

**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 1/2 : « rapport »**

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

Page 1 sur 261

Enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est sur les territoires des communes de 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, Villemomble, situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France

Liste des sigles

ADEME Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
Ae Autorité environnementale
AEV Agence des Espaces Verts
ALUR Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ANCT Agence Nationale de la Cohésion des Territoires
ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APUR Atelier Parisien d'Urbanisme
ARS Agence Régionale de Santé
CCI Chambre de commerce et d'industrie
CIPENAF Commission Interdépartementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CPER Contrat de Projet Etat-Région
DOO Document d'orientation d'objectifs
DRIEAT Direction Régionale Interdépartementale de l'Equipeement, de l'Aménagement et des Transports
DRIEE Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
DUP Déclaration d'Utilité Publique
EE Evaluation Environnementale
EBC Espace Boisé Classé
EGT Enquête Globale Transport
ENAF Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
EnR&R Energie produite à partir de ressources renouvelables et de récupération
ENS Espace Naturel Sensible
EPFIF Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
EPT Etablissement Public Territorial
ER Emplacement Réservé
ERC Démarche Eviter/Réduire/Compenser
GES Gaz à Effet de Serre
GPE Grand Paris Express
IPR Institut Paris Région
ICPE Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
ICU Ilot de Chaleur Urbain
Indice Atmo Indicateur journalier de qualité de l'air, Airparif pour l'Île-de-France

INSEE Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
LEMA Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques
MGP Métropole du Grand Paris
MOS Mode d'Occupation du Sol
MRAe Mission Régionale d'Autorité Environnementale
NPNRU Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation
OMNIL Observatoire de la Mobilité en Île-de-France
OMS Organisation Mondiale de la Santé
PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAPAG Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
PAPI Programme d'Actions de Prévention contre les Inondations
PCAET Plan Climat Air Energie Territorial
PDUIF Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France
PEB Plan d'Exposition au Bruit
PGRI Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PGS Plan de Gêne Sonore
PLD Plan Local de Déplacements
PLH Plan Local de l'Habitat
PLU Plan Local d'Urbanisme
PME Petite et Moyenne Entreprise
PMI Petite et Moyenne Industrie
PPA Personnes Publiques Associées
PPRI Plan de Prévention du Risque d'Inondation
PNRU Programme National de Renouvellement Urbain
PPRN Plan de Prévention des Risques Naturels
PPRT Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRIF Périmètre Régional d'Intervention Foncière
PRMD Plan d'action Régional en faveur de la Mobilité Durable
PRS Plan Régional de la Santé
QPV Quartier Politique de la Ville
RNU Règlement National d'Urbanisme
ROSE Réseau d'Observation Statistique Energie Emissions de GES en Île-de-France
RER Réseau Express Régional

RNT Résumé Non Technique
SAGE Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT Schéma de Cohérence Territoriale
SDAHGV Schéma Départemental pour l'Accueil Habitat des Gens du Voyage
SDAGE Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDRIF Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France
SFN Solutions Fondées sur la Nature
SGP Société des Grands Projets
SL Servitude de Localisation
SRCAE Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRHH Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
STECAL Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée
SUP Servitude d'Utilité Publique
TOL Territorialisation de l'Offre de Logements
TCSP Transport en Commun en Site Propre
TVB Trame Verte et Bleue
ZAC Zone d'Aménagement Concerté
ZAE Zone d'Activités Economiques
ZI Zone Industrielle
ZNIEFF Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZPS Zone de Protection Spéciale : site Natura 2000

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 1)

TOME 2/2 CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION d'ENQUÊTE

1. Projet soumis à enquête
2. Conclusions motivées
3. Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Grand Paris Grand Est (93)

Liste des pièces jointes

PJ.1	Décision N°E2400006/93 du 01/03/2024, du président du tribunal administratif de Montreuil désignant une commission d'enquête composée de madame Catherine MARETTE en qualité de présidente, de madame Marie-Françoise SEVRAIN, de monsieur Joël CHAFFARD, de monsieur Michel RELAVE, de monsieur MÉRIL DECIMUS, en qualité de membres titulaires, et de monsieur Pierre PONROY et de monsieur Miroslav MAKAR en qualité de membres suppléants, pour procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Local intercommunal (PLUi) Grand Paris Grand Est.
PJ.2	2-a : Arrêté AR2024-06- portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'anticipation environnementale de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est, et abrogeant et remplaçant l'arrêté AR2024-05, en date du 02 mai 2024. 2-b : Arrêté AR2024-05- portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'anticipation environnementale de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est, en date du 30 avril 2024
PJ.3	Affichage réglementaire : 3-a : Avis format A2 3-b : Certificats d'affichage établis par les maires des 14 communes
PJ.4	Publications réglementaires dans la presse : 4-a-1 : Libération, en date du 10 mai 2024 4-a-2 : Le Parisien, en date du 10 mai 2024 4-b-1 : Libération, en date du 28 mai 2024 4-b-2 : Le Parisien, en date du 28 mai 2024
PJ.5	Documents d'information complémentaire édités par l'EPT: 5-a : « <i>Guide de l'enquête publique</i> » 5-b : « <i>Guide : Comprendre les documents du PLUi</i> » 5-c : « <i>PLUi : Guide lecture : comment lire le règlement</i> »
PJ.6	Supports PPT du projet de PLUi présenté par l'EPT: 6-a : PowerPoint projeté lors de la réunion du 23 avril 2024 6-b : PowerPoint projeté lors de la réunion du 25 avril 2024
PJ.7	Réunions d'information et d'échange : 7-a : CR de la réunion publique du 10 juin aux Pavillons sous-Bois 7-b : CR de la réunion publique du 20 juin à Noisy-le-Grand

	7-c : Lettre relative à l'organisation de la réunion publique
PJ.8	Dossier d'enquête publique – format papier
PJ.9	Registres format papier mis en place dans les 14 mairies de l'EPT, et au siège de l'enquête pour le recueil des courriers
PJ.10	10-a : Registres format papier d'enregistrement des courriers adressés à la présidente de la commission d'enquête au siège de l'enquête
PJ.11	11-a : Mandat de la présidente de la commission d'enquête pour le transfert de courriers au siège de l'enquête. 11-b : Tableau des courriers parvenus après la fin de l'enquête (jusqu'au 18 juillet 2024) n'ayant pu être mis à la disposition du public.
PJ.12	Procès-verbal de synthèse de commission d'enquête, remis et commenté au président de l'EPT Grand Paris Grand Est, le vendredi 12 juillet 2024 : 12-a : Bordereau de remise de PV de synthèse signé 12-b : Analyse thématique des observations 12-c1 : grille dépouillement du registre dématérialisé 12-c2 : grille dépouillement des registres format papier 12-c3 : grille dépouillement des registres courriers 12-c4 : grilles dépouillement des réunions publiques 12-c5 : Synthèse des avis émis par les PPA sur le projet (hors MRAe)
PJ.13	Mémoire en réponse de l'EPT Grand Paris Grand Est remis et commenté à la présidente de la commission d'enquête le 26 juillet 2024 13-a : mémoire en réponse à l'analyse analytique 13-b : avis et commentaires de l'EPT sur les avis des PPA 13-c : Compléments de réponse de l'EPT Grand Paris Grand Est remis et commenté à la présidente de la commission d'enquête le 31 juillet 2024

Liste des annexes

(Les annexes font partie intégrante du rapport.)

Annexe 1	Grille de dépouillement du registre dématérialisé
Annexe 2	Grille de dépouillement des registres format papier ouverts dans les 14 mairies membres de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Grand Est
Annexe 3	Grille de dépouillement des courriers parvenus dans les délais au siège de l'enquête
Annexe 4	Grille de dépouillement des observations recueillies lors des réunions publiques organisées respectivement le 10 juin 2024 à l'Espace des Arts, des Pavillons-sous-Bois (93320), et le 20 juin 2024 à l'Espace Michel Simon, de Noisy-le-Grand (93160)
Annexe 5	Synthèse des avis des PPA avec avis et commentaires de l'EPT Grand Paris Grand Est (hors MRAe)

Table des matières

1. GENERALITES.....	16
1.1. Le contexte.....	16
1.1.1. Une Intercommunalité contrainte par la loi NOTRe.....	16
1.1.2. Le Territoire de Grand Paris Grand Est.....	17
1.1.3. Les Plans Locaux d'Urbanisme.....	19
1.1.4. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).....	20
1.1.5. L'élaboration du projet de PLUi Grand Paris Grand Est.....	22
1.2. Le cadre réglementaire de l'enquête publique.....	24
2. LE PROJET de PLUi SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE.....	25
2.1. Le rapport de présentation.....	25
2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	27
2.3. Les OAP.....	29
2.3.1. Les OAP thématiques.....	30
2.3.2. Les OAP sectorielles.....	34
2.4. Le règlement du PLUi.....	61
2.4.1. Les principes de délimitation de zones.....	62
2.4.2. La déclinaison des prescriptions réglementaires.....	65
2.4.3. Les annexes.....	67
3. LES AVIS EMIS SUR LE PROJET.....	69
3.1. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et Eléments de réponse à la MRAe de l'EPT Grand Paris Grand Est.....	69
3.2. Avis des personnes publiques associées (PPA).....	85
4. L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	88
4.1. La désignation de la commission d'enquête.....	88
4.2. La préparation de l'enquête.....	88
4.2.1. La visite du territoire : Réunion N°1 organisée par l'EPT.....	88
4.2.2. Présentation du projet : Réunion N°2 organisée par l'EPT.....	90
4.2.3. Signature des registres : Réunion N°3 organisée par l'EPT.....	91
4.2.4. Préparation des réunions publiques : Réunion N°4 organisée par l'EPT.....	91
4.2.5. Les réunions internes de la commission d'enquête.....	92
4.2.5.1. Réunion interne N°1 de la commission d'enquête.....	92
4.2.5.2. Réunion interne N°2 de la commission d'enquête.....	92
4.3. L'arrêté d'organisation de l'enquête.....	92

4.4.	Examen du dossier d'enquête publique	95
4.5.	La durée de l'enquête publique	95
4.6.	Les permanences	96
5.	LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	98
5.1.	Information du public /Publicité de l'enquête	98
5.1.1.	<i>Les mesures de publicité légales</i>	98
5.1.2.	<i>Les mesures de publicité complémentaires</i>	98
5.2.	Consultation du dossier d'enquête et tenue des permanences	100
5.2.1.	<i>Les quatre secteurs de l'enquête</i>	100
5.2.2.	<i>Secteur 1 de Mme Marie-Françoise SEVRAIN</i>	100
5.2.3.	<i>Secteur 2 de M. Joël CHAFFARD</i>	103
5.2.4.	<i>Secteur 3 de M. Michel RELAVE</i>	110
5.2.5.	<i>Secteur 4 de M. MÉRIL DECIMUS</i>	118
5.2.6.	<i>Déroulement des permanences effectuées en doublure</i>	123
5.3.	Les réunions d'information et d'échange	124
5.3.1.	<i>Réunion d'information et d'échange du 10 juin aux Pavillons-sous-Bois</i>	124
5.3.2.	<i>Réunion d'information et d'échange du 20 juin à Noisy-le-Grand</i>	125
5.4.	Les registres format papier et les autres documents de recueil des contributions	125
5.4.1.	<i>Les registres format papier ouverts dans les mairies et/ou annexes</i>	125
5.4.2.	<i>Le registre dématérialisé et l'adresse courriel</i>	125
5.4.3.	<i>Les courriers adressés au siège de l'enquête</i>	125
5.5.	La rédaction des documents en fin d'enquête	126
5.5.1.	<i>Réunion interne N°3 de la commission d'enquête en visioconférence</i>	126
5.5.2.	<i>Réunion interne N°4 de la commission d'enquête</i>	126
5.5.3.	<i>Réunion interne N°5 de la commission d'enquête</i>	126
5.5.4.	<i>Remise du procès-verbal de synthèse</i>	126
5.5.5.	<i>Mémoire en réponse</i>	127
5.5.6.	<i>Mémoire en réponse complémentaire</i>	127
5.5.7.	<i>Réunion interne N°6 de la commission d'enquête</i>	127
5.5.8.	<i>Réunion interne N°7 de la commission d'enquête</i>	127
5.5.9.	<i>Remise du rapport et des conclusions sur le projet de PLUi</i>	128
6.	L'ANALYSE DES OBSERVATIONS	129
6.1.	Les observations et les courriers recueillis	129
6.1.1.	<i>Récapitulatif des observations recueillies sur les registres papier</i>	129

6.1.2.	<i>Récapitulatif des observations recueillies sur le registre dématérialisé</i>	129
6.1.3.	<i>Récapitulatif des courriers adressés au siège de l'enquête</i>	129
6.1.4.	<i>Récapitulatif des questions posées aux deux réunions publiques</i>	129
6.1.5.	<i>Récapitulatif de l'ensemble des contributions reçues pendant l'enquête</i>	130
6.1.6.	<i>Statistiques de fréquentation du registre dématérialisé</i>	130
6.1.7.	<i>Examen détaillé des contributions reçues au cours de l'enquête</i>	131
6.2.	Les thèmes	131
6.2.1.	Thème A : Modalités de l'enquête publique	133
A.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales	133
A.1.1.	<i>Organisation de l'enquête</i>	133
A.1.2.	<i>Lisibilité du dossier</i>	138
A.1.3.	<i>Information sincère et justifiée</i>	141
A.1.4.	<i>Complétude des informations</i>	145
A.2.	Questions complémentaires de la commission	147
A.3.	Avis et commentaires de l'EPT	150
A.4.	Appréciation de la commission d'enquête	150
6.2.2.	Thème B : Habitat	153
B.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales	153
B.1.1.	<i>Densification</i>	153
B.1.2.	<i>Habitat et Logement social</i>	158
B.1.3.	<i>Qualité de l'habitat</i>	159
B.2.	Questions complémentaires de la commission	162
B.3.	Avis et commentaires de l'EPT	167
B.4.	Appréciation de la commission d'enquête	167
6.2.3.	Thème C : Economie	170
C.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales	170
C.1.1.	<i>Les zones UF</i>	170
C.1.2.	<i>Les activités hors zones UF</i>	174
C.2.	Questions de la commission d'enquête	176
C.3.	Avis et commentaires de l'EPT	181
C.4.	Appréciation de la commission d'enquête	181
6.2.4.	Thème D : Environnement	183
D.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales	183
D.1.1.	<i>Biodiversité</i>	183

D.1.2. Risques.....	190
D.1.3. Santé environnementale	191
D.1.4 Energies renouvelables.....	193
D.1.5. Espaces agricoles	194
D.1.6. Cohérence du projet PLUi avec ses objectifs environnementaux	195
D.2. Questions de la commission.....	196
D.3. Avis et commentaires de l'EPT.....	199
D.4. Appréciation de la commission.....	199
6.2.5. Thème E : Mobilités.....	202
E.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales	202
E.1.1. La voiture.....	202
E.1.2. Les modes actifs.....	204
E.1.3. L'OAP « Mobilités ».....	209
E.2. Questions complémentaires de la commission	209
E.3. Avis et commentaires de l'EPT	211
E.4. Appréciation de la commission d'enquête.....	212
6.2.6. Thème F : Cadre de vie et patrimoines	214
F.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales.....	214
F.1.1. L'environnement patrimonial.....	214
F.1.2. L'environnement physique et social.....	219
F.2. Questions complémentaires de la commission	220
F.3. Avis et commentaires de l'EPT	223
F.4. Appréciation de la commission	223
6.2.7. Thème G : OAP sectorielles.....	225
G.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales	225
G.1.1. Ajustement vis-à-vis du règlement	225
G.1.2. Impacts sur l'environnement	227
G.1.3. Favoriser l'intercommunalité	232
G.2 Questions complémentaires de la commission.....	233
G.3. Avis et commentaires de l'EPT	233
G.4. Appréciation de la commission d'enquête	233
6.2.8. Thème H : Règlement graphique et écrit	236
H.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales	236
H.1.1. Zonage	236

<i>H.1.2. Droits à construire</i>	<i>244</i>
<i>H.1.3. Prescriptions environnementales</i>	<i>247</i>
<i>H.1.4. Remarques portant sur la légalité du projet.....</i>	<i>251</i>
H.2. Questions complémentaires de la commission	252
H.3. Avis et commentaires de l'EPT.....	258
H.4 : Appréciation de la commission d'enquête	258
7. FIN DU RAPPORT (TOME 1).....	261

Préambule

Le présent rapport rend compte du travail de la commission d'enquête, chargée de diligenter l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est.

Cette enquête publique s'est déroulée du lundi 27 mai 2024 au mercredi 3 juillet 2024, soit au total pour une durée de 38 jours consécutifs.

Conformément à l'article L.123-4 du Code de l'environnement (loi ENE, portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010), la commission d'enquête a été désignée par ordonnance du tribunal administratif de Montreuil N°E24000006 /93 du 01/03/2024, à la demande de l'Etablissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est.

Le Code de l'environnement indique par ailleurs :

- Article L.123-4 que « Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle » ;
- Article L.123-5 que « Ne peuvent être désignées comme commissaire enquêteur ou membre de commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. » ;
- Article L.123-13 que « Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions. Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre (...) entendre toutes les personnes dont il juge l'audition utile. » ;
- Article L.123-15 que « Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. (...) Le rapport doit faire état des contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que des éventuelles réponses du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics. ».

Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale des commissaires enquêteurs, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

Le Code de l'environnement n'est guère plus explicite puisqu'il indique que le commissaire enquêteur chargé de l'établissement des dossiers : *« vérifie que le postulant remplit les conditions requises et arrête la liste, en se fondant notamment sur la compétence et l'expérience du candidat »*, la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel à la qualité.

En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif qui doit vérifier la conformité technique d'un acte ou d'une opération aux règles de l'art.

En fait, le commissaire enquêteur apparaît comme un collaborateur occasionnel du service public dont la mission a un triple objectif : apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, considérer son impact sur la mise en valeur et la préservation de l'environnement, et apporter une aide à la décision.

Il lui est recommandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du tribunal administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

La commission d'enquête s'est efforcée de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans le registre papier, des courriels recueillis par Internet sur un registre électronique, des courriers postaux adressés à l'attention de la présidente de la commission, des questions posées lors des deux réunions publiques, de l'entretien avec le président de la MRAe d'Île-de-France, des consultations opérées, l'ensemble de ces éléments ayant été analysé dans le procès-verbal de synthèse dressé par la commission d'enquête et remis au maître d'ouvrage le **12 juillet 2024**, et prenant en considération le mémoire en réponse, et les « Eléments de réponse complémentaires », communiqués par le maître d'ouvrage (Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est), respectivement les **26 juillet et 31 juillet 2024**, **la commission d'enquête a rendu in fine ses conclusions motivées en toute conscience et en toute indépendance, le 05 août 2024.** ¹

¹ Il est rappelé que le rapport de la commission d'enquête comprend deux tomes :

- Tome 1, intitulé « rapport », constitué par le présent document
- Tome 2, intitulé « conclusions motivées », émises dans un document distinct

1. GENERALITES

1.1. Le contexte

1.1.1. Une Intercommunalité contrainte par la loi NOTRe

La création de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est s'est faite dans la contrainte, 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.

Sans expérience préalable de l'intercommunalité, à l'exception de deux d'entre-elles (Montfermeil et Clichy-sous-Bois), les 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, et tel que résumé ci-dessous.

Ainsi, la Communauté d'agglomération de Clichy-sous-Bois-Montfermeil avait été créée le 1^{er} janvier 2001 par transformation de la Communauté de communes préexistante, elle-même créée le 22 décembre 1997, tandis que plusieurs communes, dont Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Rosny-sous-Bois, Gournay-sur-Marne et Noisy-le-Grand faisaient partie du Syndicat mixte ouvert de l'ACTEP (*Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien*) fondé en 2000, qui regroupait également le département et des communes du Val-de-Marne. D'autre part, Noisy-le-Grand a été membre du Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Marne-la-Vallée, dissous par la loi NOTRe, mais elle reste inscrite dans le secteur 1 (Porte de Paris).

En 2015, la loi, portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi NOTRe, prévoit dans son article 59, que dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris (MGP) seront créés, au 1^{er} janvier 2016, des établissements publics de coopération intercommunale dénommés « établissements publics territoriaux ».

C'est ainsi que la structure intercommunale, nommée Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est a été créée dans le cadre de la mise en place de la MGP.

La loi MAPTAM (2014) et la loi NOTRe (2015) ont respectivement créé puis renforcé un double niveau d'intercommunalité : la Métropole du Grand Paris (MGP), un EPCI à fiscalité propre, puis les onze Etablissements publics territoriaux (EPT), et la Ville de Paris (Métropole).

A compter du 1^{er} janvier 2021, la totalité de la contribution économique territoriale est perçue par la MGP : l'EPT est alors financé entièrement par une contribution de ses communes membres.

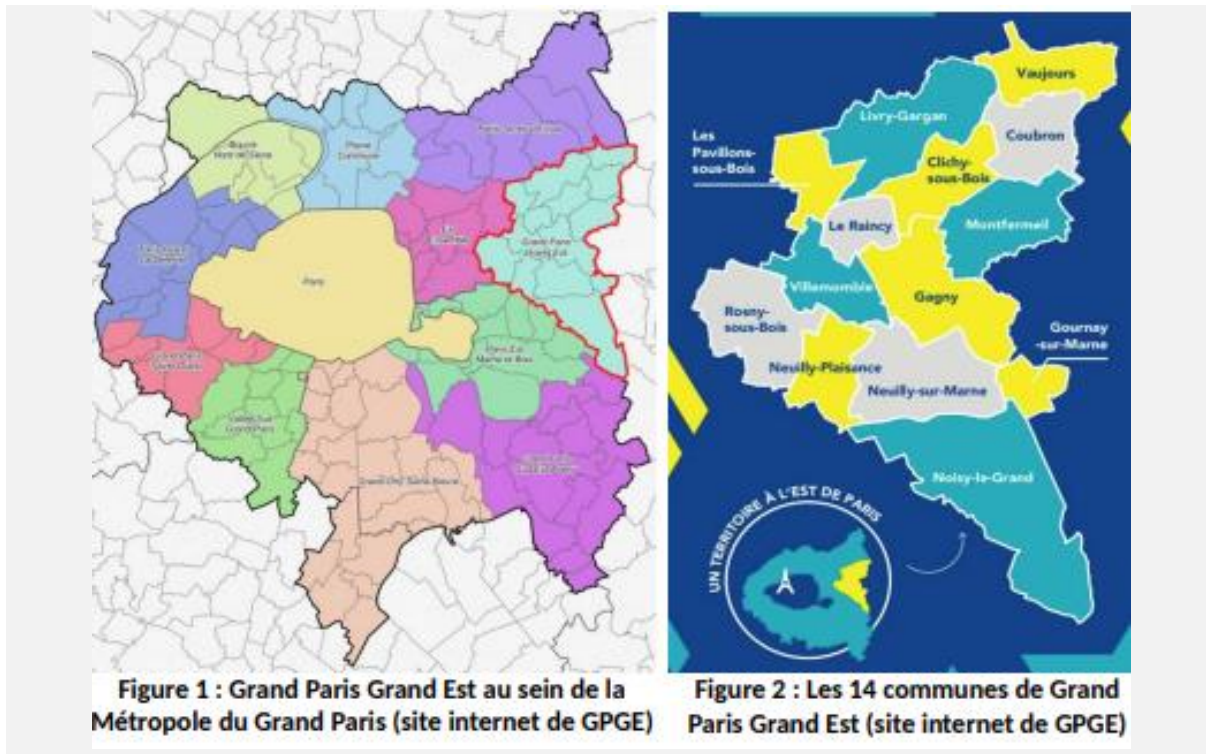
L'EPT exerce les compétences qui lui sont assignées par la loi, dont certaines sont partagées avec la MGP (aménagement, développement économique, habitat).

L'EPT Grand Paris Grand Est est entièrement inclus dans le département de la Seine-Saint-Denis, en périphérie du département de la Seine-et-Marne, en région Île-de-France.

La gouvernance de l'EPT comprend un Conseil de territoire, organe délibérant composé de 80 conseillers territoriaux, un Bureau exécutif composé d'un Président et de 13 Vice-présidents, trois commissions permanentes, et des groupes de travail.

1.1.2. Le Territoire de Grand Paris Grand Est

D'une superficie d'environ 71,6 km², 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.



Selon les données de l'Insee, le territoire de Grand Paris Grand Est compte 400 561 habitants (Insee, RP 2019), soit près de 5,7 % de la population de la MGP. Il comprendrait 434 334 habitants en 2024. Les communes les plus dynamiques démographiquement sur la période la plus récente (2013-2019) sont Noisy-le-Grand et Montfermeil, tandis que Clichy-sous-Bois a perdu des habitants. La population est particulièrement jeune.

Grand Paris Grand Est compte 101 819 emplois. Le diagnostic territorial énonce que « *Les dynamiques de l'emploi sont singulières sur le territoire par rapport au reste de la Métropole, avec une stagnation du volume d'emploi global et un renforcement limité des emplois qualifiés, ainsi qu'un faible taux d'emploi par actif* ».

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 1. Coupe topographique nord-sud sur le massif de l'Aulnoye (Google Earth).

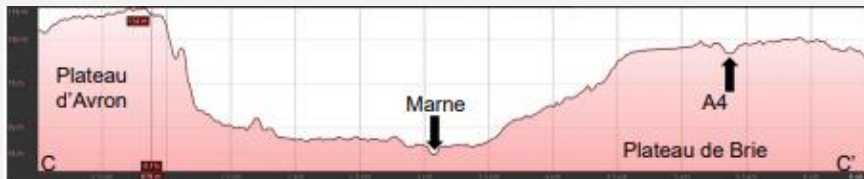
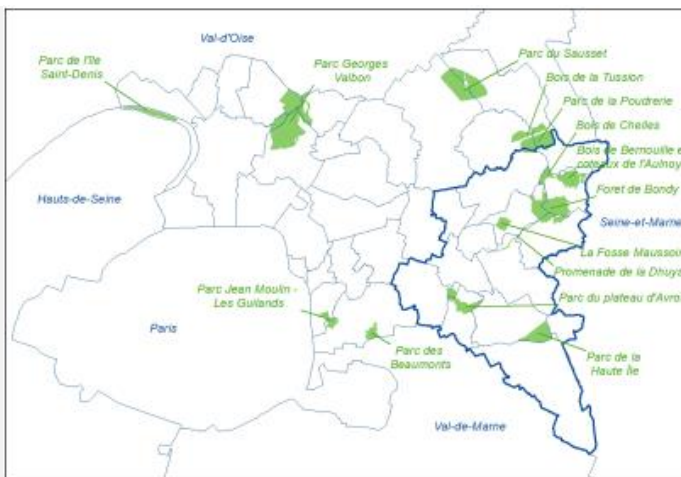


Figure 3. Coupe topographique nord-sud du Plateau d'Avron au bois Saint-Martin (Google Earth).

Extraits page 8 pièce 1.1.1 du dossier d'enquête

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.**



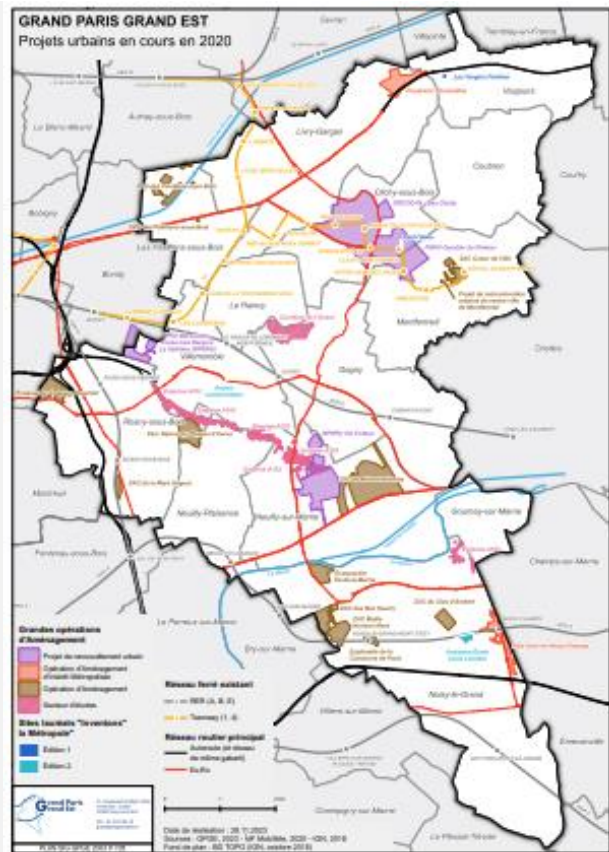
Extraits page 120 pièce 1.1.1 du dossier d'enquête

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, prolongement de la ligne 11), 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.



Extraits page 91 pièce 1.1.1 du dossier d'enquête



Extraits page 208 pièce 1.2.2 du dossier d'enquête

Les grands projets urbains du territoire sont principalement les projets de renouvellement urbain portés par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), les grandes opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain, ainsi que des opérations d'aménagement principalement à Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Neuilly-sur-Marne, Montfermeil et Les Pavillons-sous-Bois.

1.1.3. Les Plans Locaux d'Urbanisme

Toutes les communes membres de l'EPT Grand Paris Grand Est disposent d'un plan local d'urbanisme (PLU), à l'exception de la ville de Gagny, dont le PLU approuvé le 26 septembre 2017 a été annulé par jugement du tribunal administratif de Montreuil le 11 juin 2019, où dès lors, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique.

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'EPT Grand Paris Grand Est est donc compétent pour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de son territoire depuis le 1er janvier 2016.

Dès son entrée en application une fois approuvé, le PLUi remplacera les PLU actuellement en vigueur dans les villes.

1.1.4. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Le PLUi est un PLU à grande échelle qui permet la mise en cohérence de politiques publiques territoriales intercommunales et la prise en compte du fonctionnement des territoires qui dépasse largement le cadre communal.

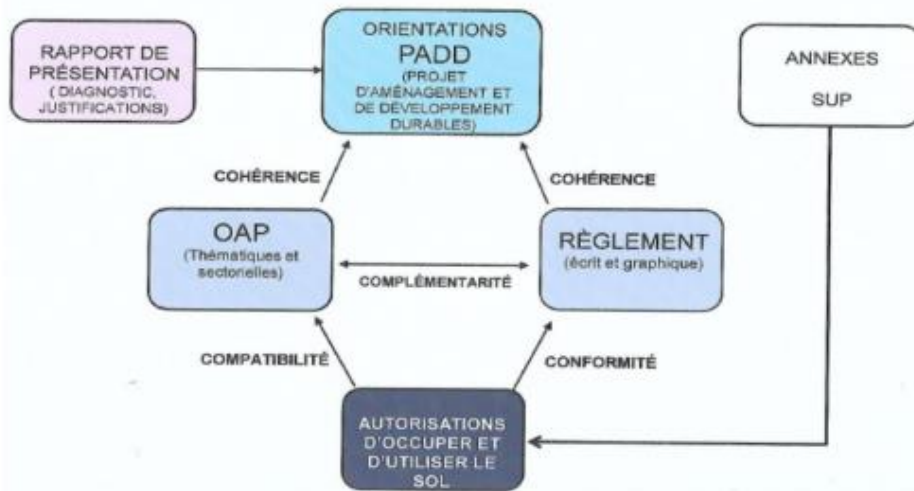
Comme les PLU, le PLUi est un outil d'urbanisme réglementaire, définissant des règles d'utilisation du sol et de constructions, applicables sur l'ensemble du territoire, mais c'est aussi un outil d'urbanisme prospectif, traduisant un projet politique pour tout le territoire visant une approche collective et partagée.

Le code de l'urbanisme détermine la composition du dossier constituant un Plan local d'urbanisme intercommunal. Cinq pièces majeures le constituent :

- **Un rapport de présentation / diagnostic de territoire** qui explique les choix d'organisation du territoire retenus, leurs incidences sur la consommation des espaces et l'environnement, en prenant appui sur un diagnostic détaillé, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il peut comporter une évaluation environnementale, notamment compte tenu de la présence sur son territoire d'entités Natura 2000. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés et de vélos, des parcs ouverts au public, et des possibilités de mutualisation de ces capacités.
- **Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** qui détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Son contenu, défini dans l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, comporte :
 - Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
 - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
 - Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- **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, en lien avec les communes dans le respect du PADD. L'OAP comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- **Le Règlement / dispositions réglementaires écrites et graphiques**, qui précisent les règles d'urbanisme devant être appliquées en fonction des zones identifiées (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières), et fixent 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.
- **Les annexes** qui regroupent les plans de réseaux (eau potable, assainissement...), les servitudes d'utilité publique liées par exemple aux

infrastructures de transport ou à la prévention des risques ainsi que des documents complémentaires à titre informatif comme la liste des lotissements, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés, ZAC, etc.

Les liens entre ces documents sont de différentes natures ainsi que l'explique le schéma suivant.



En application des dispositions du Code de l'urbanisme, le PLUi GRAND PARIS GRAND EST doit être compatible avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E) ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement Gestion Eaux (SDAGE) Seine Normandie ;
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie » ;
- Le Schéma d'aménagement gestion eaux (SAGE) Croult - Enghien - Vieille Mer
- Les Plans d'exposition au bruit (PEB) ;
- Le Schéma départemental d'organisation médicosociale de Seine-Saint-Denis
- Le Schéma Départemental pour l'Accueil Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) ;
- Le SCoT métropolitain, adopté le 13 juillet 2023.

Le PLUi doit prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France,
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France,
- Les Plans Climat Energie Territoriaux (PCAET)

Cas particuliers :

- Les Plans Régionaux d'Élimination des Déchets n'entrent pas dans la hiérarchie des documents d'urbanisme décrite par le code de l'urbanisme ;
- Le Schéma régional des carrières d'Île-de-France n'a pas été adopté et le département de la Seine-Saint-Denis n'a pas fait l'objet d'un Schéma Départemental des Carrières (SDC) ;
- Le Plan local de mobilité (PLM) de Grand Paris Grand Est, récemment programmé par le Conseil de Territoire, est en cours d'élaboration ;

- Le Plan des Mobilités d'Île-de-France adopté par IDFM, qui devrait entrer en phase d'enquête publique en 2025.

1.1.5. L'élaboration du projet de PLUi Grand Paris Grand Est

➤ Les étapes de l'élaboration du PLUi dit d'Anticipation Environnementale

Par délibération en date du 3 juillet 2018, le Conseil de Territoire a prescrit l'élaboration du PLUi, couvrant l'intégralité du territoire de l'EPT, et en a défini ses grands objectifs et les modalités de la concertation.

Les six objectifs mentionnés concernent l'anticipation de la réalisation des nouvelles infrastructures de transports, l'intensification du développement économique, la poursuite des opérations d'aménagement, la poursuite des opérations de renouvellement urbain, la préservation du cadre de vie et du tissu pavillonnaire, et la transition écologique.

Le projet de PLUi a été établi en cohérence avec les objectifs retenus dans le cadre de la prescription du PLUi et dans le respect des dispositions d'urbanisme et des documents supra-communaux.

D'un point de vue méthodologique, le PLUi a été élaboré pour sa plus grande partie en interne par une équipe dédiée au sein de l'EPT placée sous l'autorité politique de son Président et de sa vice-Présidente, en charge du PLUi, en collaboration avec les Maires, Elus et Services municipaux des 14 communes qui composent le Territoire.

Plusieurs prestataires extérieurs ont apporté leur soutien et collaboration (APUR, IPR), et d'autres ont été sollicités pour des missions spécifiques (Urban Eco, Strat et Act, Atopia, Espace Ville, Tribu).

Les travaux d'élaboration ont démarré fin 2018 pour une 1^e phase de recollement des zonages et dispositifs réglementaires (14 COPIL communaux), la 2^e phase a concerné le diagnostic territorial (6 ateliers participatifs organisés par l'APUR, 14 réunions publiques), puis les phases dédiées respectivement au PADD (14 COPIL, 3 ateliers en présence de l'APUR et de l'IRP), aux OAP, et à la déclinaison réglementaire du socle écologique du PADD. (14 COPIL, 9 COTECH, 14 réunions publiques).

➤ Une élaboration en étroite collaboration avec les communes, les personnes publiques associées et les associations

Tout au long de l'élaboration du PLUi, les communes ont été associées à la réalisation de chacune des pièces composant le PLUi.

Les personnes publiques associées, ainsi que les associations agréées pour l'environnement, y ont également été associées, notamment via trois réunions publiques dédiées le 1^{er} mars 2021 (diagnostic territorial et ses enjeux), le 30 juin 2021 (OAP), et 15 mai 2023 (règlement).

➤ La mise en œuvre de la concertation préalable

Conformément aux prescriptions, définies par le Conseil de Territoire le 3 juillet 2018, la concertation préalable avec le public, les associations locales et autres personnes concernées, a été organisée de la façon suivante.

Une première exposition d'information a été effectuée dans les 14 communes au printemps 2019, qui sera suivie de trois autres durant les deux ans de la concertation

effective de juillet 2021 à juillet 2023, pendant lesquelles l'intégralité des modalités d'information et de participation a été respectée.

Le public a pu débattre avec des représentants élus et administratifs de l'EPT au cours de trois réunions tenues dans chacune des 14 communes ponctuant les trois phases de la procédure et auxquelles ont participé majoritairement des habitants, des membres d'associations, des professionnels de l'immobilier. Chaque cycle a fait l'objet d'un verbatim des questions posées et des réponses apportées par les élus ou les services techniques, d'une analyse des thématiques abordées et fait le bilan des apports de la concertation pour la mise en œuvre du PLUi.

Le premier cycle de réunions s'est effectué du 5 juillet au 21 septembre 2021, chacune d'elles se partageant en 3 temps : temps 1, définition du PLUi et méthode de concertation ; temps 2, questions ou commentaires sur le diagnostic ; temps 3, questions ou commentaires sur les futures orientations du PADD. Il a réuni 498 participants et donné lieu à 198 interventions et questions orales. Par ailleurs les registres ont recueilli 2 contributions et 18 mails ont été reçus. Les différentes contributions sont de natures variées, certaines portent sur des situations précises et localisées, quand d'autres traitent de thématiques plus générales. Dans les demandes de précisions et d'explications formulées, il a été rappelé l'articulation du PLUi avec les documents de rangs supérieurs, les champs de compétence, l'offre de 2300 logements par an qui s'impose au PLUi, la protection des tissus pavillonnaires comme axe fort.

Le deuxième cycle de la concertation s'est déroulée de mars à juillet 2022. Il portait sur la présentation générale du PADD organisé autour de 4 axes majeurs et sur les enjeux réglementaires par grandes familles d'espaces urbains. Les 14 réunions ont rassemblé 447 participants, ont donné lieu à 339 contributions orales où les « enjeux réglementaires par grandes familles d'espaces » et l'axe 3 du PADD « Vers un territoire de la proximité et de la qualité du cadre de vie » ont été particulièrement abordées. Il y a eu en outre 8 contributions sur les registres des mairies et 56 mails.

Le troisième cycle de la concertation s'est déroulé du 20 mars au 15 mai 2023 avec le double objectif de présenter au public l'aboutissement du travail d'élaboration du PLUi au sujet du règlement et des OAP et de permettre au public de comprendre et de réagir aux principales informations, notamment celles qui le concernent au niveau communal. Les réunions ont rassemblé 843 participants et ont donné lieu à 273 interventions et questions à l'oral ainsi que 2 courriers et 33 mails. Les principales thématiques abordées ont été les OAP thématiques ainsi que les règles principales d'urbanisme.

Le bilan fait ressortir les apports de la concertation dans la mise en œuvre du projet de PLUi, par la prise en compte notamment de l'actualisation des données du diagnostic, de la prise en compte des préoccupations vis-à-vis de la protection du tissu pavillonnaire, du maintien du commerce de proximité, de la pérennité et du développement des emplois, de l'insertion urbaine, de la programmation en logements à travers la stratégie du zonage entre zone de centralité et zone pavillonnaire, de la protection des espaces de nature par le biais de l'axe 1 du PADD, des prescriptions et recommandations de l'OAP « Socle écologique et santé environnementale » et du volet environnemental du règlement.

Ce processus de plus de 24 mois constitue l'une des premières démarches de concertation menées à cette échelle sur le territoire de Grand Paris Grand Est.

➤ **Le projet de PLUi dit d'Anticipation Environnementale arrêté le 12 décembre 2023 par le Conseil de Territoire**

Le 11 juillet 2023, le Conseil de Territoire a approuvé le bilan de la concertation.

Le 23 juillet 2023, le Conseil de Territoire Grand Paris Grand Est a arrêté un premier projet de PLUi, qui a été modifié afin d'actualiser des demandes émanant des communes, et abrogé et remplacé par le second projet.

Le 12 décembre 2023, le Conseil de Territoire a arrêté son projet de PLUi, élaboré en collaboration avec l'ensemble des communes et concerté avec le public et l'ensemble des personnes publiques associées.

1.2. Le cadre réglementaire de l'enquête publique

Le projet de PLUi est soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment à ses articles L121-1 à L121-51, L131-4 à L131-7, L151-1 à L151-7, L151-48 et R153-2 à R 153-10.

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi doit être conduite dans le respect des prescriptions des articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-24 du Code de l'environnement, telles qu'elles résultent de l'ordonnance du 3 août 2016 et du décret du 25 avril 2017.

A l'issue de l'enquête, le PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête sera approuvé par le Conseil de territoire de Grand Paris Grand Est.

L'article L. 123-1 du code de l'environnement dispose que « l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

2. LE PROJET de PLUi SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet de PLUi comprend 5 779 pages et 234 plans, et il est réparti dans 13 documents matériellement différenciés, dont l'arborescence de la composition est détaillée ci-après dans le rapport. (cf. 4.4. Composition du dossier d'enquête).

Afin de simplifier l'exposé du projet de PLUi, arrêté par le Conseil de Territoire le 12 décembre 2023, et soumis à la présente enquête publique, la commission d'enquête présente les cinq pièces majeures, qui le constituent de la façon suivante.

2.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation présente :

- **Un diagnostic territorial**, qui analyse les caractéristiques du territoire afin d'en déterminer les enjeux, résumés dans trois volets traitant respectivement des milieux physiques, de l'environnement urbain, et de la santé environnementale, et résumés ci-dessous :

Les enjeux du volet « milieux physiques »

Une 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.

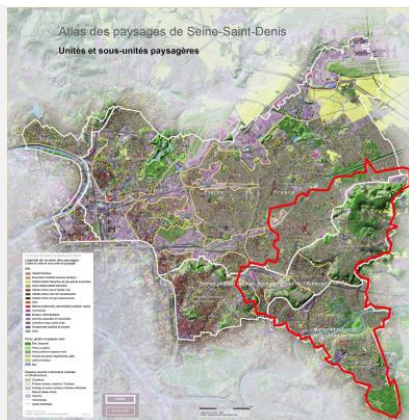
Une ressource « eau » à mettre en valeur et à déployer comme point d'appui face aux problématiques de gestion des eaux pluviales, d'économies d'eau, de rafraîchissement des espaces publics. Un bon état quantitatif des masses d'eau à conserver, un état qualitatif moyen des masses d'eau à améliorer.

Une ressource « sols » à désimperméabiliser et renaturer et des surfaces de pleine terre à préserver pour favoriser l'infiltration

Une implication nécessaire du territoire face aux enjeux liés au dérèglement climatique, appelant la mise en œuvre d'une stratégie d'adaptation en cohérence avec les actions du PCAET.

Les enjeux de l'environnement naturel et paysager

Une grande diversité de paysages déclinés selon les composantes topographiques et végétales, et les modes d'occupation des sols issus d'histoires très contrastées.



Carte 26. Les unités de paysages (d'après atlas des paysages de Seine-Saint-Denis, CAUE).

Extrait page 72 pièce 1.1.1 du dossier d'enquête

Un paysage aux perspectives à valoriser, tant dans ses reliefs, qu'au niveau de la vallée de la Marne et du canal de l'Ourcq, comme paysages d'eau, ou dans la co-visibilité de la rue et des espaces verts privés constituant des ambiances naturelles et des espaces de respiration, ou relatives aux transitions à venir entre les différents tissus urbains (centre-ville, centres anciens, pavillons, grands ensembles, activités)



Photo 19. Le Chêne Pointu (ville de Clichy-sous-Bois).



Photo 13. Bord de Marne à Pissy-le-Grand (URBAN ECO-).

Extrait page 99 pièce 1.1.1 du dossier d'enquête

Extrait page 86 pièce 1.1.1 du dossier d'enquête

Une trame écologique locale à améliorer à partir des multiples habitats reconnus à travers des réservoirs d'intérêt écologique fort, des espaces végétalisés des délaissés routiers et ferroviaires, des espaces verts privés, de la résorption des obstacles induits par les infrastructures, de l'intégration d'une trame noire, de la préservation d'une trame brune, de la prise en compte des caractéristiques agronomiques et sanitaires des sols urbains, forestiers et agricoles du Territoire.

Des milieux originaux à protéger strictement et à développer : trames prairiales et de pelouses, milieux humides et aquatiques.

De nombreux services écosystémiques à considérer (TVB, paysage, stockage de l'eau, du carbone, alimentation, lien social, etc.) par une offre de nature en ville notable mais inégale, **à renforcer** dans certains secteurs sur les espaces publics et privés.

Les enjeux de l'environnement urbain

Au vu du contexte de dérèglement climatique : économies d'eau à poursuivre face à la fragilité globale de la ressource (trouver un équilibre entre récupération et infiltration des eaux pluviales) et engagement du territoire dans le « Plan Marne Propre » ;

Des consommations énergétiques et des émissions de GES issues principalement des secteurs du bâtiment et des transports à maîtriser et à réduire ;

Un bilan carbone global plus réduit à assurer ;

Une diversification des sources d'énergie à assurer en promouvant le développement des énergies renouvelables et de récupération : gisement géothermique, solaire photovoltaïque et thermique, etc. dans le respect du paysage et du patrimoine ;

Des réseaux de chaleur existants à valoriser et une technologie à développer en mobilisant les sources d'énergie renouvelable et de récupération disponibles ;

Une diminution globale de la production des déchets à poursuivre en mobilisant les actions mises en place (performances de tri, etc.), des systèmes de collecte diversifiés et une valorisation des déchets à poursuivre et améliorer.

Les enjeux du volet « santé »

Une vulnérabilité à gérer face aux risques naturels amplifiés par les effets du dérèglement climatique et l'artificialisation : risques d'inondation par débordement, par ruissellement, risques d'effondrement de carrière, aléa retrait-gonflement des argiles ;

La résilience face aux îlots de chaleur à améliorer et l'adaptation de la ville au réchauffement global par la végétalisation à consolider ;

Une exposition des populations à réduire face aux pollutions et nuisances locales, liées aux infrastructures de transports ou aux risques technologiques passés et actuels (ICPE, transports de matières dangereuses, etc.) ;

Des activités et usages à envisager en compatibilité avec la gestion des sites et sols pollués au regard des ambitions de renouvellement urbain et de développement de la nature en ville ;

Tendre vers 10 m² d'espaces verts publics de proximité par habitant (à Gagny, Noisy-le-Grand, aux Pavillons-sous-Bois, au Raincy, à Rosny-sous-Bois, Vaujours et Villemomble) et augmenter la part de nature pour ses aménités en termes de bien-être et de santé.

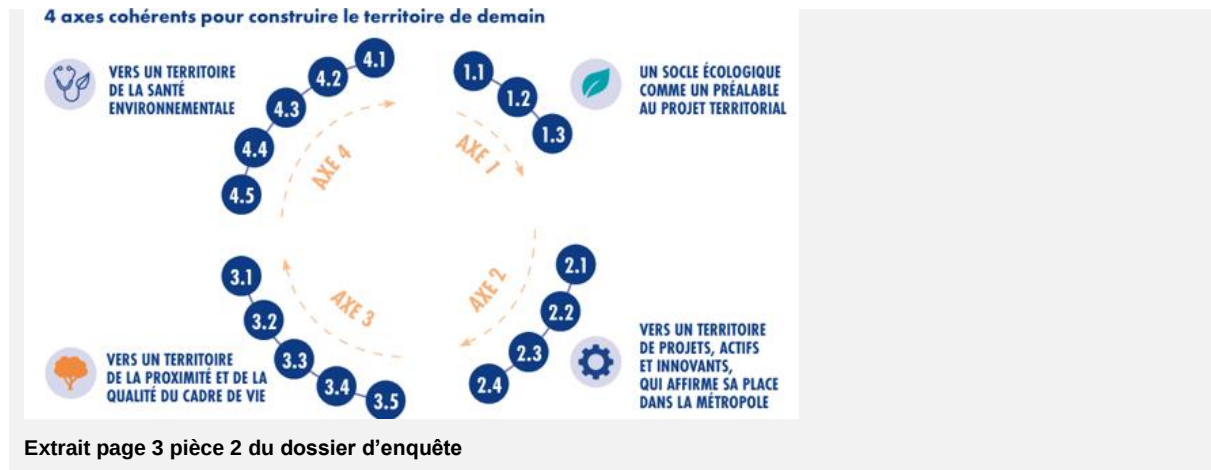
- **Un état initial de l'environnement**, qui complète le diagnostic sur le plan environnemental et définit les enjeux qui lui sont liés ;
- **La justification des choix** retenus par rapport aux documents supra-communaux, pour l'élaboration du PADD, pour la consommation d'espace et des capacités de densification, pour l'élaboration des OAP, du règlement, et des indicateurs de projet ;
- **L'évaluation environnementale**, qui analyse et évalue les incidences de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement. Elle expose les grandes évolutions de zonage entre les PLU communaux en vigueur et le projet de PLUi, en soulignant le triplement des Zones Urbaines Vertes (UV) par identification plus homogène et exhaustive et incluant le reclassement des cimetières précédemment attachés aux grands équipements, la progression des zones naturelles de plus de 5%, la réduction des zones denses au bénéfice des zones pavillonnaires, la suppression des zones à urbaniser à Coubron et Montfermeil. *« Le zonage du PLUi traduit la volonté de réduire la densité permise par rapport aux PLU communaux, pour infléchir la tendance d'évolution du territoire et concentrer l'effort de construction dans les pôles de centralité et les secteurs de projet, permettant ainsi à la collectivité de créer les équipements et espaces publics nécessaires à l'accueil des nouvelles populations, et conservant "en réserve" des espaces moins denses aptes à éventuellement accueillir des phases ultérieures de densification en "tache d'huile". » ;*
- **Le résumé non technique de l'évaluation environnementale** est présenté dans un document à part. Il rappelle des éléments de méthode de la démarche et en présente les éléments structurants, sans aucune illustration (à l'exception de la carte des sites Natura 2000) pour illustrer le projet urbain développé dans le PLUi et ses effets potentiels.

2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) exprime le projet de territoire à un horizon de 10-15 ans, et il constitue la clef de voûte du PLUi, avec lequel

l'ensemble des documents, et notamment le dispositif réglementaire, doit être cohérent.

Il met en œuvre le PCAET en proposant les fondements et les axes stratégiques d'un PLUi d'anticipation environnementale. Les orientations générales du PADD s'articulent autour de 4 grands axes et 3 cartographies associées.



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

Ce 1^{er} 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.

Les 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 2^e 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 les sites dédiés aux activités économiques.

Les 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 3^e 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.

Les 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 4^e 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 et esthétiques de notre environnement.

Les 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.

2.3. Les OAP

Les OAP ont été créées par loi SRU et leur champ d'application a été renforcé par la loi ALUR. Leur contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme. Elles peuvent être thématiques ou sectorielles, c'est-à-dire s'appliquer à une partie délimitée du territoire.

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement. « Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation » selon l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme, et selon l'Article L151-6, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Les orientations des OAP n'ont pas de caractère substitutif par rapport aux dispositions réglementaires, dans le cas de règles contradictoires entre les deux documents. Le 3° de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme insiste sur le caractère complémentaire des deux documents, de sorte que les dispositions contenues dans les OAP ne peuvent se substituer au règlement du PLUi.

Le projet de PLUi Grand Paris Grand Est comporte les OAP suivantes :

- **3 OAP thématiques** qui concernent l'ensemble du Territoire de Grand Paris Grand Est: « Socle écologique et Santé environnementale », « Mobilité », « 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.

2.3.1. Les OAP thématiques

- **L'OAP « Socle écologique et Santé environnementale »** traduit les axes 1 et 4 du PADD.



Extrait page 5 pièce 3.1.1 du dossier d'enquête

Cette OAP porte sur les enjeux d'anticipation environnementale qui visent à préserver l'existant et à penser conjointement, aménagement, construction et équipements.

Page 30 sur 261

Enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est sur les territoires des communes de 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, Villemomble, situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France

Cette OAP est structurée en 2 grandes parties, et comporte un lexique explicitant les principales notions utilisées dans la présentation.

Socle écologique

Le socle écologique se décline en 32 prescriptions. Il s'articule sur la volonté de protéger et renforcer le territoire en s'appuyant sur 3 composantes (le sol, la biodiversité et l'eau) et leurs relations écosystémiques.

La protection des sols passe par une meilleure connaissance des sols vivants afin d'envisager leur préservation, la limitation de leur imperméabilisation sur la base des orientations suivantes : Limiter la transformation des sols ; Désartificialiser et renaturer les sols ; Régénérer par recyclage de biodéchets.

La préservation de la biodiversité nécessite le renforcement d'un maillage d'espaces fonctionnels favorables à la biodiversité. Elle est basée sur les orientations suivantes : Augmenter le potentiel écologique ; Protéger les noyaux primaires de biodiversité ; Renforcer les liaisons écologiques entre entités paysagères ; Conforter les espaces intermédiaires du réseau ; Consolider le rôle des corridors écologiques ; Rendre le bâti attractif pour la biodiversité.

La préservation de la place de l'eau dans le Territoire passe par l'amélioration de sa qualité et de sa gestion sur la base des orientations suivantes : Rétablir un cycle de l'eau plus naturel ; Valoriser la trame aquatique ; Enrichir la trame fraîche et humide.

Santé environnementale

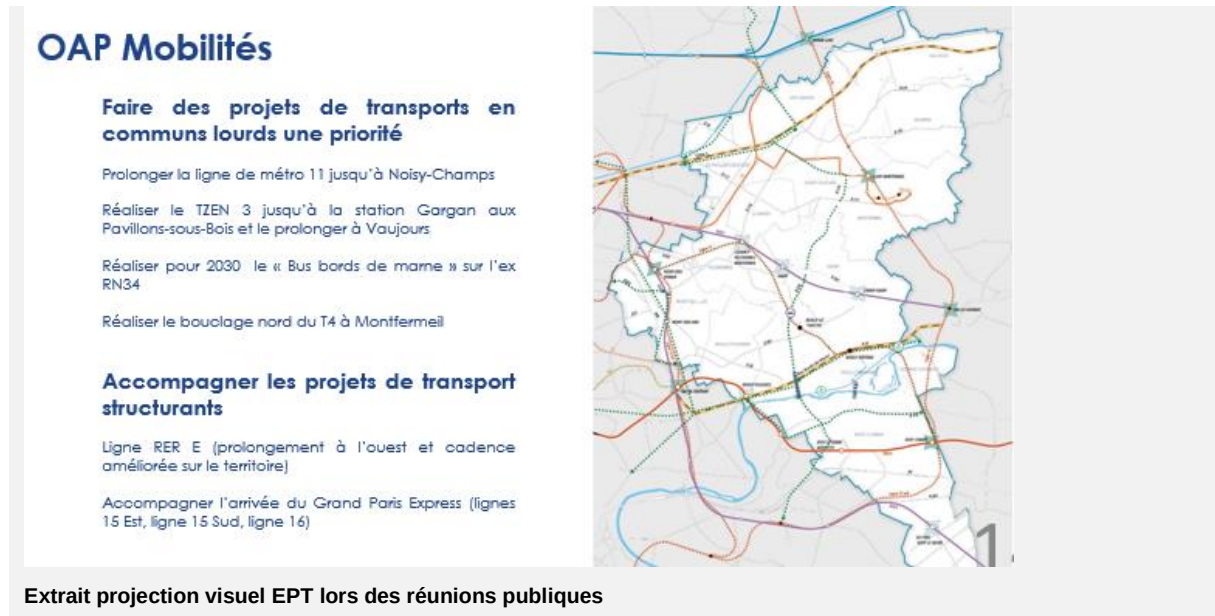
La santé environnementale se décline en 19 prescriptions opposables. L'objectif est de mobiliser les leviers de planification en faveur de la santé et du bien-être des habitants du territoire face notamment aux enjeux climatiques et aux nuisances sur la base des orientations suivantes :

- Face au dérèglement climatique, il s'agit d'atténuer et adapter le territoire, en s'impliquant dans la réduction des émissions, la diminution des GES et l'amélioration du bilan carbone, et en augmentant sa résilience ;
- Face aux bénéfices de la nature, il s'agit d'en enrichir l'offre, en renforçant l'accessibilité aux grands parcs et espaces verts de proximité et en développant des espaces de nature nourriciers ;
- Face aux nuisances, il s'agit de les réduire ainsi que leur perception.



➤ **L'OAP « Mobilités »** répond notamment à l'orientation de l'axe 3.4 du PADD.

Le Territoire Grand Paris Grand Est est desservi par des axes viaires structuraux et un réseau de transports en commun lourds qui comprend des projets en cours. Cependant la desserte en transports en commun reste insuffisante et inégalement répartie. La voiture est le mode privilégié des déplacements et il convient, en relation avec l'orientation 3.4 du PADD, de développer les modes alternatifs à son usage. Les mobilités intègrent tous modes de déplacements, les intermodalités, le partage de l'espace public, les stationnements et les équipements annexes.



L'OAP Mobilités définit ainsi les cinq orientations suivantes :

- Faire une priorité des projets de transports en commun lourds portant sur le prolongement de la ligne de métro 11, la réalisation du TZEN 3 sur l'ex-RN3, la réalisation pour 2030 du « Bus Bords de Marne » sur l'ex-RN34, la réalisation à l'horizon 2030 du bouclage nord du T4 à Montfermeil ;
- Accompagner les projets d'infrastructures et de transports en commun par un volet « espaces publics » ambitieux en accompagnant les projets « Bus Bords de Marne » et TZEN 3, en s'assurant du non-report de trafic sur les voies du réseau secondaire des communes avant l'adoption de tout nouveau projet de transport en commun, en accompagnant la requalification des axes structurants et pénétrante urbaine, et en favorisant le partage de l'espace public ;
- Aménager les pôles de gare existants ou en projet et leurs abords par la reprise des pôles gare RER A et RER E et la réalisation des pôles d'échange multimodaux structurants, liés notamment à l'arrivée des lignes du Grand Paris Express ;
- Développer la desserte bus en renforçant l'attractivité du réseau, le rabattement des bus sur les pôles gare et les équipements structurants ;
- Développer et structurer l'offre de déplacements en modes actifs en assurant la continuité des parcours piétons/vélos et le franchissement des coupures ;
- Promouvoir les possibilités de développement de déplacements par voies d'eau ;

- Adapter les circulations motorisées et les besoins de stationnement et limiter leur impact environnemental par le respect des normes de stationnement du PDUIF, l'optimisation de l'usage des places et parcs de stationnement existants, l'implantation de bornes de recharge électrique et les traitements de voirie contre les vitesses trop élevées et les points noirs de congestion sur les carrefours des ex-RN.

➤ **L'OAP « Habitat »** répond à l'axe 2 et 3 du PADD.

Cette OAP a pour objet de préciser les objectifs du PADD portant sur une offre de logements diversifiés et de qualité, alors que le territoire est confronté à une pression foncière et immobilière croissante. Elle vise à maîtriser le développement de l'offre de logements et à maintenir la diversité des types d'habitats tout en améliorant la qualité de l'habitat. Dans cette perspective, l'OAP Habitat est structurée en 3 parties.

- Produire de nouveaux de nouveaux logements

Cet objectif d'équilibre passe d'abord par la volonté de « rénover le parc ancien et produire de nouveaux logements de manière équilibrée à l'échelle du Territoire ».

Pour ce qui est de l'objectif de production, l'OAP le fixe en cohérence avec les documents supra territoriaux tels le SDRIF et le SRHH. Elle fixe, de ce fait, la production à 2300 logements par an, et ce, de manière équilibrée à l'échelle du Territoire. Dans cet esprit, l'OAP indique commune par commune une possible répartition de la production de logements.

En outre, compte tenu des souhaits de la population de modération de la densité et de limitation de la hauteur des futurs programmes, conjugués à des attentes environnementales, l'OAP retient plusieurs autres objectifs dont celui de garantir la production de logements dans les zones de centralité, de centre ancien ou de tissus intermédiaires et de limiter la production de logements collectifs dans les tissus pavillonnaires.

Pour ce qui est du parc ancien, elle vise la rénovation de 1000 logements sociaux et de 4600 logements en copropriétés et la rénovation énergétique du parc pavillonnaire cible du parcours de rénovation énergétique du pavillonnaire (PREP).

- Accompagner la diversification de l'offre de logements

Aux fins de cette diversité, l'OAP rappelle qu'un logement sur quatre (25,7% au 1^{er} janvier 2021) sur le Territoire de l'EPT est un logement locatif social mais qu'il existe toutefois une forte disparité entre les communes. Aussi, elle vise à accompagner la création de logements locatifs sociaux de manière adaptée à la situation des communes du Territoire qu'elle regroupe selon trois situations : poursuivre une diversification de l'offre de logement, maintenir une offre diversifiée et, enfin, poursuivre un rattrapage de la part de logements locatifs sociaux.

- Garantir la qualité de l'habitat

Pour garantir la production de logements prenant en compte la diversité des besoins des résidents, au service de la qualité de vie des habitants et de leur parcours résidentiel, l'OAP s'organise autour de 4 orientations :

- développer des logements durables et innovants, adaptés aux besoins des

populations. L'OAP vise à ce titre la typologie (sociaux ou privés), la taille et l'orientation des logements ; l'aménagement des espaces de stockage et des espaces extérieurs ;

- encourager la réversibilité des constructions pour permettre une évolution des usages au fil du temps (en intégrant notamment des situations d'handicap ou des besoins liés à l'âge) ;
- développer des espaces communs appropriables. Dans cet esprit plusieurs axes portent sur la conception des bâtiments et sur l'organisation, l'affectation et la convertibilité des espaces communs ;
- garantir une bonne intégration urbaine des nouvelles opérations d'habitat intermédiaire en zone pavillonnaire. Dans cette perspective, elle privilégie la création d'accès indépendants depuis l'extérieur pour chaque logement et la réalisation d'un espace extérieur pour chaque logement. Elle demande de concevoir des façades rythmées en y intégrant des éléments de césure et d'animation ; quant aux nouvelles constructions ou extensions, elles devront présenter une diversité de hauteurs en harmonie avec les bâtiments environnants et limitrophes.

Focus « OAP Habitat »

Produire de nouveaux logements

→ Construction de 2 300 logements/an en moyenne

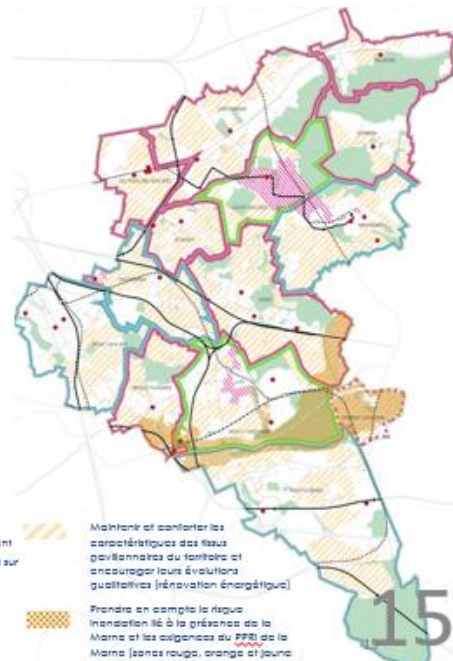
Garantir la qualité de l'habitat

Accompagner la diversification de l'offre de logement

-  Poursuivre un objectif de diversification de l'offre de logement
-  Poursuivre un objectif de maintien de la diversité de l'offre de logement
-  Poursuivre un objectif de rattrapage de la part de logements locatifs sociaux visée par la loi SRU

-  Ville en situation de pénurie de logement social soumise à des contraintes PPRi sur 30% du territoire communal.
-  Diversifier l'offre de logement dans les opérations de renouvellement urbain

-  Maintenir et conforter les caractéristiques des flux paritaires du territoire et encourager les évolutions qualitatives (rénovation énergétique)
-  Prendre en compte le risque inondation lié à la présence de la Marne et les exigences du PPRi de la Marne (zones rouge, orange et jaune)



Extrait projection visual EPT lors des réunions publiques

2.3.2. Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles, selon les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, définissent des principes d'aménagement et d'organisation urbaine, avec lesquels les projets développés dans ces secteurs devront être compatibles. Elles permettent d'encadrer, en cohérence avec le PADD, l'évolution de différents secteurs identifiés. Elles guident, de manière qualitative ou programmatique, l'évolution de ces secteurs dans des contextes, échelles et enjeux divers afin de garantir à terme une organisation cohérente de ces espaces.

L'élaboration de la majorité des OAP contenues dans le PLUi se fonde sur une étude urbaine et/ou architecturale de cadrage et de programmation préalable, étude pouvant être plus spécifiquement approfondie sur les secteurs concernés par des opérations

d'aménagement de type Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), ou sur les secteurs concernés par des projets urbains de grande envergure.

Une partie des OAP sectorielles du PLUi, notamment celles portant sur des projets déjà engagés, est reprise des PLU antérieurs. Leur contenu a parfois pu être actualisé au vu de l'évolution du contexte ou des projets.

Les OAP sectorielles sont généralement composées des éléments suivants :

- Une présentation du contexte et des enjeux ;
- Des orientations écrites portant sur les thématiques suivantes : L'accessibilité du site et les déplacements ; La valorisation de l'espace public et la végétalisation ; La programmation des constructions ; L'adoption de La morphologie des constructions ; Le cas échéant, des thématiques complémentaires spécifiquement liées au secteur concerné.

Les périmètres des secteurs d'OAP figurent sur les plans de zonage détaillés du règlement graphique du PLUi.

Chaque secteur concerné par des orientations est également compris dans une zone du règlement du PLUi. Il y a donc lieu de se référer au règlement écrit et graphique du PLUi, qui comprend les règles applicables dans chaque zone.

Le PLUi comprend 38 OAP sectorielles, respectivement réparties sur 12 des 14 communes, Gournay-sur-Marne et Vaujours n'en comportant aucune. D'ampleur et portant sur des sujets divers, les OAP sectorielles peuvent toutefois être regroupées en grandes catégories, à partir desquelles s'apprécie la justification des choix effectués ayant présidé à leur élaboration.

Elles sont ainsi regroupées au sein de quatre grandes catégories, visant respectivement la requalification des principaux axes urbains et naturels du territoire, la redynamisation des quartiers de gare, le développement des centres-villes, l'encadrement de l'évolution des secteurs urbanisés ou en renouvellement urbain.

Récapitulatif des OAP sectorielles par communes		
Communes	x	Noms des OAP
Clichy-sous-Bois	1	OAP Cœur de ville élargi
Coubron	2	OAP Aménagement du village ancien OAP Secteur d'activité économique et commerciale (ex. ZAC des Prés)
Gagny	3	OAP Hôtel-de-Ville-Village OAP Secteur Gare du Chénay OAP Jean-moulin
Livry-Gargan	2	OAP Centre-ville OAP Chanzy
Montfermeil	5	OAP Sept-Îles OAP Centre-Ville

		OAP Côte du Change OAP Rue du Lavoir OAP Vaucanson
Neuilly-Plaisance	2	OAP Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux OAP Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées
Neuilly-sur-Marne	1	OAP Secteur Auchan / entrée de ville ouest
Noisy-le-Grand	8	OAP Zone d'activités économiques des Richardets OAP Centre-ville OAP Pôle gare du Grand Paris Express OAP Pôle régional du Mont d'Est OAP Secteur Maréchal Foch – Rue Carnot OAP Secteur Gournay – Cossonneau OAP Secteur Médéric OAP Bois-Saint-Martin
Les Pavillons-sous-Bois	1	OAP Avenue Aristide Briand
Le Raincy	5	OAP Secteur Gare OAP Secteur Valère Lefebvre OAP Rond-Point Thiers OAP Boulevard d'Aulnay/Boulevard de l'Ouest OAP Boulevard de l'Est/Allée de l'Eglise
Rosny-sous-Bois	2	OAP Grand -Pré Ouest OAP 4 ^e Zouave
Villemomble	4	OAP NPNRU Marnaudes/Fosse aux Bergers OAP Commerce OAP secteur Guérin OAP Cœur-de-ville -Outrebon-Secteur Gare
Gagny-Villemomble	1	OAP intercommunale : Polarité Secteur Gare RER E de GAGNY – Villemomble Époque
Montfermeil-Le Raincy	1	OAP Intercommunale : Allée de Montfermeil

OAP Sectorielles de Clichy-sous-Bois

Le dossier d'enquête intégrait une OAP sectorielle pour la ville de Clichy-sous-Bois, appelée « Cœur de ville élargi ». Toutefois, au terme de sa délibération du 2 mai 2024, le Conseil municipal a demandé l'inscription d'une seconde OAP, dite « gare », afin de faciliter le projet d'aménagement des abords de la gare du métro et de déterminer des secteurs d'implantation de deux équipements très importants pour favoriser la mobilité des ménages que sont un parc de stationnement vélo à proximité immédiate du parvis de la gare et un parking relais à proximité de la gare.

Cœur-de -Ville élargi

Le périmètre de l'OAP « Cœur de Ville élargi » correspond au quartier du Bas-Clichy, qui fait l'objet d'une opération exceptionnelle de réhabilitation de ses copropriétés dégradées via un dispositif ORCOD-IN, et au quartier des Bois du Temple, intégré au NPNRU.

L'objectif de cette OAP est de créer une centralité à Clichy-sous-Bois en développant une nouvelle offre de logements diversifiée, en développant de nouvelles polarités autour des stations de tramway, en réhabilitant des constructions existantes et en améliorant la qualité des espaces publics, en développant de nouveaux équipements publics et espaces verts, en améliorant la desserte et l'accessibilité du site.



Extrait page 7 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Dans ce contexte, l'OAP détaille ensuite le parti d'aménagement sur chacun des deux secteurs constitutifs de ce « Cœur de Ville élargi ».

OAP Sectorielles de Coubron

Aménagement du village ancien

L'objectif de l'OAP par l'aménagement du cœur de ville est de renforcer son attractivité tout en préservant la structure urbaine du village ancien et en mettant en valeur le bâti ancien à la base du patrimoine local.

Le parti d'aménagement retenu est de : Requalifier les espaces publics et de programmer une médiathèque et une crèche ; Faciliter les déplacements, notamment la rue de l'Eglise en faveur de mobilités actives et douces ; Améliorer et sécuriser les circulations tout en confortant les possibilités de stationnement ; Maintenir et dynamiser les commerces ; Préserver et valoriser les espaces verts.



Extrait page 11 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Secteur d'activité économique et commerciale (ex-ZAC des Prés)

Le secteur de l'ex-ZAC des Prés est une zone d'activités (commerces et activités) en limite de la commune de Courtry.



Extrait page 14 pièce 3.2 du dossier d'enquête

L'objectif de l'OAP est de renforcer la polarité économique et commerciale.

Le parti d'aménagement retenu est de : Requalifier les activités avec une prise en compte de l'environnement (désimperméabilisation des parkings, nouvelles plantations, gestion des eaux) ; Maintenir le dynamisme des commerces ; Faciliter la transition énergétique (production d'énergie solaire en toiture) ; Réaménager les voies de circulation et sécuriser les accès ; Sécuriser les livraisons notamment du supermarché.

OAP Sectorielles de Gagny

Hôtel de Ville -village

Cette OAP concerne le centre-ville de Gagny avec l'objectif de le requalifier, de renforcer son attractivité en mettant en valeur ses atouts et d'apaiser les flux.



Extrait page 20 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Le projet d'aménagement se donne plusieurs orientations, notamment de mettre en œuvre un projet mixte (bureaux, logements, activités, services publics, ...), de préserver la morphologie de village-rue et la ligne architecturale du centre-bourg, de requalifier le centre-ville, de végétaliser, piétonniser et désimperméabiliser certains espaces, de préserver le patrimoine bâti remarquable du 20e siècle, de requalifier l'espace public, privilégier la conception des bâtiments selon les principes de l'architecture bioclimatique.

Secteur Gare du Chénay

Cette OAP se donne pour objectifs de conforter ce qui fait « centre », de requalifier la polarité du Chénay Gagny, d'en rendre plus accessibles les équipements et les lieux de vie collectifs existants et d'accompagner l'arrivée de nouvelles activités économiques et éducatives.



Extrait page 24 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Dans cette perspective, le dossier précise que le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes : réaliser un nouveau bâtiment tertiaire/pépinière d'entreprises et y réinstaller le centre d'action sociale et le studio d'enregistrement, rénover les logements existants, aménager une nouvelle place devant les arcades commerciales rénovées et favoriser l'accueil d'un centre médical, développer un parc

urbain qualitatif, créer un parking sécurisé pour les vélos avec des bornes de recharge électrique, créer une nouvelle voie à double sens, développer les circulations douces, réaliser un aménagement paysager du bassin de rétention d'eau

Jean Moulin

Cette OAP se donne pour objectifs, dans ce quartier aménagé le long de la RD 902, d'accompagner la création d'un nouveau collège, de restaurer et conforter les jardins familiaux existants et de permettre la création d'une offre de logements, d'équipements et d'activités.



Extrait page 28 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Dans ce but, l'OAP retient comme parti d'aménagement de désimperméabiliser la dalle SNCF, renforcer les espaces de biodiversité, restaurer les jardins familiaux et créer un espace collectif de maraîchage urbain, favoriser les circuits courts, développer l'offre en équipements sportifs, permettre d'accroître l'offre en équipements liés à l'enseignement, affirmer la connexion entre la RD 902 et les nouveaux espaces, favoriser et développer les circulations douces en s'appuyant notamment sur les chemins existants

OAP Sectorielles de Livry-Gargan

Centre-ville

Le centre-ville de Livry-Gargan souffre actuellement d'un déficit de visibilité et d'animation, qu'il serait nécessaire de renforcer autour des pôles administratifs, culturels et de santé, avec une attention particulière aux services adaptés aux seniors.



Extrait page 33 pièce 3.2 du dossier d'enquête

L'OAP Centre-ville vise donc à structurer et dynamiser le cœur de Livry-Gargan
Chanzy

Le secteur Chanzy est situé à l'ouest de Livry-Gargan, en limite des Pavillons-sous-Bois. Il comprend deux grandes entités urbaines localisées à l'Est du boulevard Chanzy et au Nord de l'avenue Aristide Briand (ex-RN3). Ce secteur stratégique, en entrée de ville, possède une offre commerciale importante et complémentaire avec le secteur dit Libération. Il est marqué par la présence d'un patrimoine bâti remarquable mais souffre de nombreuses nuisances et d'une dégradation importante des logements et commerces.



Extrait page 37 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Cette OAP vise à enrayer la dégradation du secteur Chanzy, à améliorer le cadre de vie, et à promouvoir un développement durable et harmonieux tant sur le plan de l'habitat que des équipements publics et infrastructures.

OAP Sectorielles de Montfermeil

Sept-Îles

Le secteur des Sept-Îles est situé en entrée Ouest de la ville. Il est occupé aujourd'hui par un supermarché et une galerie commerciale ainsi qu'une zone d'habitat principalement pavillonnaire.

L'OAP sectorielle poursuit l'ambition d'une restructuration du site commercial et de ses abords au profit de la diversification de sa programmation, par l'accueil de logements aux côtés d'une offre commerciale renouvelée, de qualité et diversifiée.



Extrait page 43 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Plus précisément, les objectifs poursuivis sont les suivants : reconvertir le centre commercial en proposant une offre de logement mixte avec l'implantation de commerces en rez-de-chaussée et plus largement un repositionnement de l'offre commerciale, conforter les continuités vertes et créer de nouvelles places de stationnement en souterrain, relocaliser la station-service, désenclaver le site par le Nord et améliorer les circulations et le maillage viaire vers les quartiers voisins.

Le parti d'aménagement détaille l'objet du projet et fait un lien avec l'OAP intercommunale « Allée de Montfermeil ».

Centre-Ville

La ville de Montfermeil a créé en 2005 une zone d'aménagement concerté sur plusieurs îlots en friches de son centre-ville pour le dynamiser et le rendre plus agréable et convivial.



Extrait page 47 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Aujourd'hui la commune, dit le dossier, souhaite élargir ce périmètre afin d'accompagner une revitalisation de l'ensemble du centre-ville en valorisant les liens pour les mobilités actives articulées autour d'un mail structurant.

Dans cet objectif, y inclure une réflexion sur la reconversion future de l'hôpital, le parti d'aménagement est de permettre la mise en œuvre du développement d'un nouveau quartier d'habitat animé dans le prolongement du centre-ville, de la confortation des liens à travers le quartier, et notamment avec les espaces verts structurants, de la réhabilitation des bâtiments existants à proximité de la place de la Halle, d'une densification raisonnée permettant le développement d'une offre de logement diversifiée, d'une nouvelle offre de commerces, de la confortation des espaces de stationnement, du lien avec les transports structurants.

Côte du Change

Le secteur pavillonnaire de la Côte du Change s'étend sur une douzaine d'hectares. Il est desservi par le chemin de la Côte du Change qui dessine une boucle. Un important cœur d'îlot, composé de terrains non bâtis (environ 0,9 hectare) et de fonds de parcelles, perdure au sein de cette boucle.



Extrait page 50 pièce 3.2 du dossier d'enquête

L'OAP vise à valoriser la fonction du cœur d'îlot, à préserver les formes urbaines pavillonnaires de ce quartier et à conforter les liaisons piétonnes. Le parti d'aménagement est donc fondé autour de la valorisation du cœur d'îlot vert et la création de liaisons piétonnes. Il s'agit également d'encadrer la densification des formes urbaines pavillonnaires de ce quartier.

Rue du Lavoir

L'arrivée du tramway au cœur de la ville a engagé une mutation du tissu pavillonnaire autour de la rue du Lavoir en un secteur de petits collectifs dans le prolongement du centre-ville historique. Cette mutation va générer un accroissement de population alors que le secteur est également traversé par de grands corridors écologiques.



Extrait page 54 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Aussi, il est précisé dans le dossier que le projet devra permettre la mise en œuvre des actions suivantes : l'élargissement du trottoir côté Ouest de la rue du Lavoisier, des cheminements piétons transversaux à la rue du Lavoisier qui renforceront les liaisons douces et la trame paysagère vers le tramway, la gare routière, le centre-ville, l'Arboretum, le positionnement des accès aux parkings, la création d'équipements publics autour de la rue des Jardins, la restructuration de la résidence Lucien Noël et des pavillons limitrophes.

Vaucanson

La Zone d'Activités Economiques (ZAE) de Vaucanson est située en partie Nord-Est du territoire de la commune de Montfermeil. Elle est insérée dans le tissu pavillonnaire et est difficile d'accès sauf en voiture. Par ailleurs, elle est structurée par des voiries en impasse engendrant une circulation, s'autant plus difficile pour les poids lourds.

Cette zone constitue dans le même temps un bassin d'emplois pour les villes et les quartiers immédiatement voisins.



Extrait page 54 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Aussi l'OAP a plusieurs objectifs: l'ancrage économique à renforcer, par le confortement de la vocation économique de la zone, en favorisant l'implantation des hôtels ou villages d'entreprises, la requalification globale de l'ensemble de la ZAE souhaitée et l'amélioration de la circulation dans la zone, la création d'une offre de stationnement au profit de toute la ZAE, le développement de l'attractivité.

OAP sectorielles de Neuilly-Plaisance

Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux

Situé à l'extrême sud de la commune, au contact des franges du Perreux-sur-Marne à l'ouest, et de Neuilly-sur-Marne à l'est, ce secteur bénéficie d'un positionnement stratégique par sa proximité immédiate des bords de Marne et la présence de la station du RER A Neuilly-Plaisance et de l'ex-RN34, qui accueillera le futur transport collectif en site propre « Bus Bords de Marne ». Cette entrée de ville rassemble une succession d'aménagements diversifiés, qui nuisent à l'unité urbaine, la fonctionnalité et l'attractivité des lieux.

Ce secteur étant voué à évoluer fortement sur le long terme, tant d'un point de vue fonctionnel qu'urbanistique, les orientations poursuivies sont les suivantes : Accompagner la mutation du front bâti déjà engagé, jusqu'à R+7, dans le cadre d'une requalification du boulevard Galliéni (ex-RN34) en boulevard urbain cohérent ; Valoriser les vues et les connexions vers la Marne en libérant certains espaces bâtis au profit d'espaces ouverts ou de percées visuelles ; Poursuivre le profil faubourien de la commune voisine du Perreux-sur-Marne en plantant arbres et bosquets ; Accompagner la mutation souhaitée du pôle RER A par requalification des espaces publics facilitant les usages par l'accueil d'une gare routière, le Bus Bords de Marne ; Rechercher les meilleures implantations des stations du BBM ; Atténuer l'ambiance minérale et la monumentalité des infrastructures liées à la gare en végétalisant l'espace public au moyen d'aménagements adaptés.



Extrait page 65 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Compte-tenu des nuisances de bruit et des risques d'inondation présents sur le secteur, les intentions d'aménagement viseront à concilier projet de renouvellement et enjeux environnementaux.

OAP Vers l'affirmation d'un axe stratégique aux ambiances différenciées

L'avenue du Maréchal Foch est un axe principal qui dessert le territoire d'est en ouest au long de laquelle se distinguent trois ambiances différenciées et complémentaires, qualifiées ici de séquences. Pour chacune d'elles, le parti d'aménagement est abordé sous les trois angles : développement urbain, déplacements et stationnements, composition paysagère et inscription au sein de la Trame Verte et Bleue.



Extrait page 69 pièce 3.2 du dossier d'enquête

La séquence 1, en liaison avec Neuilly-sur-Marne, se caractérise par un profil urbain à dominante résidentielle où se juxtaposent ensembles pavillonnaires et collectifs. Les objectifs visent à valoriser et renforcer l'entrée de ville par le renouvellement et l'intensification de deux secteurs identifiés, l'un mobilisable à court terme, l'autre mutable à plus ou moins long terme, à faciliter les déplacements tous modes, notamment les déplacements à vélo par le partage de l'espace sur chaussée et à développer les espaces végétalisés.

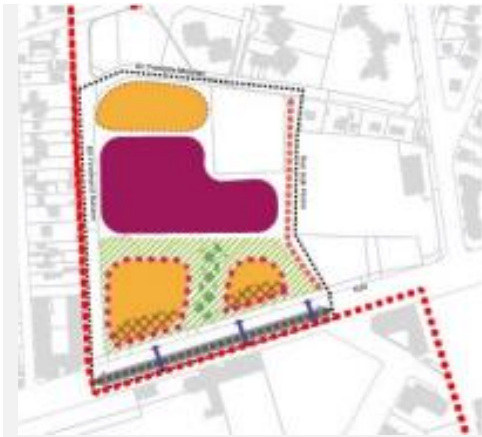
La séquence 2 se poursuit jusqu'au carrefour en étoile de la place Jean Mermoz, où s'entremêlent le résidentiel, le commercial et des équipements. Les objectifs visent à permettre l'émergence d'un front bâti intensifié et cohérent à proximité de la place Jean Mermoz, à mettre en valeur les espaces de convivialité et de rencontre, à assurer la continuité des déplacements à vélo, à végétaliser le parking et à préserver l'alignement d'arbres depuis la séquence 1.

La séquence 3 représente le centre-ville historique de Neuilly-Plaisance, principalement composé de bâtiments collectifs avec des rez-de-chaussée commerciaux et de services conférant un esprit « village ». Il s'agit ici de poursuivre la rénovation des espaces publics, de renforcer l'attractivité commerciale, d'envisager un réaménagement urbain sur deux secteurs clés que sont l'îlot Mairie et la place du marché, d'améliorer le partage de la voirie.

OAP sectorielle de Neuilly-sur-Marne

Secteur Auchan / entrée de ville ouest

Ce secteur forme un îlot à l'extrême sud-ouest de la commune, composé par le centre commercial, sa galerie marchande et son parking en surface, en silo et en toiture. L'ex-RN34 au sud, qui accueillera le futur transport collectif en site propre « Bus Bords de Marne » et la proximité de la station du RER A Neuilly-Plaisance en font une localisation stratégique qui mérite d'être requalifiée.



Extrait page 85 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Les objectifs sont de permettre, au nord et au sud du centre commercial maintenu, l'émergence d'un front bâti mixte et dense. Côté ex-RN34, les rez-de-chaussée seront destinés à des cellules commerciales ou de services contribuant à l'animation d'une façade ouvrant sur un espace public végétalisé. Supprimant le parking de surface actuel, l'espace de stationnement sera recomposé, adapté aux besoins des usagers et végétalisé.

OAP sectorielles de Noisy-le-Grand

Zone d'activités économiques des Richardets

La ZAE des Richardets souffre d'un manque de connexion avec son environnement urbain qu'il convient de redévelopper en désenclavant la zone. Par ailleurs, ce secteur bénéficiant d'une attractivité renouvelée par le développement de la gare du Grand Paris Express Noisy-Champs, une requalification urbaine est nécessaire.



Extrait page 89 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Ainsi, le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes : Accueillir des activités mixtes (bureaux...) le long des principaux axes, d'autres activités (artisanat, industrie...) en cœur de zone ; Maintenir certaines activités existantes ; Favoriser la mixité des fonctions entre logements, services et équipements à l'est du secteur de l'OAP ; Conforter et restaurer les continuités écologiques le long de l'A4, boulevard des Astronautes et rue du Ballon ; Traiter les obstacles au bon fonctionnement des continuités écologiques ; Préserver les espaces naturels, notamment à proximité de l'avenue Médéric ; Requalifier l'espace public et la voirie pour notamment faciliter les déplacements.

Centre-ville

Le centre-ville a fait l'objet d'importants travaux de requalification urbaine et de renouvellement urbain et il s'agit de poursuivre la valorisation de la fonction commerciale du centre-ville et des caractéristiques patrimoniales de certaines rues.



Extrait page 92 pièce 3.2 du dossier d'enquête

La mise en œuvre des orientations suivantes devra permettre de : Harmoniser l'aspect architectural de la rue Pierre Brossolette avec l'implantation de commerces en rez-de-chaussée ; Préserver certains bâtis anciens remarquables et patrimoniaux et certaines arrière-cours de la rue Pierre Brossolette ; Conforter le pôle commercial et la halle du marché ; Permettre de renaturer ponctuellement le centre-ville et de le rendre attractif en maintenant les commerces existants et en favorisant l'installation de nouveaux.

Pôle gare du Grand Paris Express

L'arrivée du métro 15 en gare de Noisy-Champs induit une nouvelle attractivité qui favorise la création d'un quartier de gare connecté avec son environnement urbain.



Extrait page 96 pièce 3.2 du dossier d'enquête

En accompagnement du projet de transport en commun du Grand Paris, l'aménagement devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes : Requalifier les quartiers de la Butte Verte, du Champy et des Hauts-Bâtons en prenant en compte les quartiers limitrophes ; Préserver et réaménager les espaces naturels et

de loisir de la Butte Verte et valoriser les franges avec les espaces urbains ; Favoriser les circulations douces, notamment par la création de liaisons structurantes entre la gare et le parc de la Butte Verte ; Constituer un boulevard urbain et permettre une opération de logements le long du boulevard du Ru du Nesles et sur le site de l'ancienne école Louis Lumière ; Assurer une transition douce des nouvelles constructions avec les constructions avoisinantes ; Garantir un taux de pleine terre de 15% et un coefficient de plantation de 0,4 à l'échelle du périmètre de l'OAP.

Pôle régional du Mont d'Est

L'OAP comprend l'hexagone du boulevard du Mont d'Est et les ZAC Maille Horizon et des Bas-Heurts à l'ouest. Ces quartiers font actuellement l'objet d'importantes opérations d'aménagements urbains qui prend à la fois la forme de réhabilitation urbaine de secteurs déjà constitués et de développement d'une offre nouvelle de logements. L'OAP intervient en accompagnement de ces projets déjà engagés.



Extrait page 100 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes : Permettre la réalisation du programme de la ZAC Maille Horizon Nord ; Prolonger le parc de Maille Horizon Nord jusqu'à la rue Pierre Brossolette ; Constituer au sein de la ZAC des Bas-Heurts un quartier garantissant la progressivité des hauteurs pour les constructions en contact des tissus pavillonnaires existants et ainsi assurer une zone de courtoisie ; Proposer une zone de commerces de proximité et des équipements liés aux loisirs ; Redonner des usages au patrimoine tertiaire vieillissant, notamment au-dessus du parking ouest ; Prévoir pour chaque logement dans les nouveaux programmes un espace extérieur d'une surface équivalente à 25% de la SDP du logement et de 15 m² au minimum ; Requalifier les espaces publics et renforcer les liaisons entre les lacs, l'ancienne gare routière à reconvertir et les Espaces d'Abraxas ; Redynamiser le commerce autour de l'esplanade de la Commune de Paris ; Accompagner la réhabilitation des Espaces d'Abraxas et les espaces publics du quartier en proposant une nouvelle offre de logements et en implantant de nouveaux commerces et équipements de proximité ; Garantir un taux de pleine terre minimale de 30% sur la future opération Maille Horizon Sud.

Secteur Maréchal Foch – Rue Carnot

Ce secteur situé au nord-ouest est une zone de centralité secondaire composée de petits collectifs, de pavillons et de petits commerces. Le boulevard du Maréchal Foch

relie le centre ancien de Noisy-le-Grand à la gare RER de Bry-sur-Marne et les voies perpendiculaires sont très étroites et occupées par du stationnement sur voie publique.



Extrait page 104 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Afin de répondre aux enjeux de l'OAP, le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes : Confirmer le rôle de centralité formé par la présence de commerces et du supermarché ; Garantir l'ensoleillement des logements existants et à créer et les éloigner des nuisances sonores en privilégiant une implantation perpendiculaire au boulevard ; Procéder à une analyse fine de la végétation présente sur site avant tout projet pour évaluer ses qualités et les modalités de préservation ; Assurer une transition de forme urbaine et de hauteur pour une bonne intégration au tissu pavillonnaire en cas de construction nouvelle ; Concevoir les futurs programmes immobiliers en intégrant des espaces verts collectifs de qualité et des terrasses privatives généreuses ; Adapter le nombre de stationnement privé aux besoins des futurs résidents en limitant le stationnement sur l'espace public et en cas de stationnement en surface, prévoir une implantation en recul par rapport à la voie publique ; Concevoir des cœurs d'îlots végétalisés et préserver les voies de desserte perpendiculaires du trafic routier en en redonnant l'usage aux habitants du quartier.

Secteur Gournay – Cossonneau

Ce secteur de nord-est de la ville constitue une entrée de ville depuis Champs-sur-Marne. De mutation récente, il est composé d'une prairie centrale entourée d'opérations de logements collectifs et de tissus pavillonnaires.

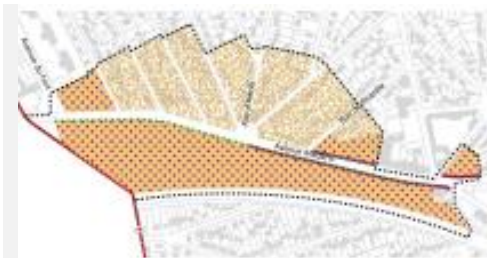


Extrait page 104 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Il s'agit de parachever la requalification de cette zone de centralité par les orientations suivantes : Prévoir une organisation des constructions autour d'un parc central ; Laisser la possibilité d'aménager des traversées piétonnes/cycles plantées entre les opérations ; Garantir l'ensoleillement en favorisant la production de logements bi-orientés ; Procéder à une analyse fine de la végétation présente sur site avant tout projet pour évaluer ses qualités et les modalités de préservation ; Assurer, en cas de construction nouvelle, une transition de forme urbaine et de hauteur pour une bonne intégration au tissu pavillonnaire, la hauteur maximale des constructions étant limitée à R+3+C ou A et R+2+C ou A en limite des tissus pavillonnaires ; Imposer la réalisation d'espaces extérieurs de qualité, isolés de l'espace public, et de terrasses généreuses ; Les stationnements de surface doivent être situés en arrière des édifices et aménagés durablement.

Secteur Médéric

Ce secteur composé d'immeubles collectifs et de maisons individuelles, constitue une zone de centralité secondaire pour la partie sud de la ville. Sa partie Est est une centralité commerciale et de services et la partie Sud est limitée par les voies du RER E qui représentent une source de nuisances sonores.



Extrait page 112 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Pour parachever la requalification de ce secteur, le projet devra permettre la mise en œuvre des orientations suivantes : Harmoniser la morphologie des constructions le long de l'avenue Médéric ; Garantir l'ensoleillement en favorisant la production de logements bi-orientés et l'implantation des bâtiments perpendiculairement à l'avenue ; Prévoir des accès véhicules sécurisés qui ne perturbent pas la circulation sur l'avenue Médéric ; Procéder à une analyse fine de la végétation présente sur site avant tout projet pour évaluer ses qualités et les modalités de préservation ; Concevoir les futurs programmes immobiliers en intégrant des espaces verts collectifs de qualité et des terrasses privatives généreuses préservées des nuisances de l'espace public ; Assurer en cas de construction nouvelle, une transition de forme urbaine et de hauteur pour une bonne intégration au tissu pavillonnaire ; la hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+C ou A ; Les formes de bâtiments favorisant le rafraîchissement des logements seront recherchées au détriment des formes en T ou en H qui favorisent la création d'îlots de chaleur ; Les stationnements en surface doivent être situés en arrière des édifices et aménagés durablement ; Lorsque c'est possible, conforter et développer la présence de végétaux le long de l'avenue, en particulier les arbres de grand développement.

Bois-Saint-Martin

Ce secteur est situé au sud de la commune dans le Bois Saint-Martin, en limite avec le Plessis-Trévisé. Le terrain composé de clairières et d'anciens corps de ferme appartient pour partie à la mairie de Noisy-le-Grand.



Extrait page 115 pièce 3.2 du dossier d'enquête

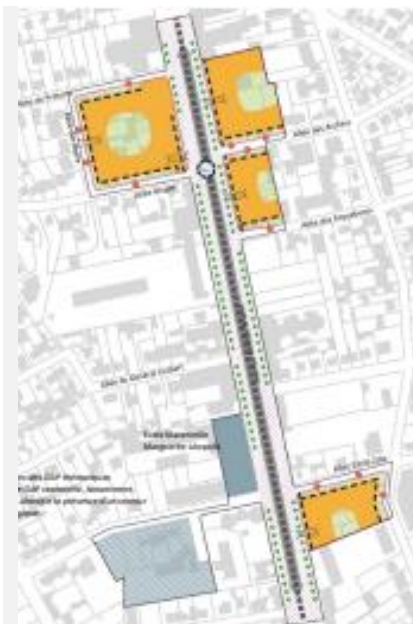
L'objectif principal de l'OAP est l'implantation d'une nouvelle activité équestre sur cet ancien site agricole par la rénovation des deux bâtiments de la ferme, la limitation de l'artificialisation du sol et la création d'un centre équestre comprenant notamment le logement des animaux, le logement du gardien, les locaux du personnel, les équipements d'accueil du public, les manèges, une carrière, des hangars de stockage et de rangement, un parking paysager d'environ 30 places pour le public et le personnel.

OAP Sectorielle des Pavillons-sous-Bois

Avenue Aristide Briand

Cette OAP a la particularité d'envisager l'aménagement des abords de l'Avenue Aristide Briand (RN3) sur 4 sites. Il s'agit de sites déjà urbanisés qui présentent des capacités de renouvellement urbain.

Ces quatre secteurs ont vocation à accueillir des logements et des commerces en rez-de-chaussée.



Extrait page 112 pièce 3.2 du dossier d'enquête

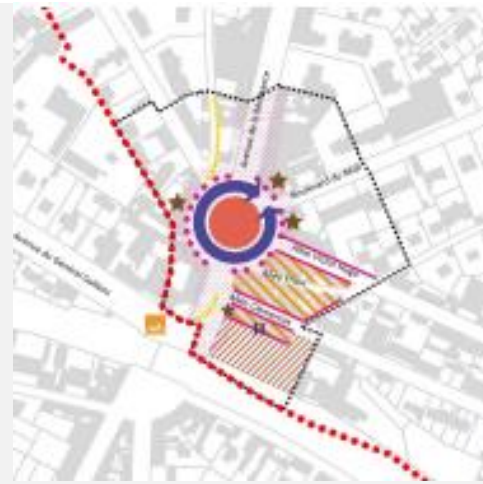
Le parti d'aménagement retenu est de : Réaliser des accès mutualisés sur les voies perpendiculaires à l'Avenue Aristide Briand ; Conforter le principe d'alignement de l'Avenue Aristide Briand boulevard urbain ; Créer des cœurs d'îlots verts de pleine terre et des aménagements paysagers valorisant la présence de la nature en ville ; Porter une attention particulière sur la composition urbaine et paysagère des îlots.

Compte tenu de la saturation des groupes scolaires de la ville, les nouveaux programmes de logements seront conditionnés à la réalisation de groupes scolaires ou de la disponibilité dans les écoles de rattachement en fonction de la carte scolaire.

OAP Sectorielles du Raincy

Secteur Gare

Le secteur de la gare du Raincy-Villemomble-Montfermeil se trouve en limite des communes du Raincy et de Villemomble. La gare est située sur la ligne E du RER et un point multimodal est constitué autour d'elle. Le quartier de la gare du Raincy est structuré par l'avenue de la Résistance, artère plurifonctionnelle marquée cependant par des conflits d'usages (piétons, trafic, livraisons).



Extrait page 124 pièce 3.2 du dossier d'enquête

L'objectif majeur est de poursuivre la redynamisation et la requalification de ce secteur engagées par la réhabilitation et la préservation de certains bâtiments, en développant son l'accessibilité et son intermodalité.

A cette fin, l'OAP précise que le projet mis en place sur le secteur gare devra permettre la mise en œuvre d'aménagements permettant de redonner aux piétons une place plus importante tout en conservant une offre de stationnement et de desserte adéquate, de l'amélioration de la gare routière et du rond-point Charles de Gaulle afin de créer une véritable porte d'entrée de la ville avec un meilleur équilibre des flux, et le renforcement de la polarité commerciale de la gare.

Secteur Valère Lefebvre

Située à l'ouest du territoire communal, à la frontière des Pavillons-sous-Bois et de Villemomble et desservie par la ligne de tramway T 4, la friche de l'ancien hôpital Valère Lefebvre (environ 12.850 m² de terrain) regroupe aujourd'hui des bâtiments désaffectés dont la qualité architecturale a été dénaturée par des extensions et des aménagements au fil des années.

Le périmètre de l'OAP intègre l'ensemble foncier de l'ancien hôpital de cardiologie Valère Lefebvre et des propriétés privées situées sur le boulevard de l'Ouest. Outre la reconversion de la friche, les objectifs de l'OAP visent à préserver les caractéristiques du patrimoine bâti et du patrimoine arboré existant tout en accueillant des services de type EHPAD, des activités médicales et des programmes de logements mixtes situés à proximité immédiate du tramway.

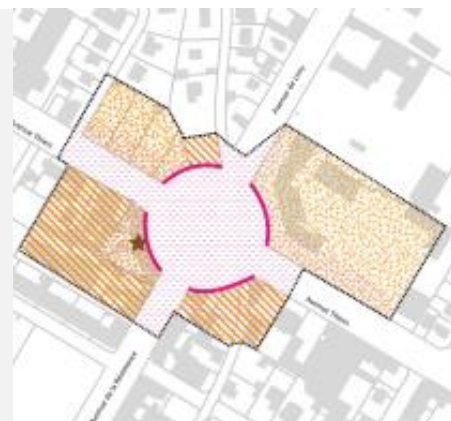


Extrait page 128 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Afin de répondre à ces objectifs, la programmation se basera sur les éléments suivants : une continuité paysagère s'appuyant notamment sur l'importante présence de la végétation sur le site, la création de traversées piétonnes de l'îlot ouvert en journée, la préservation ou la mise en valeur de 2 maisons remarquables ainsi que des éléments de clôtures existantes, une réponse aux besoins en logements spécifiques de la population du Raincy (EPHAD, handicap, etc.), la construction d'une offre nouvelle et modérée de logements permettant de favoriser une offre de santé complémentaire au sein de petits ensembles de construction.

Rond-Point Thiers

Le secteur de la place Thiers a connu une requalification de l'îlot Corot. Pour achever la requalification du secteur, une réflexion globale doit être engagée afin de conforter la dynamique commerciale et la diversification des activités, par l'accueil de logements présentant une hauteur cohérente avec celle des bâtiments de la place.



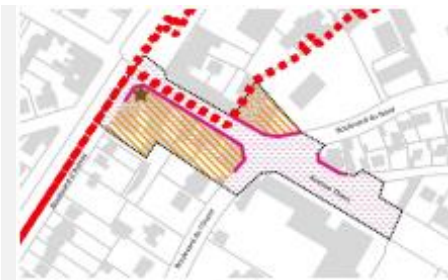
Extrait page 128 pièce 3.2 du dossier d'enquête

L'objectif de l'OAP est donc double : finaliser la requalification du rond-point Thiers par l'aménagement de l'îlot Sud et garantir les linéaires commerciaux sur le Rond-Point Thiers.

En conséquence, le projet d'aménagement devra permettre la mise en œuvre de la mutation des parcelles occupées par l'ancien hôtel, et l'évolution de l'îlot Sud en résonance avec l'architecture et l'implantation des constructions existantes par la construction de bâtiments de type R+3 +C dotés impérativement de rez-de-chaussée actifs.

Boulevard d'Aulnay/Boulevard de l'Ouest

Le secteur situé à la croisée de l'avenue Thiers, des boulevards d'Aulnay, de l'Ouest et du Nord comporte quelques parcelles nécessitant une requalification, en vue de conforter la dynamique commerciale et la diversification des activités par l'accueil de logements d'une hauteur cohérente avec celle des bâtiments existants.



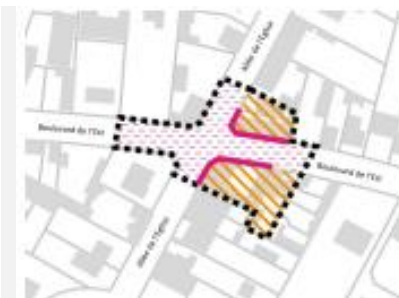
Extrait page 134 pièce 3.2 du dossier d'enquête

L'objectif de l'OAP est aussi double : engager la requalification de cette entrée de ville et garantir les linéaires commerciaux.

En conséquence, le projet d'aménagement devra permettre la mise en œuvre de la mutation des parcelles sous-occupées, et l'évolution de l'îlot Sud-ouest par la valorisation du bâti remarquable et par la construction de bâtiments de type R+3+C dotés impérativement de rez-de-chaussée actifs.

Boulevard de l'Est/Allée de l'Eglise

Le secteur situé à la croisée du boulevard de l'Est et de l'allée de l'église se caractérise par la présence de commerces peu valorisants en pied d'immeubles dans un quartier essentiellement pavillonnaire. La situation nécessite, selon le dossier d'enquête, une requalification, en vue de conforter la dynamique commerciale et la diversification des activités par l'accueil de logements d'une hauteur cohérente avec celle des bâtiments alentour.



Extrait page 137 pièce 3.2 du dossier d'enquête

L'objectif de l'OAP est, comme pour les précédentes, double : finaliser le carrefour boulevard de l'Est/Allée de l'église et garantir des linéaires commerciaux de proximité.

En conséquence, le projet d'aménagement devra permettre la mise en œuvre de la mutation des parcelles occupées par des commerces peu qualitatifs, la valorisation des parcelles Nord/Est et Sud-Est en résonance avec l'architecture et l'implantation des constructions existantes, notamment celle du Nord/Ouest par la construction de bâtiments de type R+3 dotés impérativement de rez-de-chaussée actifs.

OAP Sectorielles de Rosny-Sous-Bois

Grand-Pré Ouest

Le secteur Grand-Pré Ouest de Rosny-sous-Bois est situé à proximité immédiate de la gare de Rosny-Bois Perrier, pôle multimodal avec le RER E, la ligne 11 du métro ainsi que la future ligne 15 prévue à terme. Il se trouve à l'articulation entre le centre commercial Rosny 2 et le centre-ville, traversé par des flux importants de piétons et d'automobiles. Ce positionnement stratégique en fait un site clé.



Extrait page 142 pièce 3.2 du dossier d'enquête

L'OAP Grand-Pré Ouest vise à renforcer le lien entre le pôle gare et le centre-ville tout en garantissant un développement harmonieux du secteur. Elle s'inscrit dans une démarche de transformation urbaine ambitieuse visant à créer un environnement de vie agréable, fonctionnel et écologique, en s'appuyant sur une concertation active avec les résidents et en tenant compte des enjeux de mobilité et de qualité de vie.

4^e Zouave

Le secteur du 4^e Zouave est situé de part et d'autre de la rue du 4^e Zouave, à proximité immédiate du centre-ville. Ce quartier en mutation connaît plusieurs projets de développement, dont la reconstruction de la résidence sociale COALLIA, la

réhabilitation du collège Albert Camus, la constitution du Grand Chemin (ancienne Promenade des Hauteurs) ou encore la réhabilitation du parcours de santé.



Extrait page 146 pièce 3.2 du dossier d'enquête

L'OAP 4^e Zouave a pour but d'encadrer le développement de ce secteur tout en favorisant la jonction entre deux espaces naturels majeurs : le Bois des Charcalets et le golf. Il s'agit de créer des porosités dans les îlots situés de part et d'autre de la rue du 4^e Zouave. De manière globale, elle s'engage dans un développement urbain harmonieux qui favorise la connexion entre les espaces naturels et urbains, améliore les mobilités douces et valorise les espaces publics et naturels existants.

OAP Sectorielles de Villemomble

NPNRU Marnaudes/Fosse aux Bergers

Le quartier Marnaudes à Villemomble fait partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Dans ce cadre, un projet de requalification a été lancé. L'OAP Marnaudes/Fosse aux Bergers qui doit permettre d'accompagner ce projet est décomposé en trois sous-secteurs : les Marnaudes Ouest, les Marnaudes Est et la Fosse aux Bergers.



Extrait page 151 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Les principaux objectifs annoncés de l'OAP sont de permettre le renouvellement urbain de ces trois secteurs, de valoriser les qualités résidentielles des îlots opérationnels et d'assurer la requalification urbaine du quartier existant.

Les orientations de cette OAP visent à transformer le secteur Marnaudes/Fosse aux Bergers en un quartier plus attractif, mixte et agréable à vivre, tout en respectant l'identité et les besoins des habitants.

Commerce

Villemomble est caractérisée par un cœur de ville commerçant avec de nombreux commerces de proximité, notamment sur l'avenue Outrebon. D'autres linéaires commerciaux sont présents le long de la Grande Rue et des polarités commerciales de proximité existent dans les quartiers des Marnaudes, de Bénoni, et le long du boulevard d'Aulnay. La commune bénéficie également d'une zone d'activités diversifiées au sud-ouest, principalement commerciales mais aussi artisanales.



Extrait page 154 pièce 3.2 du dossier d'enquête

L'OAP Commerce vise à soutenir et renforcer les activités économiques notamment en renforçant les linéaires ainsi que les pôles commerciaux déjà existants.

Cette OAP s'inscrit dans une logique de développement durable, visant à améliorer la qualité de vie des habitants, à renforcer l'attractivité commerciale et à structurer le développement économique de la ville de Villemomble.

Secteur Guérin

Le secteur Guérin est situé au sud-ouest de Villemomble, proche du centre-ville, du parc de la Garenne et de l'école primaire Anne Frank. Il est également proche de la future station du métro 11 (Gare de Rosny-Bois-Perrier à 3 km, Gare du Raincy-Villemomble à 1,5 km). Ce secteur se caractérise par un tissu urbain mixte comprenant des zones pavillonnaires et deux résidences de logements collectifs.



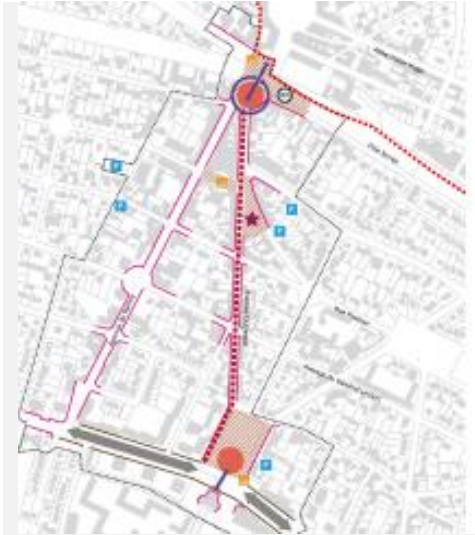
Extrait page 158 pièce 3.2 du dossier d'enquête

L'OAP secteur Guérin vise à restructurer cette zone stratégique tout en tenant compte du tissu urbain existant, à densifier le secteur avec des logements collectifs, à améliorer les infrastructures et les espaces publics, et à créer des conditions

favorables pour le développement de commerces et d'équipements publics, tout en respectant et valorisant l'environnement naturel et le cadre de vie des résidents.

Cœur de ville – Outrebon – Secteur Gare

Le secteur Cœur de ville – Outrebon – Secteur Gare se situe au centre de Villemomble, intégrant des éléments structurants comme la gare RER E et la place du château. Ce secteur joue un rôle central en raison de sa position géographique et des dynamiques de recomposition urbaine qui y sont prévues.



Extrait page 162 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Cette OAP vise à transformer ce secteur central de Villemomble en un espace urbain dynamique, accessible et attractif en mettant l'accent sur la multimodalité, la requalification des espaces publics et le développement économique.

OAP intercommunale Gagny- Villemomble

Polarité Secteur Gare RER E de GAGNY – Villemomble Époque

Le secteur de l'OAP Villemomble Époque/Gagny Centre s'étend du Rond-Point Fredy à Villemomble aux abords de la gare RER Villemomble-Gagny à Gagny. Il concerne le pôle intercommunal commerçant situé aux abords de la Gare RER E Gagny, caractérisé notamment à l'ouest par la halle couverte du marché de l'Époque à Villemomble et à l'est par le parvis nord de la gare RER et l'entrée de Ville de Gagny. Il est traversé par l'axe stratégique et structurant de la RD 902 (ex-RN 302) dans l'organisation urbaine, dénommée Grande Rue sur Villemomble et Avenue Jean Jaurès à Gagny.

L'OAP vise à conforter et requalifier ce pôle intercommunal articulé autour de la gare en poursuivant les objectifs suivants : Valoriser les entrées de ville en améliorant la visibilité et l'attractivité de ce secteur tant pour Villemomble que pour Gagny ; Renforcer les commerces et les services en développant une offre commerciale et de services diversifiée et de qualité ; Apaiser l'axe RD 902 en réduisant les nuisances liées au trafic automobile ; Requalifier les espaces publics en favorisant les usages de mobilité douce (piétons, cycles) et les franchissements nord-sud ; Développer les mobilités douces en promouvant les déplacements inter-quartiers à travers des sentes, coulées vertes et axes de mobilité douce ; Affirmer la gare comme pôle multimodal en

améliorant sa visibilité, ses accès, son parking ainsi que le fonctionnement des terminus des bus ; Améliorer le stationnement en proposant une offre de stationnement complémentaire ; Maintenir et développer la végétalisation aux abords de la voie ferrée ainsi qu'au sein des espaces publics requalifiés.



Extrait page 175 pièce 3.2 du dossier d'enquête

L'OAP Polarité Secteur Gare RER E de GAGNY – Villemomble Époque se concentre sur la valorisation, la dynamisation et la requalification de ce secteur stratégique, en mettant l'accent sur l'amélioration des infrastructures, des mobilités douces, de l'offre commerciale et des services, tout en renforçant l'attractivité et la qualité de vie des usagers et habitants.

OAP intercommunale Montfermeil – Le Raincy

Allée de Montfermeil

Longue de 1,5 km, l'allée de Montfermeil assure la liaison entre le rond-point de Montfermeil au Raincy et le centre commercial des Sept-Îles à Montfermeil en limite de Clichy-sous-Bois. De statut départemental cette voie, dénommée RD 117, est relativement étroite (2 voies seulement) et supporte des flux importants renforcés par une offre commerciale elle-même à l'origine de trafic. L'ensemble de ces contraintes génère un espace public encombré et peu ouvert aux mobilités actives, aggravé par la faible qualité et l'état parfois obsolète et dégradé du bâti et de l'habitat sur les franges de l'allée.



Extrait page 167 pièce 3.2 du dossier d'enquête

Dans ce contexte, l'OAP est organisée autour de 3 grands objectifs :

- vivre au sein d'un espace écologique, en végétalisant les retraits privatifs par rapport à l'espace public, en créant autant que possible des espaces végétalisés en cœur d'îlot, et des percées visuelles vers les cœurs d'îlots
- se déplacer aisément, en confortant l'offre en stationnement, en améliorant les circulations en mettant par exemple en sens unique une partie de l'allée de Montfermeil et en travaillant à la mise en place d'un nouveau plan de circulation
- habiter une centralité, et pour ce faire de créer un front bâti cohérent et un épannelage progressif vers les franges, de travailler sur les polarités commerciales et diversifier l'offre, proposer des formes bâties diversifier accueillant des rez-de-chaussée actifs, de proposer des logements adaptés aux parcours résidentiel des populations

Le parti d'aménagement définit des orientations plus précises pour chacun de ces objectifs et l'OAP décline aussi ces orientations autour de 3 séquences d'Est en Ouest dites, « La Dhuys », « de la Fosse Maussoin à la Dhuys », « d'un carrefour à l'autre ».

2.4. Le règlement du PLUi

Le règlement du PLUi a été conçu en poursuivant plusieurs objectifs transversaux et complémentaires :

- Organiser le passage de 13 PLU à 1 PLU intercommunal qui doit également intégrer le territoire de Gagny, actuellement sous le régime du RNU ;
- Harmoniser les règles issues des PLU communaux antérieurs en définissant des dispositions communes et un règlement unifié, applicables sur une large part du territoire, et avec un nombre limité de zones ;
- Pouvoir ajuster et adapter les règles générales aux spécificités locales et aux singularités de chaque ville ou quartier, notamment par le recours à des règles graphiques ;
- Mettre à niveau les dispositions issues des PLU antérieurs, notamment des plus anciens, en particulier par l'intégration de règles plus vertueuses sur le plan environnemental ;
- Permettre la poursuite des projets de construction et des opérations d'aménagement déjà engagés ou programmés, en préservant les règles déjà

applicables ou en définissant des règles ad hoc pour les nouveaux projets et secteurs de mutation ;

- Simplifier et clarifier la rédaction des règles en les rendant plus intelligibles, faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols avec l'intégration d'un lexique et d'illustrations explicatives et assurer la lisibilité des documents règlementaires grâce à des documents écrits et graphiques clairs et structurés.

Le règlement fixe en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, et il délimite les zones agricoles « A », les zones naturelles « N », et les zones urbaines « U ». Il est composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

2.4.1. Les principes de délimitation de zones

Le plan de zonage du PLUi, qui 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, de la façon suivante :

La zone agricole concerne principalement la commune de Coubron et dans une moindre mesure celle de Gagny.

Les zones naturelles sont réparties en trois catégories :

- la zone « N » correspond aux massifs boisés du territoire et aux espaces naturels sanctuarisés du territoire ;
- la zone « NI » correspond aux espaces naturels dédiés à des activités de loisirs, de promenade et de détente ;
- la zone « Nb » correspond aux abords de la Marne, du canal de Chelles et du Canal de l'Ourcq ;
- la zone « Na » correspond aux espaces d'agriculture urbaine.

Les zones urbaines, représentant 70 % environ du Territoire, sont définies au regard des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain, et réparties en 4 types, avec sous-types :

- les zones urbaines denses à semi-denses, ayant vocation à accueillir les objectifs de production de logements :
 - les zones « UAp », dites de centres anciens / centres-villes historiques des communes destinés à être préservés au titre de leur caractéristiques urbaine et architecturale
 - les zones « UA », dites de centralités urbaines, qui correspondent aux centralités du Territoire plus récentes, souvent formées autour des centres-villes historiques ou le long des grands axes de déplacements ;
 - les zones « UB », dites intermédiaires, qui correspondent aux secteurs mixtes situés en général en transition entre les zones de centralités urbaines et les quartiers pavillonnaires ou sur des polarités dites secondaires ;
 - les zones « UP », dites de projets correspondent aux zones dédiées aux secteurs en mutation et aux opérations d'aménagement en cours de réalisation.

- les zones à vocation plus résidentielle
 - les zones « UG », dédiées aux ensembles d'habitat collectif ;
 - les zones « UC », dédiées aux tissus pavillonnaires ;
- les zones urbaines monofonctionnelles
 - la zone « UF » dédiée aux activités économiques
 - la zone « UE » dédiée aux grands services urbains ;
- la zone urbaine verte « UV » dédiée aux espaces sportifs de plein air végétalisés et aux cimetières.

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	Zone dédiée aux activités économiques, mixtes, industrielles et/ou commerciales,	390 ha répartis sur	5,5 %

	d'activités économiques	implantées en général sur de grandes parcelles	13 communes	
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 %
NI	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 concernées sauf Vaujours et Les Pavillons-sous-Bois	5 %
NI-c	Zone naturelle de camping	Zone qui correspond à une portion du camping de Neuilly-sur-Marne	0,6 ha	
NI-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%

Ce zonage présenté sur l'ensemble du territoire est ensuite décliné pour chacune des 14 communes avec des légendes spécifiques.

Le règlement comporte un volet environnemental intégrant les dispositions pour :

- Protéger les espaces de nature du socle écologique ;
- Assurer la pleine terre avec la création d'un plancher de 30% ;
- Créer un coefficient d'anticipation environnementale ;
- Donner à l'arbre de haute tige une place centrale ;
- Inciter à la réalisation d'architecture.

Le règlement comporte également un volet urbain intégrant les dispositions pour :

- Protéger le tissu pavillonnaire avec la création d'une bande d'inconstructibilité ;
- Assurer les objectifs de production de 2 300 logements /an ;
- Assurer la mixité sociale en fixant le pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements ;
- Assurer la mixité fonctionnelle par la création d'une hauteur minimum en rdc ;
- Garantir une qualité architecturale et une bonne insertion urbaine (alignement, couronnement, dégressivité des hauteurs, etc.) ;
- Préserver le patrimoine bâti avec la protection de 1750 éléments patrimoniaux.

2.4.2. La déclinaison des prescriptions réglementaires

Les prescriptions des volets environnemental et urbain sont déclinées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit pour chacune des zones.

Le Règlement écrit comporte 299 pages. Il 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.

• Partie 1 - Dispositions communes

Les dispositions communes présentent les dispositions générales et les dispositions thématiques particulières.

Les dispositions communes 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 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. Ainsi, tous travaux visant à modifier ce cadre doit faire *a minima* l'objet d'une déclaration préalable.

Les dispositions thématiques particulières portent aussi sur la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activité. A ce titre, l'article 22 énonce pour plusieurs villes de l'EPT GPGE le pourcentage de logements sociaux que doit comprendre un programme de logements et les conditions d'application.

De façon similaire, l'article 23 précise les conditions dans lesquelles, ville par ville, les dispositions relatives à la taille minimale des logements s'appliquent en cas de réalisation d'un programme de logements.

Enfin, les dispositions thématiques particulières exposent les règles en matière de performances énergétiques et environnementales et détaillent celles relatives au stationnement et à la desserte par les réseaux.

- **Partie 2 - 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.

- **Partie 3 - 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 (destination, caractéristiques et équipements), 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 :

- 4.2.1.A : le zonage, avec la répartition des zones et subdivisions retenues

- 4.2.1.B. : le zonage et les périmètres qui répertorient PAPAG, emplacements réservés, linéaire commercial, périmètre de 500 m. autour des gares, périmètre des OAP sectorielles, etc.
- 4.2.2. : les prescriptions graphiques environnementales portant sur :
 - la protection et la mise en valeur des ressources naturelles
 - 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...)
- 4.2.3. : les parts minimales de pleine terre segmentées en plusieurs taux
- 4.2.4. : les servitudes de taille minimale de logements identifiés au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme,
- 4.2.5. : les servitudes de mixité sociale positionnées avec de nombreux seuils
- 4.2.6. : les emprises au sol cartographiant les surfaces ou pourcentages à respecter à partir de 10% et jusqu'à 80 %.
- 4.2.7. : les hauteurs maximales des constructions avec 17 cas de figure
- 4.2.8. : les implantations par rapport aux voies et emprises publiques
- 4.2.9. : les implantations par rapport aux limites séparatives qui distinguent 15 zones
- 4.2.10.A. : 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
- 4.2.10.B. : 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
- 4.2.11. : 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
- 4.2.12. : les itinéraires cyclables, limités aux communes de Gournay, des Pavillons-sous-Bois et de Noisy-le-Grand
- 4.2.13. : 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.

2.4.3. Les annexes

Le règlement écrit se termine par la liste des 8 annexes, qui peuvent elles-mêmes comporter (ou renvoyer à) des plans :

- Annexe 1 : règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Annexe 2 : dispositions applicables aux zones de projet ;
- Annexe 3 : liste des emplacements réservés ;
- Annexe 4 : fiches relatives au patrimoine identifié au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme ;

- Annexe 5 : fiches relatives aux arbres remarquables patrimoine identifié au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme ;
- Annexe 6 : plan annexe – règles d'implantation des constructions (Neuilly-sur-Marne) ;
- Annexe 7 : dispositions spécifiques applicables à la zone UA et à la zone UAp de la ville de Vaujours ;
- Annexe 8 : dispositions relatives à la gestion des déchets ;

3. LES AVIS EMIS SUR LE PROJET

3.1. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et Eléments de réponse à la MRAe de l'EPT Grand Paris Grand Est

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).

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'EPT a produit ensuite un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe qui a été joint au dossier d'enquête ;

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 qui sont énumérées ci-après avec les réponses de l'EPT.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

***Recommandation n°1** : Approfondir la caractérisation et la hiérarchisation des enjeux identifiés, en présentant des analyses et des cartographies plus fines, à des échelles adaptées, pour les secteurs à enjeux.*

> Réponse de l'EPT:

L'analyse de l'état initial de l'environnement incluse dans le tome 1.4.1 « évaluation environnementale » du rapport de présentation indique l'étendue des enjeux thématiques (« Monde », « Grand Paris Grand Est » ou « Locale ») et leur intensité (« Forte », « Moyenne » ou « Faible »). La question de la spatialisation des enjeux se pose principalement pour les enjeux dont l'étendue est locale. Cette spatialisation ressort de l'état initial de l'environnement (tome 1.3 du rapport de présentation) qui comporte des cartes à l'échelle de l'EPT. En complément, l'EPT pourra étudier les ajustements suivants du rapport de présentation :

- Les enjeux pourront être spatialisés dans l'évaluation environnementale avec des cartographies basées sur les données disponibles.
- Les secteurs à enjeux pourront faire l'objet de zoom selon la nature des enjeux et les données disponibles.
- La hiérarchisation des enjeux pourra être complétée.

Recommandation n°2 : Approfondir l'analyse des incidences potentielles du projet de PLUi sur l'environnement et la santé humaine.

> Réponse de l'EPT:

L'évaluation environnementale du PLUi analyse d'ores et déjà les effets potentiels du PLUi sur les composantes de l'environnement et de la santé humaine. En complément, l'EPT pourra étudier les ajustements ci-dessous du rapport de présentation :

- L'analyse des incidences sur la santé humaine pourra être détaillée pour les thématiques soulignées par la MRAe selon les réponses aux recommandations suivantes.
- Les effets sur l'environnement des grands objectifs du projet urbain pourront être décrits, notamment au regard de l'augmentation de la population et des surfaces bâties.

Recommandation n°3 : Analyser les incidences temporaires et permanentes potentiellement engendrées par les dispositions du PLUi permettant la réalisation de projets d'aménagement ou d'activités en tenant compte des éventuels effets de cumul, et définir des mesures ERC d'évitement, de réduction voire de compensations adaptées.

> Réponse de l'EPT:

L'évaluation environnementale (chapitre 2.1 *Tendance d'évolution au fil de l'eau*) intègre d'ores et déjà implicitement un certain nombre de projets en cours ou validés dont la MRAe demande la prise en compte au titre des effets cumulés : réseaux de transports du Grand Paris, projets ANRU, exploitations autorisées des carrières de gypse... L'évaluation environnementale pourra être complétée pour préciser explicitement ce point. L'évaluation environnementale devra porter une attention sur le fait que les projets intégrés à ce scénario ne peuvent en aucun cas être remobilisés à l'appui d'éventuels effets cumulés, au risque de surdéterminer leurs effets.

En complément, l'EPT pourra envisager de compléter l'évaluation environnementale pour faire l'inventaire des projets d'aménagement, d'activités et d'infrastructures non pris en compte dans le scénario tendanciel, avant d'en analyser les effets et incidences cumulés avec le PLUi et le cas échéant, définir des mesures d'évitement, de réduction voire de compensations adaptées.

Recommandation n°4 : Compléter le dispositif de suivi par des valeurs initiales et des valeurs-cibles ainsi que des seuils d'alerte pour chaque indicateur et de prévoir des mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart avec la trajectoire permettant d'atteindre les objectifs définis par le PLUi.

> Réponse de l'EPT:

La majorité des valeurs initiales sont d'ores et déjà renseignées au dossier. Pour celles restantes, il est indiqué qu'un travail de formalisation doit être réalisé l'année suivant l'approbation : en effet, la donnée n'est pas encore existante, mais pourra être développée en mobilisant plusieurs ressources, notamment communales, lors de l'animation du PLUi. Une ou deux colonnes pourront être

ajoutées afin de définir des tendances, des projections esquissant des valeurs cible et le cas échéant des seuils d'alerte lorsqu'il sera possible d'en définir. En effet, la définition peut impliquer la réalisation d'études et d'approfondissement complémentaires ne rentrant pas dans le domaine du PLUi.

Recommandation n°5 : Améliorer le résumé non technique en présentant des cartes et des illustrations didactiques permettant une bonne appréhension du projet de PLUi, notamment des évolutions significatives prévues dans les principaux secteurs à enjeux environnementaux et sanitaires.

> Réponse de l'EPT:

Le résumé non technique pourra être illustré, notamment avec les cartographies de synthèse des enjeux produites en réponse à la recommandation n°1 ou avec d'autres éléments graphiques favorisant une meilleure compréhension des incidences.

Recommandation n°6 : L'Autorité environnementale recommande de mieux expliquer comment les dispositions du PLUi permettent d'atteindre les prescriptions du document d'orientation du schéma de cohérence territoriale.

Dans son second avis, la MRAe a constaté que l'EPT a intégré le SCoT.

> Réponse de l'EPT:

Le tableau d'analyse de la compatibilité du SCoT détaille toutes les prescriptions du SCOT approuvé et a été complété par une analyse de la compatibilité des dispositions du PLUi avec les cartes du DOO de manière à apporter un regard territorialisé. Il est difficile de hiérarchiser les dispositions qui intéressent le plus le territoire sans prendre le risque de fragiliser la justification de la compatibilité avec le SCOT dans l'intégralité de ses dispositions.

Recommandation n°7 : Évaluer la contribution attendue du PLUi à l'atteinte des objectifs du [PCAET] notamment en matière de réduction des consommations d'énergie, de développement des énergies renouvelables et de récupération, d'amélioration de la qualité de l'air et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

> Réponse de l'EPT:

L'évaluation environnementale présente d'ores et déjà une analyse qualitative des effets des différentes pièces du projet de PLUi sur l'air, l'énergie et les émissions de GES, et conclut sur l'effet global du projet, en distinguant les différents leviers d'action : amélioration du patrimoine bâti, mutation du système de déplacement, promotion des ENR&R.

Cette analyse pourra être précisée et quantifiée, notamment en mobilisant l'outil GES-urba de l'ADEME.

Recommandation n°8 : Rendre compte des choix qui ont conduit au PADD et à ses déclinaisons dans les OAP et le règlement, au regard du scénario « au fil de l'eau », sans PLUi.

> Réponse de l'EPT:

L'évaluation environnementale expose d'ores et déjà le cheminement (1.4 *Explication des choix retenus*) à partir des objectifs inscrits dans la délibération de prescription du PLUi vers la première version du PADD. Il indique la modification des priorités opérée dans l'ordre des orientations générales pour tenir compte de l'importance majeure de l'environnement et de la santé, préalable indispensable à tout aménagement et tout développement.

Le chapitre dédié de l'évaluation environnementale pourra être complété pour mieux mettre en valeur les choix opérés par le PADD.

***Recommandation n°9 :** Expliquer l'écart entre l'objectif de production de logements retenu à l'échelle du territoire et le besoin total correspondant tel qu'évalué dans le diagnostic ; Compléter l'analyse des capacités de production de logements en y intégrant le potentiel de mobilisation des logements vacants ; Préciser le mode de répartition par commune de l'objectif de production de logements, notamment afin d'explicitier l'actualisation des données utilisées au regard des enjeux socio-environnementaux.*

> Réponse de l'EPT:

L'écart constaté relève d'une erreur matérielle dans la rédaction du diagnostic territorial. Les hypothèses d'évolution d'usage du parc surestiment le nombre de logements retirés du marché en raison de leur mauvais score énergétique, notamment en affichant 345 de ces logements comme résidence secondaire.

Le diagnostic territorial (tome 2) sera donc amendé comme suit :

- Correction du schéma page 81 : "usage du parc = 175"
- Enrichissement de la rédaction du paragraphe "L'usage du parc de logements" page 80 pour mieux préciser les hypothèses d'évolution.

Concernant le potentiel de mobilisation des logements vacants, compte-tenu du faible taux de vacance à l'échelle du territoire, le potentiel de mobilisation des logements vacants reste faible.

Concernant la répartition par commune de l'objectif de production de logements, les secteurs soumis au risque inondation ne sont pas pris en compte dans le calcul des potentialités de densification, ceci afin de ne pas augmenter la population soumise au risque inondation.

***Recommandation n°10 :** L'autorité environnementale recommande toujours d'évaluer les capacités de logements permises par l'ensemble des secteurs projets, faisant l'objet d'OAP, afin d'aboutir à une projection du nombre de logements prévisibles à l'horizon 2030, et de rapporter cette évaluation à l'objectif annuel fixé à 2300 logements, afin d'en justifier l'adéquation.*

> Réponse de l'EPT:

Le chapitre relatif à l'analyse des capacités de densification au sein du tome 1.3.3 fait état de la programmation en nombre de logements de chaque projet identifié à ce jour, et y ajoute les capacités de densification et d'intensification.

L'analyse de capacité de densification du tissu urbain a pour objectif de démontrer que les règles du PLUi permettent la construction d'un minimum de 2300

logements par an sur 10 ans. Les chiffres de production relevant des zones de projet et des OAP n'ont été intégrés que lorsque leur programmation est connue. Il est exact qu'un certain nombre de projets contribueront de manière complémentaire. A ce stade toutefois, ces chiffres ne sont pas identifiés.

***Recommandation n°11** : L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer les consommations ENAF d'espaces naturels, agricoles et forestiers, prévues pour les sites de Louis Lumière, Ouest Montauban et du projet de reconstruction de l'hôpital intercommunal de Montfermeil.*

> Réponse de l'EPT:

La justification sur la consommation d'espace précise les critères retenus pour assurer la compatibilité de la consommation d'espaces par rapport à la prescription P33 du SCoT, sur chaque espace concerné. En effet, si ces projets ne sont pas réalisés dans le cadre d'une ZAC créée avant l'approbation du SCoT, ils conduisent à une consommation d'ENAF inférieure au volume comptabilisé par le SCoT. Ce volume « SCoT » identifie à tort des besoins de consommation dans des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. Les ENAF compris dans ces périmètres ne sont pas consommés par les projets visés. Dans le cadre du PLUi ils sont protégés. A contrario, les projets identifiés dans le PLUi comme nécessitant une consommation d'ENAF, présentent une antériorité du fait de l'engagement de procédures opérationnelles avant l'approbation du SCoT. Le raisonnement opéré par le PLUi vise à construire la compatibilité à partir de deux critères majeurs : l'antériorité et un chiffre de consommation inférieur au « volume SCoT ». Par ailleurs, d'autres orientations du SCoT visent la production de logement qui impose également un rapport de compatibilité.

De plus, le PLUi encadre la consommation effective d'ENAF par des mesures d'évitement et de réduction (protection de certaines parties boisées et/ou végétalisées). Le cas échéant, les justifications pourront être renforcées pour démontrer la compatibilité avec le SCoT. Concernant la reconstruction de l'hôpital, équipement vétuste et ne répondant plus aux besoins de la population, le GHI du territoire Grand Paris Nord Est, prévoit le déplacement de l'hôpital de Montfermeil (terminus du T4) sur le site des Ormes, déjà propriété de l'hôpital. Le dispositif réglementaire proposé au PLUi arrêté le 12 décembre 2023 reprenait les limites du plan de zonage du PLU communal. Toutefois, le projet de reconstruction a bien pour intention de tenir compte des enjeux environnementaux présents sur le site, puisque la reconstruction sera réalisée sur des espaces aujourd'hui artificialisés. Dans ce cadre, l'évolution du dispositif réglementaire sur ce site pourra être questionnée d'ici à l'approbation du PLUi.

***Recommandation n°12** : Présenter différents scénarios ou solutions de substitution raisonnables permettant d'atteindre les objectifs fixés pour mieux justifier les choix retenus par le projet de PLUi au regard de leur impact sur l'environnement et la santé humaine.*

> Réponse de l'EPT:

L'EPT pourra envisager :

- D'exposer les alternatives envisagées au cours de l'élaboration du projet de PLUi

pour mettre en œuvre les grands objectifs du PADD et notamment :

- D'identifier les espaces qui ont fait l'objet de choix de zonage forts, que ce soit en rupture ou en continuité avec les PLU communaux et d'explicitier les raisons du choix dans le rapport de présentation.
- D'enrichir en outre le rapport de présentation pour rendre compte des échanges menés au sein des instances collaboratives, notamment des ateliers et qui ont conduit à la mise en exergue de problématiques et de pistes de solutions pour y remédier.

ANALYSE de la PRISE EN COMPTE de l'ENVIRONNEMENT

Recommandation n°13 : L'autorité environnementale recommande de Reconsidérer toujours le classement en zone de grands équipements (UE) ou en zone naturelle de loisirs (NL) de secteurs situés en zone Natura 2000 ou en Znieff ou à défaut, en évaluer les incidences potentielles en termes d'artificialisation et de dérangement des espèces et renforcer les conditions de réalisation des projets prévus afin de garantir la protection de ces espaces naturels majeurs du territoire ; Justifier l'OAP Bois Saint-Martin à Noisy-le-Grand au regard des mesures de protection de biotope et des habitants naturels du bois Saint-Martin, du bois Célie et du bois de Footel

> Réponse de l'EPT:

Le parc de la Fosse Maussoin, le parc du plateau d'Avron et le parc du Croissant Vert sont d'ores et déjà aménagés et équipés, et ont un caractère d'espace vert ouvert au public. Le projet urbain n'envisage pas d'aménagement ou d'équipements supplémentaires et ne porte donc pas le risque d'une augmentation notable de la fréquentation. Le classement en zone NI du projet PLUi visait à assurer la pérennité et le renouvellement des installations et aménagements en place afin de maintenir des espaces verts ouverts au public de qualité. Concernant l'OAP Bois Saint-Martin à Noisy-le-Grand, cette dernière porte sur un centre équestre existant dont il s'agit d'encadrer l'extension mesurée et située en dehors du périmètre de l'arrêté de biotope. A ce jour, la brigade équestre y a installé ses bureaux et équipements divers (écuries, manège...). Cette installation sert à l'exercice des missions de surveillance du Bois Saint-Martin dans le cadre de son ouverture au public. En conséquence, l'OAP Bois Saint Martin n'entre pas en contradiction avec l'arrêté de biotope dans son interdiction de la pratique équestre, qui ne s'applique donc pas sur le site concerné.

Recommandation n°14 : Délimiter l'ensemble des zones humides potentiellement présentes sur le territoire dans les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, par des études approfondies menées sur la base des enveloppes d'alerte de zones humides ; Mieux caractériser à l'état initial les zones humides avérées ; Actualiser en conséquence la carte de l'analyse de l'état initial de l'environnement du PLUi et celle du règlement (plan des prescriptions graphiques environnementales).

> Réponse de l'EPT:

L'état initial de l'environnement reprend d'ores et déjà exhaustivement les enveloppes de zones humides avérées (classe A) identifiées par la DRIEAT en 2018, soit 140 zones totalisant 42,2 ha. Les prescriptions graphiques omettent de protéger 31 espaces totalisant 4,53 ha, soit 11,7 % du total. Il pourrait être

envisagé de compléter ces prescriptions afin de protéger intégralement les zones humides avérées issues des données de la DRIEAT.

La caractérisation de l'état initial des zones humides avérées, notamment l'étude de leurs fonctionnalités, ne relèvent pas du PLUi.

***Recommandation n°15 :** Préciser les finalités et la nature des opérations de désartificialisation/renaturation prévues dans l'OAP « Socle écologique et santé environnementale », ainsi que les conditions de leur mise en œuvre et de leur suivi, en prévoyant des indicateurs permettant d'en assurer l'effectivité ; Conférer à ces orientations de l'OAP une portée plus prescriptive par des dispositions dans le règlement graphique et écrit ainsi que dans les OAP sectorielles permettant de les localiser et de les rendre obligatoires ; Analyser plus finement les écosystèmes locaux liés aux continuités écologiques identifiées, dans un contexte territorial élargi et exposer comment le PLUi permet d'en tenir compte pour les protéger ou les renforcer.*

> Réponse de l'EPT :

Le projet de PLUi repère et protège les composantes des trames écologiques locales : les réservoirs classés en zone N, les espaces relais en zone N ou au titre de l'article L151-23, et le diffus via les règles de pleine terre et l'article L151-23. Ce projet a été élaboré antérieurement à la loi "ZAN" : il ne s'appuie donc pas sur une étude de renaturation.

Ainsi, le projet ne comporte pas d'autre stratégie de renaturation que les principes définis dans l'OAP "socle écologique". Les dispositions insérées dans cette OAP constituent une première étape de repérage de secteurs au sein desquels des actions de désartificialisation et de renaturation porteraient des bénéfices importants. Elle constitue un guide permettant aux porteurs de projet de s'interroger sur le potentiel de renaturation lors des constructions, aménagements... La définition précise des mesures est renvoyée à la conception des projets. Les secteurs d'attention écologique repérés par l'OAP sont reportés dans les prescriptions graphiques. À ce titre, elles seront visibles sans ambiguïté sur le Géoportail de l'urbanisme. L'EPT porte la volonté d'intégrer directement au zonage ou règlement écrit des outils mettant en œuvre l'objectif de renaturation lors d'évolutions ultérieures du PLUi, en s'appuyant sur les orientations portées par l'OAP socle écologique à ce sujet. Ces adjonctions nécessiteront la réalisation d'études dédiées approfondies pour pouvoir instaurer des périmètres précis.

***Recommandation n°16 :** Approfondir l'analyse des fonctionnalités liées aux continuités écologiques dans les secteurs susceptibles d'être touchés de manière significative par la mise en œuvre du PLUi, en rendant compte de leur connexion avec les territoires voisins ; Présenter des mesures d'évitement et de réduction dans le champ de compétence du PLUi, adaptés aux enjeux écologiques.*

> Réponse de l'EPT:

Les continuités écologiques locales font l'objet d'un chapitre dédié de l'état initial de l'environnement, et sont placées dans le cadre des trames écologiques métropolitaine et francilienne (SRCE). Par ailleurs, les secteurs susceptibles d'être impactés par le PLUi font l'objet d'une série de zooms qui mobilisent

notamment les données GÉORISQUE pour caractériser l'environnement de chacun. En complément, l'EPT pourra envisager :

- De compléter cette analyse par une analyse des données naturalistes disponibles dans les bases publiques (INPN, CBNBP, SRCE...) et dans le cadre des études d'impact éventuellement disponibles, permettant de caractériser les enjeux et les fonctionnalités écologiques.
- De compléter l'évaluation pour présenter plus explicitement les éventuelles incidences négatives, et les mesures ERC d'ores et déjà intégrées, notamment aux OAP. Le cas échéant, le projet de PLUi pourra être amendé pour une meilleure prise en compte de ces enjeux.

En outre, les sites de projets du PLUi (zones UP et/ou périmètre d'OAP) verront se développer des projets qui, du fait de leurs dimensions, seront vraisemblablement soumis à étude d'impact. L'identification précise des enjeux, des impacts et mise en œuvre opérationnelle des mesures ERC sera effective dans le cadre des études d'impact des projets.

***Recommandation n°17 :** Démontrer que les dispositions du règlement applicables aux zones de projets, en particulier sur les secteurs ex-RN34 à Neuilly-Plaisance et de l'écoquartier de l'île de la Marne à Noisy-le-Grand, intègrent les enjeux de vulnérabilité et de résilience aux inondations ; Décliner les orientations de la « Charte sur les quartiers résilients au risque d'inondation » dans le règlement du PLUi.*

> Réponse de l'EPT:

Les mesures de prévention contre le risque d'inondation relèvent de la compétence du PPRI, dont les dispositions s'imposent au PLU. Le PPRI édicte des dispositions dans les champs de l'urbanisme et de la construction, permettant d'encadrer les projets en fonction de l'importance des aléas. Il contribue d'ores et déjà sur le secteur à ne pas aggraver le risque pour les enjeux existants ou à éviter la construction d'établissements de crise ou sensible en zone inondable. Il est annexé au PLU (au titre des servitudes d'utilité publiques) et tous les projets doivent s'y conformer.

En complément, le PLUi fixe également plusieurs règles en faveur de la perméabilité des sols et de l'infiltration, que ce soit à l'OAP Socle écologique ou au règlement (articles sur les eaux pluviales, la pleine terre...), pour limiter les rejets hors parcelle et ne pas accroître le risque d'inondation. Le règlement comporte aussi des mesures spécifiques au calcul des hauteurs, en calculant le point le plus bas à partir des plus hautes eaux connues (sauf au sein de la commune de Gagny).

La Charte sur les quartiers résilients comporte des dispositions qui ne relèvent pas du champ du PLUi (développement de la culture du risque...).

Seuls deux sites de projet sont concernés par le PPRI :

- L'écoquartier Ile de la Marne (zone UPNLG1) est un secteur de projet quasiment achevé. Il a été conçu en intégrant toutes les contraintes inhérentes à la proximité de la Marne. Le Parc des Oiseaux permet l'expansion des crues de la Marne, les constructions bénéficient d'une architecture résiliente, un système de noues, de

milieux humides et de végétation aquatiques maille le site en rappelant ainsi la présence du risque.

- Le secteur de projet au niveau de l'ex-RN34 à Neuilly-Plaisance (zone UPNPL), est un secteur d'ores et déjà fortement urbanisé et artificialisé constituant l'interface entre la gare et la Marne.

***Recommandation n°18** : Approfondir l'analyse relative au risque d'inondation par ruissellement urbain et inscrire les axes de ruissellement dans le plan de zonage pour le cas échéant adapter ou renforcer en conséquence les prescriptions associées.*

> Réponse de l'EPT

La problématique du ruissellement urbain est un enjeu reconnu sur le territoire qui reste difficile à appréhender en raison d'un manque d'informations et de connaissance sur ce risque. Un rapport de la Cour des Comptes de novembre 2022 au sujet des inondations en Ile-de-France enjoint d'ailleurs l'Etat à mettre à disposition des informations à ce sujet.

Néanmoins, l'EPT Grand Paris Grand Est est fortement engagé en matière de gestion des eaux pluviales. Bien que cela ne cible pas directement le risque ruissellement, l'EPT est très actif sur ce sujet. Ainsi, l'élaboration du schéma directeur actuellement en cours permettra de réaliser l'inventaire et la mise à jour de l'ensemble du patrimoine. Une meilleure connaissance permettra ainsi de mieux cibler les problématiques à résorber y compris pour les eaux pluviales. D'autre part, le territoire est engagé dans le Plan Marne Propre. Même si l'objet principal de ce dernier est la limitation de la pollution de la Marne, les investissements réalisés contribuent à une meilleure gestion des eaux pluviales. D'autres acteurs interviennent également : le Département réalise actuellement un bassin de rétention des eaux pluviales qui permettra de limiter les inondations sur les communes de Gagny et de Neuilly-sur-Marne.

Les axes de ruissellement sont les lieux où les ruissellements générés sur l'ensemble du territoire se concentrent. Comme souligné dans l'avis, le PLUi développe, en l'état des connaissances et sur l'ensemble du territoire, un panel de dispositions visant à améliorer l'infiltration et réduire le ruissellement à la source : hausse des parts de pleine terre exigée notamment dans les zones denses par rapport aux documents actuellement en vigueur, intégration de dispositions visant l'infiltration obligatoire à la parcelle des eaux pluviales, dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans l'OAP thématiques, etc.

Ultérieurement, une meilleure connaissance des axes de ruissellement permettra d'y développer des mesures réglementaires permettant d'atténuer les dysfonctionnements.

***Recommandation n°19** : Compléter le règlement du PLUi par la définition de règles de gestion des eaux pluviales spécifiques afin de ne pas aggraver le risque d'affaissement ou d'effondrement des terrains.*

> Réponse de l'EPT:

Des règles spécifiques ne peuvent être développées au règlement en l'absence d'une connaissance exhaustive et homogène des différentes problématiques

Page 77 sur 261

pouvant être rencontrées sur le territoire. C'est dans ce sens que la règle actuelle exige l'atteinte de l'objectif d'infiltration mais mentionne bien la possibilité d'ajustements en présence de contraintes géologiques. Ces dernières doivent cependant être démontrées dans le cadre du projet et des ajustements trouvés à cette occasion.

La maîtrise de l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles relève principalement de la mise en œuvre de dispositifs constructifs adaptés (fondations...).

***Recommandation n°20** : Identifier et hiérarchiser clairement les enjeux de sensibilité paysagère du territoire et évaluer les incidences potentielles du projet de PLUi sur les secteurs concernés, en rendant compte de l'insertion des projets d'aménagement ou d'infrastructures prévus par le PLUi par la production de représentations visuelles (perspectives et axonométries), afin d'en améliorer le cas échéant la qualité par des dispositions adaptées dans les OAP et le règlement.*

> Réponse de l'EPT:

L'état initial comporte d'ores et déjà des enjeux en matière de paysage à propos des reliefs et belvédères, des paysages d'eau de la vallée de la Marne et du canal de l'Ourcq, de la présence du végétal au cœur des tissus... L'insertion de dispositions réglementaires spécifiques au paysage nécessite au préalable la réalisation d'une étude paysagère approfondie à l'échelle du territoire. Compte-tenu de son ampleur, elle pourra être proposée post-approbation.

***Recommandation n°21** : Compléter les OAP thématiques et sectorielles par des orientations plus précises afin d'assurer la mise en valeur des espaces publics et la qualité paysagère des coupures urbaines.*

> Réponse de l'EPT:

La qualité des espaces publics est promue à l'échelle du territoire dans le cadre des OAP thématiques, notamment « socle écologique et santé » et « mobilités ». Les OAP sectorielles concernées traitent de la question des coupures urbaines induites par les infrastructures (ex- RN34, voie ferrée.).

Concernant l'intégration des grandes infrastructures, l'OAP Mobilités a été définie dans le but de recoller les différentes infrastructures de transport structurantes sur le territoire de même que l'ensemble des projets, qu'il s'agisse de transports en commun lourd, en site propre ou de développement des modes doux. Les problématiques connexes impliquant le paysage n'ont pas été traitées au sein de cette OAP. Il s'agit néanmoins de problématiques dont le PLUi pourra se saisir lors de prochaines évolutions afin d'élargir les perspectives autour de la thématique des mobilités (cf. remarque n°20).

La qualité paysagère des espaces publics est traitée à travers l'OAP socle qui demande un minimum d'espaces végétalisés et/ou arborés au sein des espaces publics, ce qui contribue à la qualité paysagère.

Concernant les entrées de ville, certaines sont traitées à travers des OAP sectorielles. Plusieurs de leurs orientations visent à améliorer la qualité paysagère de ces secteurs que ce soit sur le bâti, les espaces publics, etc. C'est le cas notamment du secteur gare au Raincy et à Villemomble, de la polarité de la gare RER E à Gagny et Villemomble, du Pôle Gare du Grand Paris Express à

Noisy-le-Grand, l'entrée de ville Ouest à Neuilly-sur-Marne, de l'allée de Montfermeil à cheval sur plusieurs communes...

En complément, l'EPT pourra envisager de compléter ou amender les dispositions portant sur les sites de projet (OAP sectorielles et règles des zones UP), en s'appuyant sur l'analyse paysagère renforcée (cf. réponse à la recommandation n°20), afin de permettre une meilleure prise en compte des enjeux paysagers.

***Recommandation n°22 :** Compléter la présentation de l'état initial de l'environnement par une analyse fine, approfondie et territorialisée de l'enjeu de multi-exposition aux risques environnementaux de santé en particulier dans les secteurs d'OAP et de projets ; Évaluer plus rigoureusement les incidences prévisibles du projet de PLUi en la matière ; Rendre plus précises et prescriptives les dispositions prévues dans les OAP sectorielles et le règlement pour garantir un urbanisme favorable à la santé des populations, notamment des plus vulnérables.*

> Réponse de l'EPT:

L'état initial de l'environnement a identifié la présence des grandes infrastructures routières et ferroviaires comme la principale source de nuisances subies par la population, et a mobilisé les données régionales établies par BRUITPARIF pour illustrer les secteurs subissant ces nuisances.

Le PADD détermine bien dans son axe "4.5 Réduire l'exposition des populations aux risques naturels et aux nuisances" des orientations visant la limitation de l'exposition et les propositions de mesures d'intégration des nuisances dans les stratégies d'aménagement et de construction.

L'OAP thématique socle écologique et santé environnementale détermine d'ores et déjà plusieurs prescriptions sur la prise en compte des risques naturels en particulier liés au réchauffement climatique et aux nuisances sonores.

Le règlement du PLUi participe de la prise en compte de ces sujets, notamment en augmentation de manière significative les espaces de pleine terre, en instituant des règles de maintien des arbres existants et de plantation, et en prévoyant des règles relatives aux performances énergétiques et environnementales supérieures à la RE 2020 en matière de confort d'été. Concernant les zones de projets, elles visent principalement des opérations déjà engagées et avancées dans leur réalisation à la date d'arrêt du PLUi.

En complément, l'EPT pourra envisager :

- De compléter l'état initial de l'environnement avec les données de multi-exposition établies par l'Institut Paris Région. Néanmoins, cette donnée étant cartographiée sur des mailles de 500 mètres, elle ne permettra qu'à la marge de territorialiser les enjeux sur le territoire. Les données sur la qualité de l'air (cf. réponse à la recommandation n°26) et sensibilité à l'îlot de chaleur (mobilisation des données de l'Institut Paris Région) pourraient également être mobilisées pour caractériser la multi-exposition des populations, sur l'ensemble du territoire et dans les "zoom" sur les secteurs de projet.
- De quantifier dans l'état initial de l'environnement la part de la population exposée à une ou plusieurs nuisances, en s'appuyant sur les données du recensement à

Page 79 sur 261

l'IRIS.

- De compléter le volet sur les incidences, notamment avec des modélisations établies d'après les données AIRPARIF, BRUITPARIF (cf. réponses aux recommandations n°26 et 27) et Institut Paris Région, sous réserve de la disponibilité des données.

Recommandation n°23 : Introduire dans le PLUi des dispositions rendant systématique la réalisation d'une évaluation d'impact sur la santé pour les projets d'aménagement situés dans des secteurs présentant des enjeux sanitaires forts, notamment en termes de multi-exposition environnementale ou lorsque les valeurs préconisées par l'OMS sont nettement dépassées.

> Réponse de l'EPT:

Le PLUi n'est pas habilité à exiger la réalisation d'études et analyses thématiques et techniques dans le cadre de projets. L'EPT et les communes étudieront l'utilisation de la clause- filet lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Recommandation n°24 : Préciser l'analyse territorialisée des incidences du projet de PLUi en matière d'exposition des personnes et des biens aux risques technologiques, notamment s'agissant des exceptions au principe de mise à distance prévalant en zone UF, et prendre, le cas échéant, des mesures supplémentaires adaptées à la prévention de ces risques.

> Réponse de l'EPT:

Le règlement du PLUi prévoit, au sein des zones d'activités, un encadrement des ICPE pouvant être implantées (interdiction des ICPE soumises à autorisation et enregistrement), ainsi que des règles de mise à distance par rapport aux limites des zones à vocation résidentielle.

Recommandation n°25 : Analyser les choix de localisation des projets d'agriculture urbaine ou d'espaces récréatifs de pleine-terre au regard de la présence avérée ou potentielle de sites et sols pollués, afin de définir des mesures visant à éviter tout risque sanitaire.

> Réponse de l'EPT:

La dépollution des sols est encadrée par une réglementation contraignante issue du Code de environnement, qui prévoit une démarche de diagnostic « à tiroir », débouchant le cas échéant sur la vérification de l'adéquation de l'état des sols avec les usages futurs envisagés (« évaluation quantitative du risque sanitaire »), la définition d'un « plan de gestion des terres polluées » et in fine l'« analyse du risque résiduel ».

Il convient également de rappeler que les données de pollution connues font partie des annexes du PLUi à titre d'information du public. L'une des difficultés relatives à ce sujet est la faible quantité de données disponibles faute d'études des sols, la pollution étant la plupart du temps suspectée du fait des anciennes activités connues sur les terrains concernés. Il est donc très difficile à ce jour de prévoir des dispositions de zonage ou des prescriptions particulières au titre du Code de l'urbanisme qui permettraient de prendre précisément en compte la

pollution des sols. Les secteurs d'agriculture urbaine localisés au PLUi sont majoritairement des sites existants (jardins familiaux ou zone Na). D'autres part, des techniques d'agriculture, dont le choix ne relève pas du PLUi, peuvent être mobilisées pour permettre l'agriculture en cas de suspicion de pollution (agriculture hors sol etc.).

***Recommandation n°26 :** Mieux caractériser l'état initial de l'environnement en matière d'évaluation des niveaux de polluants atmosphériques à l'échelle de Grand Paris Grand Est et aux échelles infra- territoriales ; Modéliser les évolutions en matière d'émissions atmosphériques et d'exposition des populations, notamment les plus vulnérables, susceptibles d'être générées par le projet de PLUi et définir en conséquence des mesures visant à les éviter ou les réduire sensiblement.*

> Réponse de l'EPT:

L'EIE développe un chapitre sur les pollutions de l'air en présentant des cartographies d'échelle métropolitaine ou régionale permettant de situer le territoire sur ces problématiques.

L'évaluation environnementale analyse qualitativement les effets du projet de PLUi sur l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques.

En complément, l'EPT pourra envisager :

- De croiser ces cartographies pourront avec les données de population connue à l'IRIS pour quantifier la part de la population exposée. D'estimer l'évolution de la population exposée aux pollutions atmosphériques, notamment dans les sites de projet, sur la base de la capacité de production de logements (cf. réponse à la recommandation n°10) et des données d'AIRPARIF.
- De définir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction.

L'évaluation plus précise de la variation de l'exposition des populations aux pollutions et des émissions atmosphériques dues à chaque projet, et la définition de mesures "ERC" dédiées relève de son étude d'impact.

***Recommandation n°27 :** Évaluer les incidences potentielles du projet de PLUi en matière d'exposition des populations au bruit (notamment lié aux infrastructures de transport) et définir des mesures visant à les éviter ou les réduire significativement.*

> Réponse de l'EPT:

L'évaluation environnementale analyse qualitativement les effets du projet de PLUi sur l'exposition de la population aux nuisances sonores.

L'OAP socle écologique et santé environnementale développe d'ores et déjà des mesures pour réduire et limiter la perception du bruit, en localisant les secteurs les plus impactés.

En complément, l'EPT pourra envisager :

- D'estimer l'évolution de la population exposée aux pollutions sonores, notamment dans les sites de projet, sur la base de la capacité de production de logements (cf. réponse à la recommandation n°10) et des données de BRUITPARIF.

- De définir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction.

L'évaluation plus précise de la variation de l'exposition des populations aux nuisances et des émissions sonores dues à chaque projet, et la définition de mesures "ERC" dédiées relève de son étude d'impact.

***Recommandation n°28** : Définir ou renforcer les mesures d'évitement ou de réduction significative des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques dans le cadre des projets d'aménagement situés au voisinage des infrastructures de transport, conformément aux cahiers de recommandations du SCoT de la Métropole du Grand Paris et aux prescriptions P52 et P53 de l'OAP « Socle écologique et santé environnementale ».*

> Réponse de l'EPT:

Les dispositions P52 et P53 de l'OAP « Socle écologique et santé environnementale » constituent d'ores et déjà des mesures d'évitement et de réduction des nuisances et pollutions dues aux infrastructures, opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme selon un rapport de compatibilité. L'OAP repère les principales infrastructures génératrices de nuisances et produit des illustrations de principe rendant ainsi ces dispositions opérationnelles. Comme exposé aux deux réponses précédentes l'EPT pourra envisager :

- D'enrichir l'évaluation environnementale d'analyses au regard des secteurs à enjeux vis-à-vis des problématiques bruit et qualité de l'air.
- De compléter le cas échéant, les OAP sectorielles ainsi que l'OAP thématique "socle écologique et santé environnementale" et le règlement, notamment dans les zones de projet.

Comme indiqué dans les réponses précédentes, la définition de mesures "ERC" dédiées à chaque projet relève de son étude d'impact.

***Recommandation n°29** : Compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par une analyse sectorielle des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire de Grand Paris Grand Est ; Analyser, dans le détail, les incidences de la mise en œuvre du PLUi en la matière et de s'assurer de l'adéquation avec la trajectoire définie par la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC2).*

> Réponse de l'EPT:

Le projet de PLUi, et en particulier son volet environnemental, a pour conséquence une réduction relative des droits à construire d'une part et une augmentation des contraintes (pleine terre, performances énergétiques et environnementales, plantations) pour la construction neuve d'autre part. A contrario, la rénovation et la réhabilitation de l'existant bénéficient de dérogations aux règles fixées, avec pour conséquence la réduction à l'échelle du territoire des émissions de gaz à effet de serre liés à la construction, sans qu'il soit possible de les mesurer précisément.

Le volet sur les consommations énergétiques et émissions de gaz à effets de serre de l'état initial de l'environnement a été repris du diagnostic réalisé dans le cadre du PCAET de manière à assurer une cohérence entre les deux documents.

Recommandation n°30 : Justifier les seuils retenus en matière de performances énergétiques et environnementales du bâti au regard de leurs effets attendus et de leur contribution à l'atteinte des objectifs climatiques fixés ; Préciser les mesures qui s'appliquent spécifiquement au bâti existant, évaluer leur impact potentiel en termes de réduction des émissions de gaz à effet de serre et détailler les mesures permettant d'accélérer l'adaptation du bâti existant au changement climatique, en particulier à l'intensification des vagues de chaleur et aux risques qu'elles font peser sur les populations en milieu urbain dense.

> Réponse de l'EPT

Le règlement dédie aux performances énergétiques et environnementales un ensemble de mesures, qui s'appliquent aux constructions nouvelles, mais également aux constructions existantes. Plus particulièrement pour les constructions existantes, le règlement définit des dispositions précises afin d'adapter les constructions à une meilleure prise en compte du confort d'été (isolation par l'extérieur facilitée pour les constructions existantes), à ce qu'elles soient moins consommatrices en énergie (objectifs chiffrés de performance pour la réhabilitation lourde) et enfin de veiller à la réduction des gaz à effet de serre (conserver au maximum les éléments existants pour réduire les volumes de déchets du BTP).

Recommandation n°31 : Justifier les seuils retenus en matière de recours aux ressources d'énergie renouvelables et de récupération au regard de leurs effets attendus et de leur contribution à l'atteinte des objectifs climatiques fixés.

> Réponse de l'EPT:

L'EPT pourra envisager de compléter les justifications.

Recommandation n°32 : Définir une stratégie de développement des énergies renouvelables et de récupération permettant d'en faciliter la mise en œuvre et d'en prévenir les incidences potentielles sur l'environnement et la santé.

> Réponse de l'EPT:

La définition d'une stratégie de développement des ENR&R relève du PCAEM et du PCAET avec lesquels le PLUi doit être compatible. Le PLUi met en œuvre cette stratégie, notamment réglementant le recours aux ENR&R (cf. réponse à la recommandation n° 31).

Recommandation n°33 : Définir, dans les OAP sectorielles, des dispositions en matière de lutte contre les effets d'îlots de chaleur.

> Réponse de l'EPT:

Les OAP sectorielles prévoient pour certaines d'entre elles un volet relatif aux exigences de végétalisation du projet. Les principes d'aménagement fixés par les OAP sectorielles sont toujours complétés d'un dispositif réglementaire comprenant la préservation d'une part de pleine terre adaptée à l'opération ainsi que des exigences de plantations, favorables au rafraîchissement des îlots.

Recommandation n°34 : Étendre à l'ensemble des quartiers déficitaires le champ d'application de la prescription P47 de l'OAP « Socle écologique et santé environnementale » relative au renforcement de l'offre en espaces verts de proximité ;

Page 83 sur 261

Procéder à une priorisation et une adaptation des dispositions prévues en matière de lutte contre les effets d'îlots de chaleur en fonction des situations locales de plus ou moins grande vulnérabilité des populations présentes.

> Réponse de l'EPT :

S'agissant de l'offre en espaces verts de proximité, l'OAP socle écologique et santé environnementale traduit l'orientation du PADD et s'inscrit donc en cohérence avec cette dernière. Pourra être étudié la question de la priorisation et de l'adaptation des dispositions prévues en matière de lutte contre les effets d'îlots de chaleur en fonction de la vulnérabilité des populations.

Recommandation n°35 : Reconsidérer ou, à défaut, de justifier les choix d'une emprise au sol maximale des constructions élevées, notamment à Gagny, ainsi que d'une protection des cœurs d'îlot pavillonnaires réduite par rapport aux PLU actuels ; Contextualiser davantage les exigences relatives aux parts de pleine terre en fonction du degré de vulnérabilité aux îlots de chaleur urbains (survenue d'aléas, sensibilité des biens et des personnes...) et démontrer l'adéquation de ces exigences aux enjeux territorialisés.

> Réponse de l'EPT:

Les emprises au sol inscrites au règlement du PLUi ont été abaissées dans le cadre du second arrêt du PLUi. A titre d'exemple, pour la ville de Gagny, le taux d'emprise au sol maximal des constructions a été abaissé à 40% en zone pavillonnaire. En tout état de cause, les valeurs de pleine terre, largement rehaussées (quantitativement et qualitativement par les définitions strictes) ainsi que les exigences de plantations constituent une obligation forte de préservation des sols, nonobstant les emprises au sol maximales fixées au PLUi.

Pour la zone pavillonnaire, le PLUi prévoit bien et a même étendu à l'ensemble du territoire la bande d'inconstructibilité au-delà des 20 premiers mètres par rapport aux voies existantes. En conséquence, la protection a sur ce point été renforcée.

La méthode de repérage des cœurs d'îlot identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme a été harmonisée à l'échelle du territoire dans un souci de cohérence.

Recommandation n°36 : Renforcer le niveau d'ambition des règles de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos afin de réduire l'usage de la voiture individuelle au profit d'un usage croissant du vélo et des autres modes alternatifs de déplacement, en particulier dans les secteurs où la topographie permet un développement privilégié des modes actifs.

> Réponse de l'EPT :

Le PLUi différencie les normes de stationnement par destinations selon le taux communal de motorisation des ménages et la distance aux transports en commun, dans le strict respect du PDUIF applicable. Par ailleurs, les dispositions issues du décret vélo de 2022 modifiant le code de l'habitation et de la construction sont ambitieuses et ont un impact important sur l'affectation de surfaces à rez-de-chaussée au stationnement vélo. Le règlement du PLUi complète ces dispositions quantitatives par des mesures qualitatives. Après une

Page 84 sur 261

période d'application de ces dispositions, une évaluation des règles proposées pourrait être envisagée.

Ni le PDUIF, ni le décret vélo ne prévoient de dispositions particulières en lien avec la topographie. En outre, le développement des vélos à assistance électrique et des engins de déplacement personnel motorisés relativise l'effet de la topographie sur le développement des modes alternatifs aux voitures individuelles.

Recommandation n°37 : Compléter le document en prenant en compte les recommandations exprimées dans cet avis et de présenter à nouveau le projet et son évaluation environnementale.

> Réponse de l'EPT :

À l'issue de l'enquête publique, le projet modifié ainsi que son évaluation environnementale seront transmis à l'autorité environnementale.

3.2. Avis des personnes publiques associées (PPA)

Les personnes publiques (définies aux articles L132-7, L132-9 et L132-10 du Code de l'Urbanisme) sont associées (PPA) à l'élaboration du document. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux.

Conformément aux dispositions de l'article L134-7 du code de l'urbanisme, les 14 communes membres de l'EPT disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission du projet de PLUi arrêté, pour émettre un avis sur ledit projet de PLUi. Une fois ce délai dépassé, l'avis sera réputé favorable.

Aux termes des dispositions précitées, en cas d'avis défavorable d'une commune sur les orientations d'aménagement et de programmation ou sur les dispositions du règlement du PLUi qui la concernent, l'organe délibérant de l'EPT devrait délibérer à nouveau et arrêter le projet de PLUi à la majorité des deux-tiers des suffrages exprimés.

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées selon le tableau suivant. Seuls les avis mentionnés sur fond bleu sont parvenus à Grand Paris Grand Est dans les trois mois suivant leur réception par la Personne Publique Associée.

Personne publique associée Personne publique consultée	Date du courrier	Date d'envoi	Avis émis
Préfecture de la Seine-Saint-Denis	22/12/2023	26/12/2023	
DRIEAT / UT93	22/12/2023	26/12/2023	
DRIEAT	22/12/2023	26/12/2023	
Conseil Départemental Seine-Saint-Denis	22/12/2023	26/12/2023	Défavorable
Conseil Régional d'Île-de-France	22/12/2023	26/12/2023	
CCI de Seine-Saint-Denis	22/12/2023	26/12/2023	
CMA de Seine-Saint-Denis	22/12/2023	26/12/2023	

Chambre d'agriculture d'Ile-de-France	22/12/2023	26/12/2023	
Ile-de-France Mobilités	22/12/2023	26/12/2023	
Métropole du Grand Paris	22/12/2023	26/12/2023	
SNCF Réseau	22/12/2023	26/12/2023	
EPFIF	22/12/2023	26/12/2023	
EPT Est-Ensemble	22/12/2023	26/12/2023	
EPT Paris Terres d'envol	22/12/2023	26/12/2023	
EPT Grand Paris Sud-Est Avenir	22/12/2023	26/12/2023	
EPT Paris Est Marne et Bois	22/12/2023	26/12/2023	
CA Paris Vallée de la Marne	22/12/2023	26/12/2023	
CA Roissy Pays de France	22/12/2023	26/12/2023	
Ville de Coubron	22/12/2023	26/12/2023	
Ville de Clichy-sous-Bois	22/12/2023	26/12/2023	
Ville de Gournay-sur-Marne	22/12/2023	26/12/2023	
Ville de Livry-Gargan	22/12/2023	26/12/2023	
Ville de Neuilly-Plaisance	22/12/2023	26/12/2023	
Ville de Neuilly-sur-Marne	22/12/2023	26/12/2023	
Ville de Noisy-le-Grand	22/12/2023	26/12/2023	
Ville de Montfermeil	22/12/2023	26/12/2023	
Ville de Rosny-sous-Bois	22/12/2023	26/12/2023	
Ville du Raincy	22/12/2023	26/12/2023	
Ville des Pavillons-sous-Bois	22/12/2023	26/12/2023	
Ville de Villemomble	22/12/2023	26/12/2023	
Ville de Vaujours	22/12/2023	26/12/2023	
Ville de Gagny	22/12/2023	26/12/2023	
Ile-de-France Nature	22/12/2023	26/12/2023	
SEDIF	22/12/2023	26/12/2023	
Sage Croult-Enghien-Vieille Mer	22/12/2023	26/12/2023	
SIAH Croult & Petit Rosne"	22/12/2023	26/12/2023	
Sage Marne Confluence	22/12/2023	26/12/2023	
Syndicat Marne Vive"	22/12/2023	26/12/2023	
"Voies Navigables de France	22/12/2023	26/12/2023	

Direction Territoriale Bassin de la Seine"	22/12/2023	26/12/2023	
Centre Régional de la Propriété Forestière Ile-de-France-Centre-Val de Loire	22/12/2023	26/12/2023	
RTE	22/12/2023	26/12/2023	
Délégation Ile-de-France Normandie"	22/12/2023	26/12/2023	
ENEDIS	22/12/2023	26/12/2023	
IDF - EST	22/12/2023	26/12/2023	
GRDF	22/12/2023	26/12/2023	
Inspection Générale des Carrières	22/12/2023	26/12/2023	
SIAAP	22/12/2023	26/12/2023	
SIGEIF	22/12/2023	26/12/2023	
SIETREM	22/12/2023	26/12/2023	
SYCTOM	22/12/2023	26/12/2023	
SIPPEREC	22/12/2023	26/12/2023	
Association Environnement 93	22/12/2023	26/12/2023	
Association ANCA	22/12/2023	26/12/2023	
Association ENDEMA 93	22/12/2023	26/12/2023	
Association RENARD	22/12/2023	26/12/2023	
Amis du Parc Forestier de la Poudrerie	22/12/2023	26/12/2023	
Association Maison Biodiversité Paris Est	22/12/2023	26/12/2023	

Ces avis des personnes publiques associées (PPA) figurent au dossier d'enquête. Après les avoir résumés, la commission d'enquête en a transmis la synthèse au maître d'ouvrage afin qu'il puisse répondre aux questions posées.

La synthèse et les réponses de l'EPT sont jointes **en PJ.13-c.**

4. L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1. La désignation de la commission d'enquête

Conformément aux dispositions de l'article R123-5 du code de l'environnement, par courrier adressé au Président du tribunal administratif de Montreuil, en date du 28 février 2024, la Vice-Présidente en charge de l'urbanisme de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est, a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Par ordonnance N°E24000006 /93 du 1^{er} 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

4.2. La préparation de l'enquête

Dès sa désignation par le tribunal administratif, la présidente de la commission d'enquête a pris attache auprès du maître d'ouvrage pour se faire présenter le projet et son territoire ainsi que les contraintes notamment calendaires de celui-ci.

Dès le 1^{er} mars 2024, l'EPT Grand Paris Grand Est a communiqué par voie électronique le dossier du projet de PLUi complet, et a indiqué l'envoi à venir des Avis des personnes publiques associées (PPA).

4.2.1. La visite du territoire : Réunion N°1 organisée par l'EPT

Le mardi 23 avril 2024 : à la demande de la commission d'enquête, l'EPT Grand Paris Grand Est a organisé une visite de l'ensemble du territoire, précédée d'une rapide présentation de la maîtrise d'ouvrage et du projet.

La journée s'est déroulée en quatre temps :

- Réunion d'accueil dans les bureaux de l'EPT, le matin en présence de M. Xavier LEMOINE, Président, Mme MARSIGNY, Vice-Présidente en charge de du PLUi, de plusieurs élus des communes membres de l'EPT, M. Christian DEMUYNCK, Maire de Neuilly-Plaisance, M. Eric SCHLEGEL, Maire de Gournay-sur-Marne, M. Patrick SARDA, Adjoint au Maire des Pavillons-sous-Bois, M. Arnaud PEAN, Directeur général des services de la ville de Neuilly-sur-Marne, M. Etienne DARMAGNAC, Directeur général des services de la ville de Gagny, et des membres de l'administration de l'EPT, M. Stéphane LE HO, Directeur général des services de l'EPT, Mme Mathilde TREVISIOL, Directrice générale adjointe Pôle Fabrique de la Ville de l'EPT, M. Djamel HAMADOU, Directeur de l'aménagement et de l'urbanisme, Mme Hélène KAZMIERCKAK,

Cheffe du service urbanisme règlementaire, M. Damien VERGNE, chargé de mission PLUi, M. Théo RAMIERE, chargé de mission PLUi volet environnemental, et de l'ensemble des membres de la commission.

Pour cette première rencontre entre les membres de la commission et la maîtrise d'ouvrage, et après un rapide tour de table, M. le Président a rappelé l'historique de la naissance de l'EPT, puis Mme la Vice-Présidente a exposé l'élaboration du PLUi, puis les services de l'administration ont projeté et commenté le projet. Le diaporama de la présentation figure en **PJ.6-a**.

- Départ en bus à 9h00 depuis l'EPT, selon l'itinéraire suivant



- Pause déjeuner à Montfermeil (domaine Formigé)
- Reprise du circuit de découverte du territoire avec commentaires de chacun des élus exposant les enjeux propres à leurs communes, et échanges avec les membres de la commission attentifs à s'imprégner tant des caractéristiques

géographiques des 14 communes traversées, que des éléments d'information communiqués sur le PLUi.

Pour le déjeuner et la visite en car, plusieurs élus se sont joints au groupe initial, selon leurs disponibilités, notamment Olivier KLEIN, Maire de Clichy-sous-Bois, Romain MAURIN, Directeur général des services de Coubron, Claude SPIQUEL, premier adjoint au Maire de Coubron, Dominique BAILLY, Maire de Vaujours, Jean-Michel GENESTIER, Maire du Raincy, Alain FITAMANT, élu à la commune de Villemomble, Jean-Paul FAUCONNET, Maire de Rosny-sous-Bois.

En raison de contraintes de planning, la visite a précédé la présentation en salle du projet. Aussi, les membres de la commission ont été de suite immergés à la fois dans la réalité géographique, sociale, urbaine et humaine bien distincte selon les morceaux de territoire, et dans l'ambiance d'approches différentes selon les sensibilités de chacun des élus.

Cette première prise de contact a été riche d'enseignements et elle a permis aux commissaires enquêteurs de bénéficier d'une présentation du projet illustrée grandeur nature, et commentée par les auteurs de l'élaboration du projet, livrant leurs inflexions et attentes de la mise en œuvre du PLUi.

Cette réunion a également permis à la commission d'échanger sur les principales modalités d'organisation de l'enquête : à cette occasion M. le Président de l'EPT a sollicité la commission d'enquête en faveur d'une prolongation d'ouverture d'une semaine et d'une seconde réunion publique.

4.2.2. Présentation du projet : Réunion N°2 organisée par l'EPT

Le jeudi 25 avril 2024 : à la demande de la commission d'enquête, les membres de l'administration de l'EPT ont organisé une présentation technique du PLUi

La réunion de travail en salle s'est déroulée en présence de M. Stéphane Le Ho, Directeur général des services, Mme Mathilde Trévisiol, Directrice générale adjointe Pôle Fabrique de la Ville, M. Djamel Hamadou, Directeur de l'aménagement et de l'urbanisme, Mme Hélène Kazmierczak, Cheffe du service urbanisme réglementaire, M. Damien Vergne, chargé de mission PLUi, M. Théo Ramière, chargé de mission PLUi volet environnemental, et de l'ensemble des membres de la commission.

Après un rapide tour de table, le directeur de l'aménagement et de l'urbanisme a souligné la particularité du PADD qui démarre avec un « socle écologique », ce qui traduit une « attention particulière apportée aux espaces de Nature, dans leur composition sol, biodiversité et eau », notamment développée dans une OAP thématique dédiée, avec 53 prescriptions et 25 recommandations. Il a ensuite évoqué les deux autres OAP thématiques, respectivement liées à la mobilité et au logement, ainsi que la présence de nombreuses OAP sectorielles.

Puis, la Cheffe du service d'urbanisme réglementaires a expliqué leurs transcription dans le règlement dans ses deux parties, graphique et écrite., en expliquant l'originalité de leur conception, à savoir une cartographie abondante basée sur 13 thèmes (zonage, emprise au sol, patrimoine, etc.), chaque thème présenté, d'une part sur un plan à l'échelle du territoire, et d'autre part sur des plans locaux à l'échelle de chacune

des 14 communes. Cette cartographie renvoyant au règlement écrit, y compris les annexes.

Cette réunion de travail a permis aux commissaires enquêteurs de mieux appréhender la complexité de la démarche structurant la mise en forme du projet de PLUi.

4.2.3. Signature des registres : Réunion N°3 organisée par l'EPT

Le jeudi 16 mai 2024, la Présidente de la commission d'enquête s'est rendue dans les bureaux de l'EPT pour rencontrer la Cheffe du service d'urbanisme, afin de signer les registres format papier, destinés à être mis à la disposition du public dans chacun des lieux d'enquête ouverts dans les 14 communes membres de l'EPT, et échanger sur les modalités d'accueil lors des réunions publiques.

Cette réunion a permis à la Présidente de la commission d'enquête d'avoir un échange avec la Cheffe du service d'urbanisme réglementaire, sur les modalités d'accueil du public pendant l'ouverture de l'enquête, notamment en termes d'accessibilité du dossier, et sur les modalités d'accueil du public lors des deux réunions d'échange et d'information prescrites dans l'arrêté les 10 et 20 juin 2024.

4.2.4. Préparation des réunions publiques : Réunion N°4 organisée par l'EPT

Le mardi 4 juin 2024 : à la demande de la commission d'enquête, les services de l'administration de l'EPT ont organisé une réunion pour finaliser les modalités d'organisation des réunions publiques, en présence par visio-conférence de l'animatrice.

Afin de mieux sérier les problématiques et demandes des intervenants, la Présidente de la commission d'enquête a proposé le déroulement de ces réunions selon le synopsis suivant :

Horaire	Action	Intervenant
19h30	Introduction par l'animatrice	Aurélie PICQUE
19h35	Accueil par la maire de la commune	Maire
19h40	Présentation de la commission d'enquête	Catherine MARETTE
19h45	Présentation de la maîtrise d'ouvrage	Xavier LEMOINE
19h50	Présentation de l'élaboration du projet	Brigitte MARSIGNY
20h00	Présentation du projet	Direction urbanisme de l'EPT
20h10	Echanges avec le public thèmes - Environnement - Habitat - Mobilités - Economie - Autres	
22h00	Fin de la réunion publique - Conclusions	Catherine MARETTE

D'autre part, la Présidente de la commission d'enquête a adressé un courrier au maître d'ouvrage précisant les modalités d'organisation de l'enquête, et les moyens souhaitables de mise à disposition de : salle, fiche navette, vidéoprojecteur, sonorisation, enregistrement, transcription des verbatim, sécurité. Ce courrier figure en **PJ. 7-c**

4.2.5. Les réunions internes de la commission d'enquête

4.2.5.1. Réunion interne N°1 de la commission d'enquête

Le lundi 6 mai 2024, réunion de la commission d'enquête dans une salle mise à disposition par l'EPT pour :

- Planning des permanences ;
- Répartition des tâches entre membres de la commission ;
- Consignes pour le dépouillement des observations.

4.2.5.2. Réunion interne N°2 de la commission d'enquête

Le mardi 4 juin 2024, faisant suite à la réunion N°4 avec l'EPT, la commission d'enquête s'est réunie en interne dans une salle mise à disposition de l'EPT pour :

- Point d'étape sur l'accueil du public et la fréquentation des permanences ;
- Consignes pour le déroulement des réunions publiques.

4.3. L'arrêté d'organisation de l'enquête

En concertation avec les services administratifs de l'EPT, les dispositions suivantes ont été arrêtées concernant l'organisation de l'enquête et l'information et la participation du public. L'enquête est organisée par arrêté de l'établissement public territorial en date du 2 mai 2024 sur une période de 38 jours consécutifs du 27 mai à 9h au 3 juillet à 17h30. L'arrêté AE2024-06 figure en **PJ.2**.

Le siège de l'enquête publique est fixé au siège de l'EPT Grand Paris Grand Est, mairie de Noisy-le-Grand, place de la libération, 93160 Noisy-le-Grand.

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête en version papier et en version numérique dans les 14 communes du territoire, aux lieux et jours et heures d'ouverture indiqués dans le tableau ci-après.

Consultation du dossier d'enquête		
Commune	Lieu de consultation	Jours et heures d'ouverture
Clichy-sous-Bois	Centre administratif et technique, 58 allée Auguste-Geneviève, 93390 Clichy-sous-Bois	Lundi : de 13h30 à 17h00. Du mardi au vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.
Coubron	Mairie de Coubron, Service urbanisme petit bâtiment 133, rue Jean Jaurès, 93470 Coubron	Du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00. 2 samedi par mois : les 8 et 22 juin
Gagny	Mairie de Gagny 1, esplanade Michel Teulet,	Lundi, mardi, mercredi : de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h45,

	93220 Gagny	Jeudi : de 10H00 à 12h00 et de 13h30 à 17h45, Vendredi : de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h15.
Gournay-sur-Marne	Mairie de Gournay-sur-Marne 10 avenue du Maréchal Foch, 93460 Gournay-sur-Marne.	Du lundi au vendredi : de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.
Le Raincy	Service urbanisme, 8, allée Baratin, 93340 Le Raincy	Lundi, mercredi, jeudi : de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H30 vendredi de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 16H30 mardi de 13H30 à 17H30
Les Pavillons-sous-Bois	Mairie des Pavillons-sous-Bois Service urbanisme, Allée Etienne Dolet (face au n° 38) 93320 Les Pavillons-sous-Bois	Lundi, mercredi, vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 18H00.
Livry-Gargan	Hôtel-de-Ville 3, place François Mitterrand 93190 Livry-Gargan	Lundi : de 13h30 à 17h00. Du mardi au jeudi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00. Vendredi : de 8h30 à 12h00.
Montfermeil	Centre technique municipal Service développement urbain 55, rue du Lavoir, 93370 Montfermeil	Du lundi au jeudi : de 8h à 12h et de 13h45 à 16h45. Vendredi de 8h à 12h et de 13h45 à 16h15.
Neuilly-Plaisance	Mairie de Neuilly-Plaisance Service de l'urbanisme 4 rue du Général de Gaulle 93360 Neuilly-Plaisance	Lundi, mercredi: 8h30 - 12h ; 13h30 - 17h30 Mardi, jeudi : 8h30-12h Vendredi : 8h30 - 12h ; 13h30 - 17h00
Neuilly-sur-Marne	Mairie de Neuilly-sur-Marne, 1, place François Mitterrand, 93330 Neuilly-sur-Marne	Du lundi au vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.
Noisy-le-Grand	Mairie de Noisy-le-Grand 1, place de la Libération, 93160 Noisy-le-Grand.	Du lundi au vendredi : 8h30 - 12h15 et 13h30 - 17h45 Le samedi : 8h30 - 11h45 Fermée le premier mardi matin du mois
Rosny-sous-Bois	Annexe de l'Hôtel de Ville, 22, rue Claude Pernès, 93110 Rosny-sous-Bois	Lundi 9h à 12h30 – 13h30 à 17h30 Mardi 9h à 12h30 – 13h30 à 17h30 Mercredi 9h à 12h30 – 13h30 à 17h30

		Jeudi 9h à 12h30 Vendredi 9h à 12h30 – 13h30 à 17h30 Samedi matin : fermé au public (sauf pour la permanence du samedi 22/06).
Vaujours	Centre technique et administratif. 375-377 rue de Meaux 93410 - Vaujours	Lundi et mercredi, de 8h30 à 11h30 et de 13h30 à 17h00 Vendredi, de 8h30 à 11h30
Villemomble	Mairie de Villemomble 13 bis, rue d'Avron 93250 Villemomble	Lundi, mardi, jeudi de 8h30 à 17h00 Mercredi, de 8h30 à 20h00 Jeudi, de 13h00 à 17h00

Un registre papier d'enquête coté et paraphé par un membre de la commission d'enquête permettant au public de déposer ses observations et propositions sera tenu à disposition dans chaque lieu d'enquête contenant un dossier papier.

Un avis portant à la connaissance du public les indications mentionnées à l'article R123-9 du code de l'environnement sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cette pièce figure en **PJ.3-a**

Cet avis sera également affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, au siège de l'enquête publique et dans chacune des 14 mairies. Le maire de chacune des mairies a certifié la réalisation de cette mesure. Les certificats d'affichage figurent en **PJ.3-b**.

Afin que le public puisse prendre connaissance de l'intégralité du dossier et y déposer ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête, un site dédié spécialement à cette enquête publique sera créé à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/plui-grandparisgrandest>

Pendant l'enquête la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

- Sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par un membre de la commission d'enquête, disponibles dans chacun des lieux de consultation du dossier d'enquête aux jours et heures indiqués dans le tableau ci-dessus.
- Sur le registre dématérialisé ouvert pendant la durée de l'enquête sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/plui-grandparisgrandest>
- Par courrier électronique à l'adresse : plui-grandparisgrandest@mail.registre-numerique.fr
- Par courrier à l'attention de la présidente de la commission d'enquête par voie postale à l'adresse suivante : Etablissement public territorial Grand Paris Grand EST - 11, boulevard du Mont d'Est, 93160 Noisy-le-Grand

Sous la présidence de la commission d'enquête, **deux réunions d'information et d'échange** avec le public, en présence des représentants de Grand Paris Grand Est auront lieu :

- Le lundi 10 juin 2024 (19h30-22h00) aux Pavillons-sous-Bois, en salle Philippe Noiret, Espace des Arts, 144 avenue Jean Jaurès.
- Le jeudi 20 juin 2024 (19h30-22h00) à Noisy-le-Grand, en salle Arletty, Espace Michel Simon, Esplanade Nelson Mandela, 36 rue de la République.

Les comptes-rendus des réunions publiques figurent en **PJ.7-a, et PJ-7-b**

4.4. Examen du dossier d'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, au siège de l'EPT à Noisy-le-Grand et dans les 14 mairies des communes membres de l'EPT, il était prévu de mettre à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier (la version dématérialisée de ce dossier étant disponible sur les sites Internet cités ci-dessus).

Le dossier est présenté dans 13 chemises, réunissant des pièces soit paginées et reliées, soit volantes avec sommaire indépendant. L'ensemble est réuni dans deux conteneurs dont le sommaire est détaillé sur une feuille format A3, indiquant le nom du document, le numéro du tome, le nombre de pages, et le type de chemises.

Le dossier comprend 6 503 pages et 234 plans, répartis de la façon suivante :

- Le projet de PLUI, qui comporte 5779 pages et 234 plans, a été décrit au chapitre 2 développé ci-avant
- Les autres pièces, d'un volume de 724 pages, sont composées d'une part par le bilan de la concertation, résumé ci-avant dans le chapitre 1, et les Avis des personnes publiques associées, résumées dans l'annexe 5 ci-jointe, qui a fait l'objet des réponses dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le dossier papier, avec le sommaire détaillé, figure en **PJ.8**, et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage figure en **PJ.13**.

Un dossier identique, accompagné d'un registre dématérialisé, ont été mis en ligne sur le site internet dédié <https://www.registre-numerique.fr/plui-grandparisgrandest>

L'ensemble de ce dossier apparaît complexe et il paraît également inédit dans l'expression graphique très développée (234 plans) à coordonner avec le règlement écrit également très copieux (299 pages) , mais il semble globalement correctement traité du point de vue de la législation en vigueur.

Ainsi, compte-tenu des éléments présentés ci-dessus, et en comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral, il semble que la procédure ait été bien respectée.

4.5. La durée de l'enquête publique

L'arrêté AR-2024-06 a défini l'ouverture de l'enquête publique du **lundi 27 mai 2024 à 9h00 au mercredi 3 juillet 2024 à 17h30 inclus, soit 38 jours consécutifs.**

4.6. Les permanences

Afin d'informer, d'échanger avec le public et de recevoir ses observations, la commission d'enquête représentée par un ou plusieurs membres doit assurer **32 permanences**.

Les permanences sont fixées aux dates, lieux et horaires suivants en privilégiant leur tenue le samedi et en nocturne pour favoriser leur fréquentation par le public, tel que rappelé dans le tableau ci-après.

Pour mémoire, comme expliqué ci-avant, afin d'assurer au mieux l'égalité d'accès à l'information au public, il a été organisé au minimum 2 permanences par commune, et trois pour les communes de plus de 40.000 habitants.

Permanences des membres de la commission d'enquête		
Commune	Adresse des lieux de permanences	Dates et horaires des permanences
Clichy-sous-Bois	Centre administratif et technique, 58 , allée Auguste-Geneviève, 93390 Clichy-sous-Bois	Mardi 28 mai (9h00 -12 h00) Vendredi 14 juin (14h00 -17h.00)
Coubron	Mairie de Coubron, 133, rue Jean Jaurès, 93470 Coubron	Lundi 10 juin (14h00- 17h00) Samedi 22 juin (9h00-12h00)
Gagny	Mairie de Gagny 1, esplanade Michel Teulet, 93220 Gagny	Jeudi 30 mai (14h45-17h45) Samedi 15 juin (9h00-12h00) Mercredi 3 juillet (9h00-12h00)
Gournay-sur-Marne	Mairie de Gournay-sur-Marne 10 avenue du Maréchal Foch, 93460 Gournay-sur-Marne.	Mercredi 5 juin (9h00-12h00) Mardi 25 juin (14h00-17h00)
Le Raincy	Mairie du Raincy 121 avenue de la Résistance, 93340 Le Raincy	Vendredi 31 mai (9h00 -12h00) Mercredi 19 juin (14h.30-17h30)
Les Pavillons-sous-Bois	Mairie des Pavillons-sous-Bois Service urbanisme, Allée Etienne Dolet 93320 Les Pavillons-sous-Bois	Mercredi 19 juin (9h00-12h00) Mercredi 3 juillet (14h30-17h30)
Livry-Gargan	Hôtel-de-Ville 3, place François Mitterrand 93190 Livry-Gargan	Vendredi 31 mai (14h00-17h00) Vendredi 14 juin (14h00-17h00) Samedi 29 juin (9h00-12h00)
Montfermeil	Centre technique municipal Service développement urbain 55, rue du Lavoir, 93370 Montfermeil	Jeudi 6 juin (9h00 -12 h00) Lundi 1 ^{er} juillet (13h45 – 16h45)

Neuilly-Plaisance	Mairie de Neuilly-Plaisance Service de l'urbanisme 4 rue du Général de Gaulle 93360 Neuilly-Plaisance	Mercredi 5 juin (15h00-18h00) Samedi 29 juin (9h00-12h00)
Neuilly-sur-Marne	Mairie de Neuilly-sur-Marne, 1, place François Mitterrand, 93330 Neuilly-sur-Marne	Lundi 10 juin (14h00-17h00) Mardi 2 juillet (9h00-12h00)
Noisy-le-Grand	Mairie de Noisy-le-Grand 1, place de la Libération, 93160 Noisy-le-Grand.	Jeudi 30 mai (14h00-17h00) Samedi 15 juin (9h00-12h00) Mercredi 3 juillet (14h00-17h00)
Rosny-sous-Bois	Annexe de l'Hôtel de Ville, 22, rue Claude Pernès, 93111 Rosny-sous-Bois	Mercredi 5 juin (16h30-19h30) Samedi 22 juin (9h00-12h00) Vendredi 28 juin (14h00-17h00)
Vaujours	Maison du Temps Libre 78 rue de Meaux 93410 Vaujours	Vendredi 21 juin (14h00-17h00) Samedi 29 juin (9h00-12h00)
Villemomble	Mairie de Villemomble 13 bis, rue d'Avron 93250 Villemomble	Vendredi 7 juin (14h00-17h00) Mercredi 26 juin (16h30-19h30)

5. LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1. Information du public /Publicité de l'enquête

5.1.1. Les mesures de publicité légales

Conformément à l'article 9 de l'arrêté d'ouverture AR-2024-06, un avis portant à connaissance du public les indications mentionnées à l'article R.123-9 du code de l'environnement, a été publié dans les deux journaux locaux Libération et Le Parisien le 10 mai 2024, et rappel le 28 mai 2024. Ces publications figurent en **PJ.4**.

Cet avis a également été publié avant l'ouverture de l'enquête sur le site internet de l'EPT Grand Paris Grand Est (www.grandparisgrandest.fr) et sur le site du registre dématérialisé (<https://www.registre-numerique.fr/plui-grandparisgrandest>).

Ce même avis a également été publié par voie d'affiches apposées quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci : au siège de l'EPT Grand Paris Grand Est, et dans les mairies et tableaux d'affichage administratif des 14 communes. Les certificats des Maires figurent en **PJ.3-b**.

5.1.2. Les mesures de publicité complémentaires

Trois documents d'information complémentaires, édités par l'EPT Grand Paris Grand Est, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, sous la forme de trois Guides d'accompagnement destinés à faciliter la prise en main du dossier d'enquête, respectivement intitulés, « Guide de l'enquête publique », « Guide : Comprendre les documents du PLUi », et « PLUi : Guide lecture : comment lire le règlement ». Ces documents figurent en **PJ.5**.



D'autre part, plusieurs articles sont en ligne sur le site de l'EPT pour accompagner l'élaboration du PLUi, et souligner qu'il contient l'ensemble des règles applicables à la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager et certificats d'urbanisme).

Une vidéo a été mise en ligne sur ce site pour inciter le public à participer à l'élaboration du PLUi, et l'annonce de l'enquête publique a été publiée dès le mois d'avril 2024.

2 minutes pour comprendre le PLUi



URBANISME ET AMÉNAGEMENT

Pertinence 49%

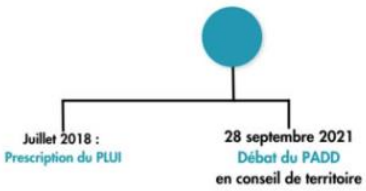
PLUi : participez à l'enquête publique

Du 27 mai au 3 juillet 2024, le projet de **PLUi** est soumis à enquête publique. Cette démarche est une occasion pour vous d'obtenir des informations sur les nouvelles règles d'urbanisme, la préservation de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie. Elle vous permet également de contribuer acti...

PUBLIÉ LE 06/05/2024 – MIS À JOUR LE 31/05/2024

La procédure d'élaboration du PLUi

1- Phase Diagnostic & PADD



2- Phase règlement et OAP



3- Phase Enquête publique



D'autre part, la commission a constaté que la majorité des communes ont relayé l'annonce de l'ouverture d'enquête publique sur leur site Internet pendant toute la durée de cette dernière, sur les réseaux sociaux, et dans leurs bulletins/magazines d'information municipale.

L'information sur les sites était hétérogène, soit très développée avec des liens vers le site de l'EPT, ou très succincte.

De même dans les magazines/bulletins municipaux, certaines communes l'ont annoncée avant l'ouverture et parfois rappelée avant la clôture de l'enquête, sous forme de pleine ou double page, voire d'éditorial, tandis que d'autres l'ont signalée dans un encart, d'autres encore ont diffusé l'information par boîtage sous forme de flyer.



Montfermeil



Gagny



Clichy-sous-Bois

5.2. Consultation du dossier d'enquête et tenue des permanences

5.2.1. Les quatre secteurs de l'enquête

Pour cette enquête, l'ensemble du Territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est a été divisé en 4 secteurs, chacun de ces secteurs étant placé sous la responsabilité d'un des membres de la commission d'enquête.

Les 14 communes ont été réparties selon les secteurs suivants :

Secteur	Communes	Commissaire enquêteur
1	Coubron, Les Pavillons-sous-Bois, Vaujours	M.F. SEVRAIN
2	Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Gournay-sur-Marne	J. CHAFFARD
3	Clichy-sous-Bois, Gagny, Le Raincy, Montfermeil	M. RELAVE
4	Livry-Gargan, Rosny-Sous-Bois, Villemomble	M. DECIMUS

5.2.2. Secteur 1 de Mme Marie-Françoise SEVRAIN

Dans la commune Coubron

Présentation et visite de la commune de Coubron

La commission a bénéficié de la visite du territoire organisée par l'EPT le 23 avril 2024. La traversée de Coubron a été commentée par le M. Claude SPIQUEL, 1^{er} adjoint au Maire.

Le territoire a une superficie de 4,13 km² pour une population d'environ 5.100 habitants, c'est la ville la moins peuplée du territoire. La commune est entourée de collines boisées se prolongeant sur les communes voisines de Vaujours, Livry-Gargan, Clichy-sous-Bois et Montfermeil. Les ¾ de la commune sont des terres agricoles ou des bois donc inconstructibles, couverts par un zonage A et N avec une particularité la présence de carrières de gypse sous le Bois de Bernouille exploitées en souterrain.

L'habitat est majoritairement pavillonnaire en continuité de Montfermeil. La commune

Page 100 sur 261

Enquête publique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est sur les territoires des communes de 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, Villemomble, situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France

a un taux de 9 % de logements sociaux, et cette carence implique une lourde pénalité financière pour la commune.

Affichage et mesures de publicité à Coubron

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée, d'une part, sur le panneau d'affichage administratif situé à l'extérieur de la grille d'entrée du parc de la mairie et, d'autre part, sur le panneau d'affichage du bâtiment situé à l'entrée du parc de la mairie où se trouve le service urbanisme. Les informations relatives à l'enquête ont été relayées sur le site internet de la ville ainsi que sur "Facebook".

Les plaquettes guide éditées par GRAND PARIS GRAND EST étaient disponibles avec le dossier papier au service urbanisme ainsi que la tablette numérique. Le service urbanisme étant situé en rez-de-chaussée d'accès facile.

Organisation et déroulement des permanences à Coubron

La commissaire enquêtrice a pris contact fin avril 2024 avec les services de la commune qui l'ont orientée vers la responsable de l'urbanisme afin de fixer les modalités des permanences des 10 et 22 juin 2024.

Les permanences se sont déroulées dans la salle de réunion du service urbanisme et la tenue de la permanence était indiquée à l'extérieur. Dans la salle, étaient mis à disposition les pièces du dossier d'enquête format papier relatives à l'ensemble du territoire GRAND PARIS GRAND EST et celles concernant spécifiquement Coubron ainsi que la tablette numérique tactile. Le plan de zonage de la commune était affiché au mur. Hors permanences, Le dossier n'a pas été consulté.

Pour la première permanence qui s'est déroulée le 10 juin 2024 était aussi présente Mme Catherine MARETTE, présidente de la commission d'enquête. Une seule personne s'est présentée après l'heure de clôture de la permanence alors que les deux commissaires enquêtrices partageaient et n'a donné lieu qu'à un échange très court la personne devant revenir à la permanence suivante.

La seconde permanence s'est déroulée le 22 juin, 4 personnes sont venues s'entretenir avec la commissaire enquêtrice de demandes particulières de modification de zonage.

Entretien avec le maire de Coubron

Le vendredi 28 juin, la commissaire enquêtrice a eu un entretien avec le maire qui a rappelé les particularités de sa commune.

Dans la commune des Pavillons-sous-Bois

Présentation et visite de la commune des Pavillons-sous-Bois

La commission a bénéficié de la visite du territoire organisée par l'EPT le 23 avril 2024. La traversée des Pavillons-sous-Bois a été commentée par le Maire-adjoint en charge de l'urbanisme M. Patrick SARDA.

La commune a une superficie de 2.92 km² et compte environ 25 000 habitants. L'habitat est majoritairement pavillonnaire (80% du territoire) avec des parcelles en moyenne de 280 m². La commune est carencée en logements sociaux et comporte des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV) et une zone ANRU.

La commune est traversée par le canal de l'Ourcq et par la RN 3 (avenue Aristide Briand) où est prévu le TZEN3. L'unique OAP prévoit l'encadrement de l'aménagement de l'avenue Aristide Briand afin de réaliser des logements conditionnés à la disponibilité des équipements scolaires. Un projet de géothermie est à l'étude.

Affichage et mesures de publicité des Pavillons-sous-Bois

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée sur le mur extérieur de la mairie et l'avis mis en ligne sur le site internet de la ville. L'enquête publique a été annoncée dans le magazine municipal « Les Pavillons infos » n°138 d'avril 2024 comme devant se dérouler en juin 2024 et confirmée dans le n°139 de juin 2024 sur une pleine page précisant les dates et heures de permanence en mairie des Pavillons-sous-Bois. Par ailleurs, un flyer format A5 a été distribué par les soins de la commune dans toutes les boîtes aux lettres annonçant l'enquête et les dates et heures de permanence.

Organisation et déroulement des permanences aux Pavillons-sous-Bois

La commissaire enquêtrice a pris contact fin avril 2024 avec la Directrice de cabinet du maire afin de fixer les modalités des permanences des 19 juin et 03 juillet 2024.

Hors des permanences, le dossier était consultable au service urbanisme. Une personne venue à la première permanence a ensuite consulté le dossier papier entre les deux permanences.

Les permanences se sont tenues dans la salle du conseil municipal. En absence de signalisation à l'extérieur, le 19 juin les commissaires enquêtrices ont demandé que la permanence soit indiquée à l'extérieur ce qui fut fait les deux fois.

A l'occasion des permanences le dossier d'enquête a été mis à disposition ainsi que la tablette numérique en salle du conseil municipal.

Pour la première permanence qui s'est déroulée le 19 juin 2024 était aussi présente Mme Catherine MARETTE, présidente de la commission d'enquête. M. Patrick SARDA maire adjoint à l'urbanisme est passé à la permanence et ce fut l'occasion de s'entretenir sur les particularités de la commune notamment la carence en logements sociaux, du taux important de pauvreté et de la question des équipements publics tout particulièrement des établissements scolaires.

Lors de cette première permanence, deux personnes se sont présentées dont une habitante venue s'informer à la suite de la distribution d'un flyer.

Lors de la seconde permanence, cinq personnes se sont présentées : deux habitantes de la commune ayant connu l'enquête grâce au flyer distribué dans les boîtes aux lettres, deux représentantes du bailleur social 1001 Vies pour demander la suppression d'un emplacement réservé sur la commune de Livry-Gargan et un habitant de Coubron déjà rencontré par un membre de la commission à Coubron et Montfermeil.

Entretien avec le Maire des Pavillons-sous-Bois

Aucun entretien avec le Maire des Pavillons-sous-Bois.

Dans la commune de Vaujours

Présentation et visite de la commune Vaujours

La commission a bénéficié de la visite du territoire organisée par l'EPT le 23 avril 2024. La traversée de la commune a été commentée par M. Dominique BAILLY, Maire de Vaujours.

La commune a une superficie de 3,68km² et compte environ 7400 habitants. Son entrée par l'est se fait au niveau du Fort de Vaujours dont le sous-sol constitue un gisement de gypse et la RN3 qui longe l'usine Placoplâtre avant d'entrer dans la zone urbaine. La commune n'a pas de foncier disponible. Au nord-ouest, se trouve le Parc forestier de la Poudrerie qui se poursuit sur la commune de Livry-Gargan.

Affichage et mesures de publicité à Vaujours

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée à l'entrée de la mairie et à l'entrée de la Maison du Peuple où se sont déroulées les permanences. L'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la ville. L'enquête publique a été également annoncée dans le magazine municipal « Vaujours le Mag » n°78 d'avril 2024 comme devant se dérouler en juin 2024

Le dossier d'enquête était mis à la disposition du public au service urbanisme en dehors des permanences, mais il n'a pas été consulté.

Organisation et déroulement des permanences de Vaujours

La commissaire enquêtrice a pris contact fin avril 2024 avec le cabinet du Maire qui l'a mise en relation avec le service urbanisme afin de fixer les modalités des permanences des 21 juin et 29 juin 2024.

Les permanences ont été réalisées à la Maison du Temps libre dans le hall d'accueil avec mise à disposition d'un bureau attenant. A chaque permanence, des tables ont été installées sur lesquelles ont été disposées les différentes pièces du dossier concernant la commune de Vaujours ainsi que la tablette numérique et des plans de zonage ont été affichés. Les autres pièces du dossier étaient également présentes afin de pouvoir répondre à toute demande éventuelle.

Lors des deux permanences des 21 juin et 29 juin, aucune personne ne s'est présentée spécifiquement pour consulter le dossier ou rencontrer la commissaire enquêtrice qui a toutefois échangé avec des personnes venant à la Maison du Temps libre à qui elle a pu remettre les plaquettes guide éditées par Grand Paris Grand Est. A noter que la commissaire enquêtrice a pu échanger avec M. LHOSTE, adjoint au maire en charge du développement durable, de la mobilité et des espaces publics passé fortuitement. Aucune observation n'a été inscrite sur le registre papier.

Entretien avec le Maire de Vaujours

Aucun entretien avec le maire de Vaujours.

5.2.3. Secteur 2 de M. Joël CHAFFARD

Dans la commune de Gournay-sur-Marne

Présentation et visite de la commune de Gournay-sur-Marne

La commission a bénéficié de la visite du territoire en bus le 23 avril 2024. La traversée de Gournay-sur-Marne a été commentée par le Maire M. Éric SCHLEGEL.

Le territoire communal s'étend sur 1,7 km². Majoritairement pavillonnaire, il compte moins de 7000 habitants, deuxième ville la moins peuplée de Grand Paris Grand Est. Il est bordé au nord par le canal de Chelles qui longe la Marne sur sa rive droite ; celle-ci continue vers le sud constituant la limite administrative ouest de la commune. Elle est traversée du nord au sud par la RD104 très passante, reliant Chelles à Noisy-le-Grand, dans le centre-ville et une zone de petits immeubles. De part et d'autre, l'habitat est majoritairement pavillonnaire, le long des rues bordées d'arbres. Les 4/5^{ème} du territoire communal sont soumis à l'aléa fort du risque d'inondation par débordement direct du mur anti-crue le long de la Marne et par remontée de nappe vers le centre.

Affichage et mesures de publicité à Gournay-sur-Marne

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée sur le panneau d'affichage administratif municipal dans le parc de la mairie. Le site internet de la ville annonce l'enquête publique du PLUi avec un lien vers Grand Paris Grand Est. Le bulletin municipal "Gournay Infos" a édité un placard annonçant l'enquête publique dans son numéro 35 de juin.

La page officielle "Facebook" de la ville a relayé l'information concernant l'enquête publique et rappelé en cours d'enquête les dates des deux réunions publiques des 10 et 20 juin. Des plaquettes guide éditées par GRAND PARIS GRAND EST étaient disponibles à l'accueil.

Le public pouvait consulter le dossier d'enquête format papier ainsi que sur tablette numérique tactile et déposer les contributions sur le registre papier au service urbanisme, situé dès l'entrée à la mairie.

Organisation et déroulement des permanences à Gournay-sur-Marne

Le commissaire enquêteur a pris contact fin avril 2024 avec la Directrice générale des services afin de fixer les modalités des permanences des 5 et 25 juin 2024.

Les permanences se sont déroulées dans la grande salle des mariages située au bout du hall. Les pièces du dossier d'enquête format papier relatives à l'ensemble du territoire GRAND PARIS GRAND EST et celles concernant spécifiquement Gournay-sur-Marne étaient disposées à la consultation du public ainsi que la tablette numérique tactile. Le plan de zonage de la commune était affiché au mur. Le déroulement des permanences s'est effectué dans de bonnes conditions.

Hors permanences, le dossier n'a pas été consulté et aucune observation n'a été déposée sur le registre papier.

La première permanence s'est déroulée le 5 juin 2024 au cours de laquelle le commissaire enquêteur a reçu quatre personnes à propos de la parcelle attenante au parc de la mairie reclassée NI, de la bande d'inconstructibilité qui ne permet plus de nouvelle construction, et de la difficulté pour le public d'appréhender le dossier et sa complexité ; ces personnes ont déposé leur contribution sur le registre papier.

La seconde permanence s'est déroulée le 25 juin sans aucune visite du public.

Ce fut l'occasion d'un entretien avec l'Adjointe au Maire déléguée au cadre de vie et le responsable du service urbanisme. Il a été suivi de l'entretien sollicité auprès du Maire M. Éric SCHLEGEL

Entretien avec le Maire de la commune de Gournay-sur-Marne

Page 104 sur 261

M. le Maire considère que la commune s'inscrit bien dans le projet de PLUi. Celui-ci n'ajoute pas fondamentalement de contraintes sur l'utilisation du sol par rapport au PLU pour cette ville majoritairement pavillonnaire ; par exemple le retrait d'au moins 8 m de la limite séparative du fond de parcelle crée pratiquement un cœur d'îlot continu sur la longueur des voies. Cependant la ville a ses particularités propres, marquée notamment par la proximité de la Marne qui rend 80% de sa superficie inondable. La crue de 2018 a affecté 700 foyers. L'application du règlement du sol et du PPRI rend des parcelles constructibles, mais le TA de Montreuil a annulé des permis de construire en référence à l'article R11-2 du Code de l'urbanisme indiquant la mise en danger de la population. Malgré le souhait d'appliquer la loi SRU, la construction est rendue impossible sur la ville en zone inondable. Depuis, le Maire ne signe plus de permis de construire pour du logement collectif dans cette zone. La difficulté résulte de la loi SRU et de l'État qui, enjoignant à produire du logement social, applique la pénalité sur l'insuffisance du pourcentage de logements sociaux. L'engagement triennal a été respecté à partir de 2014 mais ensuite la situation est devenue ingérable.

La Marne est également un élément essentiel du cadre de vie par ses berges. Elle est longée d'une piste cyclable pour un usage de loisir mais qui permet également de rejoindre la station RER de Bry-sur-Marne. Une bifurcation rejoint le centre-ville, reliant notamment deux écoles mais il n'est pas envisagé d'aménager d'autres pistes cyclables, la voirie ne s'y prêtant pas.

En termes de mobilités, la ville est impactée par un trafic automobile important notamment les 18 500 véhicules/jour sur la RD104, traversant le centre-ville, qui relie l'autoroute A4 au reste du département 93 par le pont de Gournay, seul pont franchissant la Marne dans le secteur. La question se pose à l'échelle du territoire et un plan local des mobilités est en réflexion.

Dans la commune de Neuilly-Plaisance

Présentation et visite de la commune de Neuilly-Plaisance

Le parcours dans Neuilly-Plaisance avec la commission a été commenté par le Maire M. Christian DEMUYNCK. La commune de 21 000 habitants sur 3,42 km² est caractérisée par sa topographie en pente : la vallée de la Marne au sud qui rend le secteur inondable et au nord la butte témoin du plateau d'Avron, autrefois carrière de gypse. Concerné par le projet d'autoroute A103, aujourd'hui abandonné, le plateau d'Avron, réserve majeure de biodiversité, a été classé site Natura 2000 et par plusieurs arrêtés de protection. Un secteur de 9 ha pourrait s'y ajouter après aménagement en raison de cavités non comblées, pour former un parc intercommunal avec Rosny-sous-Bois. La ville est qualifiée de jeune avec 40% de la population âgée de moins de 30 ans. L'habitat, très pavillonnaire est coupé à mi-pente par le centre-ville et du collectif et compte 23 % de logements sociaux.

La station du RER A jouxte la RD34, celle-ci devant bénéficier du projet de transport en commun en site propre "Bus Bords de Marne". Une OAP est programmée incluant toute cette zone et une autre OAP concerne l'avenue du Maréchal Foch, axe principal qui dessert le territoire d'est en ouest.

Affichage et mesures de publicité à Neuilly-Plaisance

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée sur le mur extérieur de la mairie et sur la porte du service urbanisme voisin. Le site internet de la ville

Page 105 sur 261

présentait le PLUi, les enjeux pour Neuilly-Plaisance et invitait le public à venir aux permanences du commissaire enquêteur et donnait toutes les informations pour déposer les contributions, notamment pour s'opposer à certaines demandes de l'État sur le taux des logements sociaux et la préservation du château d'eau.

Des plaquettes guide éditées par Grand Paris Grand Est étaient disponibles à l'accueil.

Le public pouvait consulter le dossier et déposer sur le registre papier au service urbanisme en dehors des permanences (21 dépositions entre les deux premières permanences, et 25 après la seconde).

Organisation et déroulement des permanences à Neuilly-Plaisance

Le commissaire enquêteur a pris contact le 29 avril 2024 avec la Directrice générale des services afin de fixer les modalités des permanences des 5 et 29 juin 2024.

La salle de permanence de la taille d'un bureau, située au rez-de-chaussée et facile d'accès, était préparée avec les pièces principales du dossier sur le territoire du GRAND PARIS GRAND EST et les plans graphiques concernant la commune et la tablette disponible à son entrée. En dépit de la dimension de la salle, le déroulement des permanences s'est effectué dans de bonnes conditions.

La première permanence s'est déroulée le 5 juin 2024 en présence de la Présidente de la commission d'enquête. Sept personnes se sont présentées : cinq personnes seules ou à deux ont exposé un cas personnel à propos d'une maison classée, des cœurs d'îlots, du zonage de maisons en UC et ont consigné leurs observations sur le registre papier ; une personne a donné un avis sur les conditions de construction en zone pavillonnaire inadaptées pour l'existant ; une personne au nom de l'association Endema 93 a commenté et donné un avis sur l'ensemble du PLUi et sur ce qui concerne plus particulièrement Neuilly-Plaisance et Neuilly-sur-Marne. L'ensemble fera l'objet d'une contribution globale sur le registre dématérialisé.

La seconde permanence s'est déroulée le 29 juin 2024 dans les mêmes conditions. Elle fut précédée de la visite rue de la Marne, sur le site d'observations plusieurs fois répétées par le collectif de riverains. Le commissaire enquêteur a reçu 24 personnes dont un groupe de 8 venues pour répondre à l'invitation du Maire de dénoncer les demandes de l'État sur les logements sociaux et demander le non-déclassement du château d'eau. De nombreuses personnes en attente à l'accueil ne se sont pas présentées et ont déposé leur contribution en ce sens sur le registre papier. Les autres ont déposé leurs contributions relatives à une maison classée et aux dispositions applicables aux parcelles de la zone UC.

Entretien avec le Maire de la commune de Neuilly-Plaisance

M. le Maire commence par rappeler que le projet de PLUi est le fruit d'un travail important des élus et des services de communes aux profils très différents pour obtenir un ensemble cohérent, où il est tenu de créer du logement et de préserver les îlots. Même s'il y a sans doute des modifications et améliorations à apporter, il considère l'avis très réservé du Préfet très excessif. Concernant Noisy-Plaisance, le Maire retient trois sujets majeurs qu'il a d'ailleurs relayés auprès de ses concitoyens : la sanctuarisation de la zone pavillonnaire de la densification, l'opposition aux 50% de logements sociaux dans les nouveaux projets immobiliers quand le taux légal de 25%

sera bientôt atteint, et le maintien du classement du château d'eau du Plateau d'Avron que les Nocéens se sont appropriés comme marqueur culturel.

Dans la commune de Neuilly-sur-Marne

Présentation et visite de la commune de Neuilly-sur-Marne

La traversée de Neuilly-sur-Marne avec la commission a été commentée par M. Arnaud PEAN, DGS de la ville. La commune de 6,9 km² pour environ 38 000 habitants a un développement démographique qui est lié avec l'urbanisation de la ZAC de Maison Blanche sur les emprises de l'ancien hôpital psychiatrique qui doit accueillir à terme 4.200 nouveaux logements. Le quartier central des Fauvettes présentant des problèmes d'usage fait l'objet d'un projet national de renouvellement urbain. Le taux de logement social est actuellement proche de 43%.

Les espaces verts publics couvrent 250 ha dont les 65 ha du parc départemental de la Haute-Île classé Natura 2000.

La commune est traversée par deux voies de grand passage : la RD34 d'est en ouest qui traverse le centre-ville sur sa longueur et la RD370 du nord au sud. Elle est concernée par le devenir des délaissés de l'ex A103.

L'entrée de ville sud-ouest est concernée par l'OAP secteur Auchan, à proximité de la station du RER A de Neuilly-Plaisance et bordée au sud par la RD34 qui accueillera la future ligne de transport en commun en site propre "Bus Bords de Marne".

Affichage et mesures de publicité à Neuilly-sur-Marne

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée à l'entrée de la mairie. Le site internet de la ville présentait succinctement les enjeux et les différentes pièces du PLUi, annonçait les dates de l'enquête publique et invitait les habitants à déposer leurs remarques.

Les plaquettes guide éditées par l'EPT étaient disponibles à l'accueil. La page "Facebook" officielle de la ville a annoncé le PLUi le 4 juin.

Le public pouvait consulter le dossier et déposer sur le registre papier au service urbanisme en dehors des permanences.

Organisation et déroulement des permanences à Neuilly-sur Marne

Le commissaire enquêteur a pris contact le 29 avril 2024 avec le Directeur général des services afin de fixer les modalités des permanences des 10 juin et 2 juillet 2024. Les permanences se sont déroulées dans la salle Guérin dédiée aux réunions située au premier étage et accessible aux PMR. Le public se présentant à l'accueil était dirigé vers la salle.

A chaque permanence, la salle était préparée avec les pièces principales du dossier sur le territoire du GRAND PARIS GRAND EST, les plans graphiques concernant la commune et la tablette numérique tactile. Les conditions d'accueil du public étaient satisfaisantes.

Lors de la première permanence du 29 avril, le commissaire enquêteur n'a reçu aucune visite. Le registre papier ne contenait aucune observation et le service urbanisme a précisé que le dossier d'enquête n'avait pas été consulté.

A la seconde permanence, le commissaire enquêteur a reçu 4 personnes :: trois personnes venues collectivement représentaient les propriétaires des structures de l'ensemble "Baobab" couvert par l'OAP "Secteur Auchan / Entrée de ville ouest" et le promoteur en charge de l'aménagement afin d'exposer les ajustements nécessaires au règlement pour la réalisation du projet ; une personne est venue au nom de la société d'économie mixte Seminoc pour déposer le dossier de demande de modification de plan d'implantation des constructions.

Entretien avec le Maire de la commune de Neuilly-sur-Marne

En introduction, le Maire M. Zartoshte BAKHTIARI a rappelé qu'à partir du récolement des PLU locaux des communes, le PLUi réussit à mettre en place des bases communes harmonieuses avec des lignes directrices communes qui vont dans le bon sens. Cependant, il ne s'agit pas d'aboutir à une uniformisation et le document doit respecter la diversité des spécificités locales.

Concernant Neuilly-sur-Marne, le PLU local a été repris en début de mandat en 2020, se traduisant par un abaissement des hauteurs de R+6 à R+4, la sanctuarisation des zones pavillonnaires et des espaces verts, la préservation au maximum de la pleine terre, ce qui s'inscrit bien dans le projet du PLUi. Par ailleurs il y a un projet de redynamisation et de réécriture du centre-ville qui a été profondément changé par le passage des deux routes nationales qui coupent le cœur de ville, en partie zone inondable par la proximité de la Marne.

Dans la commune de Noisy-le-Grand

Présentation et visite de la commune de Noisy-le-Grand

La Maire de Noisy-le-Grand Mme Brigitte MARSIGNY a commenté le parcours dans sa ville lors de l'itinéraire en bus dans le territoire organisé par l'EPT pour la commission.

Avec plus de 70 000 habitants, Noisy-le-Grand est la ville la plus peuplée du Territoire Grand Paris Grand Est. Elle s'étend sur 13 km², du Bois Saint-Martin de 285 ha au sud jusqu'à la Marne au nord.

Noisy-le-Grand présente plusieurs opérations d'aménagement en cours, notamment la ZAC Maille Horizon Nord, à proximité de la gare RER A, qui se développe sur 12 ha pour accueillir logements, bureaux, commerces, services et équipements de proximité ; elle se poursuit au nord par la ZAC des Bas-Heurts qui fait la transition avec la zone pavillonnaire. La ZAC de l'Île de la Marne au nord et la ZAC du Clos d'Ambert à l'est accueilleront également du logement, des commerces et services de proximité.

Noisy-le-Grand est desservie par la gare Les Yvris du RER E et par les gares de Noisy-le-Grand Mont d'Est et de Noisy-Champs du RER A. L'arrivée du métro 15 en gare de Noisy-Champs va se traduire par la requalification du quartier incluant la Butte Verte, le Champy, les Hauts-Bâtons et le site de l'ancienne école Louis Lumière. Plusieurs projets de transports collectifs sont en cours dont le TCSP Altival qui reliera Noisy-le-Grand à Chennevières-sur-Marne. La commune est desservie par trois sorties de l'autoroute A4 ; elle est traversée d'est en ouest plus au sud par la RN303 et plus au nord par la RN370.

La commune est concernée par 6 OAP dont le pôle gare du Grand Paris Express, des zones d'activités économiques ou d'aménagements, la requalification du centre-ville

Page 108 sur 261

et de centralités secondaires et d'un équipement de loisir dans le Bois Saint-Martin.

Affichage et mesures de publicité à Noisy-le-Grand

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée sur le portail d'entrée de la mairie et à côté du comptoir d'accueil. L'absence des plaquettes guide disponibles au présentoir a été remarquée par la présidente de la commission lors de son accompagnement à la permanence et elles ont été rajoutées. Le commissaire enquêteur a constaté un placard informant de l'ouverture de l'enquête dans le bulletin municipal de juin 2024, mais il n'a pas constaté d'autres mesures d'information sur le site internet de la ville.

Organisation et déroulement des permanences à Noisy-le-Grand

Le commissaire enquêteur a pris contact avec la Directrice du service équipement urbanisme pour l'organisation des trois dates de permanence prévues sur la commune. Les permanences du jeudi 30 mai et du mercredi 3 juillet ont pu se dérouler dans la grande salle de réunion du premier étage, à côté du service urbanisme qui garde dossier et registre pour la consultation du public hors permanence et accessible aux PMR. Cette grande salle préparée avec les pièces du dossier et la tablette numérique tactile convenait parfaitement à la réception du public. En revanche le samedi matin 15 juin, les services techniques à l'étage étant fermés, la salle prévue pour la permanence de la taille d'un petit bureau n'était pas adaptée à la réception d'un public nombreux venu collectivement pour un même sujet. Ceci mis à part, les permanences se sont déroulées dans une atmosphère sereine.

A la première permanence, le commissaire enquêteur a reçu une seule personne, conseiller municipal et conseiller territorial qui s'est qualifié d'opposition, venu consulter des pièces du dossier et donné son avis sur la zone NI-e (espace bâti du Bois-Saint-Martin) destiné à devenir centre équestre et la Butte-Verte à proximité de la future gare GPE. Il n'a pas déposé de contribution se réservant de le faire par la suite.

La deuxième permanence s'est déroulée le samedi matin 15 juin dans les circonstances rappelées plus haut. 17 personnes se sont présentées dont les dépositions ont motivé une visite sur place pour certaines : un premier groupe de 5 personnes, domiciliées Boucle de la Nacelle aux Richardets dans des pavillons, en face d'une zone UFi dans le projet, ont exposé leur inquiétude sur leur futur cadre de vie. Un deuxième groupe de 12 personnes domiciliées allée des Tamaris classée zone pavillonnaire comprenant un secteur boisé, a exprimé son opposition au classement de ce dernier en zone UF. Elles ont par ailleurs déploré le manque d'information de la part de la mairie. Une personne est venue se renseigner sur le projet du PLUi, a découvert que sa parcelle se situe dans le périmètre de l'OAP « Secteur Gournay-Cossonneau » et déposera sa contribution ultérieurement. Une personne est venue pour préciser sur le plan de zonage la demande exprimée dans la première observation du registre papier à propos de sa parcelle UC en décrochement dans la zone UA adjacente.

La troisième permanence à la fin de laquelle aura lieu la clôture de l'enquête publique, s'est déroulée en présence de la Présidente de la commission. Six personnes se sont présentées individuellement : la zone UF des Tamaris a de nouveau été évoquée, cette fois-ci par rapport à son rôle régulateur dans la circulation des eaux souterraines

du ru de Nesles et il a été demandé qu'elle soit classée en zone N ; trois personnes ont présenté leur cas personnel sur les capacités de construction sur leur parcelle ; la personne venue lors de la 2^{ème} permanence est venue déposer en main propre un courrier de 5 pages relatant son appréciation critique sur le constat de l'urbanisme dans la ville et son évolution qui ne tient pas compte de l'humain ; en fin de permanence, un Elu représentant le groupe "A Noisy Respirons" a déposé la contribution de 25 pages portant un avis critique ne concernant que Noisy-le-Grand dans projet de PLUi.

Entretien avec la Maire de Noisy-le-Grand

A la suite de la permanence, le commissaire enquêteur accompagné de la Présidente de la commission, présente pendant la permanence, a eu un entretien avec la Maire de Noisy-le-Grand Mme Brigitte MARSIGNY, en présence du Directeur général adjoint, de la Directrice du service équipement urbanisme et de la Chargée du développement urbain.

Mme le Maire relève la complexité d'établir un projet de PLUi qui intègre des communes aux caractéristiques et aux attentes différentes. L'adapter aux textes, à la loi climat, etc. rend l'élaboration compliquée et la compréhension par le public difficile. Ce document élaboré avec l'aide de l'APUR et de services techniques est en cohérence à l'échelle du Territoire sans être une juxtaposition de PLU locaux. Noisy-le-Grand, la plus peuplée des 14 communes, a ses propres besoins et contraintes. En matière de logements par exemple, Noisy-le-Grand est tenue de produire près de 600 logements par an. La construction en drapeau n'est plus autorisée en zone pavillonnaire et densifier l'existant est difficile. Des opérations en cours ou en fin d'aménagement, tel Horizon Nord, permettent d'atteindre les objectifs mais les hauteurs ont été abaissées au début de son mandat par rapport aux projets d'origine. Plusieurs grands projets en cours ou à venir doivent répondre aux ambitions de la commune, tels l'aménagement du pôle gare du Grand Paris Express, la reprise de la dalle du quartier Champy, d'autres sont encore à régler tels l'aménagement du site Louis Lumière et de son bois et la réhabilitation des Espaces d'Abraxas. Sur la question des rapports d'inter territorialités, la Maire considère qu'ils sont corrects avec cependant des perceptions des enjeux qui peuvent être spécifiques.

5.2.4. Secteur 3 de M. Michel RELAVE

Dans la commune de Clichy-sous-Bois

Présentation et visite de la commune de Clichy-sous-Bois

Lors de la visite du territoire organisée par l'EPT le 23 avril 2024, la présentation de la ville de Clichy-sous-Bois a été faite par son maire, M. Olivier KLEIN.

Avec 110 ha de zones boisées, pour une superficie totale de la commune de 413 hectares, Clichy-sous-Bois est la deuxième ville la plus verte du département.

Bourg rural jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle implanté à flanc de coteau dans la forêt de Bondy, la ville a connu, après un allotissement important dans les années 1920, un développement urbain accéléré de type grand ensemble, au cours des années 1960-1970. Sa population est aujourd'hui de près de 30.000 habitants.

Indépendamment de ses quartiers pavillonnaires, dont les habitants souhaitent le renforcement, la ville comporte de très vastes copropriétés, construites sous forme de

Page 110 sur 261

très grandes unités résidentielles de statut privé, dessinées par l'architecte Bernard ZERFUSS. Elles concentrent de graves difficultés urbaines et sociales : endettement important, insolvabilité d'une partie des copropriétaires et structure juridique inadaptée à la taille de ces ensembles. Pour enrayer ces phénomènes, une « Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées » d'intérêt national (ORCOD-IN), la première de ce type en France, a été engagée sur ce territoire.

Affichage et mesures de publicité à Clichy-sous-Bois

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée dans le hall du Centre administratif et technique, où le dossier d'enquête était tenu à disposition et les permanences eurent lieu. On peut cependant regretter le caractère excentré de ces locaux et la relative difficulté d'accès pour le public non motorisé.

Le projet de PLUi et l'annonce des modalités de l'enquête ainsi que la tenue des réunions publiques ont donné lieu à un article dans le bulletin municipal de juin 2024. Le projet était également mentionné sur le site Internet de la ville avec un lien permettant de consulter le dossier et de déposer ses observations et, à plusieurs reprises, sur le site Facebook de la ville pour inviter les habitants à participer à l'enquête publique.

Organisation et déroulement de l'enquête à Clichy-sous-Bois

Via le secrétariat général de la ville, le commissaire enquêteur a eu plusieurs contacts pour la préparation des permanences, dont les dates et le lieu (le Centre administratif et technique de la ville) ont été finalisés le 29 avril 2024 avec le directeur de l'urbanisme et de l'habitat durable.

Les permanences ont eu lieu, comme annoncé dans l'arrêté du Président de l'EPT, les mardi 28 mai 2024 (9h00-12h00) et vendredi 14 juin (14h00 - 17h00) ; cette dernière, en présence de la Présidente de la commission d'enquête. La permanence du 28 mai s'est tenue dans un bureau, en partie occupé ; la suivante a été organisée - à la demande du commissaire enquêteur pour des raisons tant de discrétion que de commodité - dans une grande salle de réunion. Il y était aisé de consulter les plans et une photo aérienne grand format de la ville y était affichée.

Le public pouvait consulter le dossier d'enquête en format « papier », dont l'EPT avait pris soin de distinguer les parties relatives à Clichy-sous-Bois, et en format « dématérialisé » sur une tablette numérique tactile mise à disposition pendant toute la durée de l'enquête.

Le registre d'enquête était également disponible pendant toute la durée de l'enquête et a été ouvert quotidiennement par les services administratifs. Il a été contrôlé par PubliLégal les 3 et 24 juin.

Les trois documents d'information complémentaire préparés par l'EPT étaient disponibles en nombre.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. Le personnel d'accueil était bien informé de la tenue de l'enquête et les collaborateurs du service urbanisme étaient attentifs à la venue du public.

Le commissaire enquêteur a reçu quatre visites effectuées, au total, par trois personnes. Deux d'entre elles représentaient des associations. Ces personnes ont

déposé 2 contributions sur le registre papier, qu'elles ont détaillées ensuite sur le registre dématérialisé.

Il n'y a pas eu ni visite ni contribution en dehors des permanences.

Entretien avec le maire de Clichy-sous-Bois

Le commissaire enquêteur s'est entretenu le 14 juin avec Olivier KLEIN, Maire de Clichy-sous-Bois. Participaient également à cet entretien, Catherine MARETTE, Présidente de la commission ainsi que Denis BERNARD, Directeur de l'urbanisme et de l'habitat durable et Jacques SERVENAY, Responsable du pôle urbanisme réglementaire.

M. le Maire fait part en introduction de sa conviction que les documents d'urbanisme doivent dépasser l'échelle communale pour permettre une gestion plus efficace de différents domaines : logement, transports, aménagement, ... tout en restant attentifs à l'histoire de chacune des communes et à leurs particularités.

Il souligne, à cet égard, les qualités du projet de PLUi qui, dans une perspective commune au territoire, reconnaît les atouts propres aux villes qui le composent et leurs desiderata spécifiques. A ce dernier titre, il mentionne le souhait des habitants de Clichy-sous-Bois de renforcer le caractère résidentiel de la commune, à combiner avec des besoins de densification. Cette double orientation est l'illustration pour O. Klein de la nécessité pour le PLUi de mettre en œuvre une notion d'équilibre.

De la même façon, le PLUi doit rechercher cet équilibre entre l'urbain et le social. Par exemple pour sa ville, ceci doit en pratique conduire le PLUi à s'inscrire dans les travaux menés depuis de nombreuses années dans le cadre de l'ORCOD-IN pour la réhabilitation des copropriétés dégradées. C'est l'objet de l'OAP « Cœur de ville » qui vise la création d'une centralité sur un territoire réhabilité.

M. le Maire évoque ensuite l'OAP « gare » dont l'adjonction au PLUi a été demandée le 2 mai dernier par le Conseil municipal de Clichy-sous-Bois. Elle vise à faciliter le projet d'aménagement des abords de la gare du métro, à partager avec la commune de Montfermeil, et de déterminer des secteurs d'implantation de deux équipements pour favoriser la mobilité des ménages que sont un parc de stationnement vélo à proximité immédiate du parvis de la gare et un parking relais.

Ainsi, cette OAP vise aussi à répondre à la problématique du stationnement, sensible sur la ville y compris dans les zones pavillonnaires. C'est pourquoi la Ville participe à un projet intercommunal relatif aux mobilités douces, qui vise également la réduction de la vitesse pour des raisons environnementales et de sécurité.

Enfin, à propos de la perspective de la mise en œuvre du « Zéro Artificialisation Nette » des sols, O. Klein estime que la réglementation des zones pavillonnaires s'inscrit déjà dans cette trajectoire.

En conclusion, M. le Maire fait état du caractère positif des orientations prises dans le cadre du PLUi, qui se veut d'anticipation environnementale et qui conforte des initiatives déjà prises par la ville comme la constitution d'un réseau intercommunal de chaleur urbain, même si une partie de la population en est éloignée à l'heure actuelle prioritairement préoccupée par ses contraintes économiques immédiates. Celles-ci peuvent expliquer la participation réduite du public à l'enquête.

Dans la commune de Gagny

Présentation et visite de la commune

Lors de la visite du territoire organisée par l'EPT le 23 avril 2024, la présentation de la ville de Gagny a été faite par son Directeur Général des Services, M. Etienne DARMAGNAC.

D'une superficie de 683 ha, la ville de Gagny est implantée en partie sur le coteau bordant le plateau de l'ancienne forêt de Bondy (le plateau de Montfermeil) et en partie sur le bassin alluvial de la Marne. Son point culminant atteint 117 mètres et 40 mètres au niveau le plus bas de la vallée.

Même si la ville célèbre le fait que le 7 septembre 1914 un grand nombre des fameux « taxis de la Marne » se regroupèrent à Gagny pour emmener, sous la supervision du Général Galliéni, les soldats sur le champ de bataille, l'histoire de la ville est plus marquée par la présence de carrières, d'où le gypse a été très longtemps extrait pour la fabrication du plâtre utilisé dans les constructions.

La ville héberge aujourd'hui un peu plus de 40.000 habitants ; pour plus de la moitié de la population (53 %), le logement est de type collectif.

Affichage et mesures de publicité à Gagny

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée dans le hall de la mairie. Le projet de PLUi et les modalités de l'enquête (consultation du dossier, permanences, réunions publiques) figuraient sur le site Internet de la ville. L'enquête publique a été également présentée dans le bulletin municipal (numéro « juillet-août 2024 ») et sur le site Facebook de la ville pour inviter notamment les habitants à participer aux permanences ou aux réunions publiques.

Organisation et déroulement de l'enquête à Gagny

Via la direction générale des services de la ville, le commissaire enquêteur est entré en contact avec le directeur de l'urbanisme et du commerce pour organiser les permanences. Les dates et le lieu (la mairie) ont été finalisés le 30 avril 2024.

Le dossier d'enquête était tenu à disposition du public à la mairie. Le public pouvait y consulter le dossier d'enquête en format « papier », dont l'EPT Grand Paris Grand Est avait pris soin de distinguer les parties relatives à Gagny, et en format « dématérialisé » sur une tablette numérique tactile mise à disposition pendant toute la durée de l'enquête.

Le registre d'enquête était également disponible pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que les trois documents d'information complémentaire préparées par l'EPT.

Les permanences ont eu lieu, comme annoncé dans l'arrêté du Président de l'EPT, les jeudi 30 mai (14h.45-17h.45), samedi 15 juin (9 h.00-12h.00) et mercredi 3 juillet 2024 (9h.00 - 12h.00). Les permanences se sont tenues dans une grande salle équipée d'un ensemble de tables permettant de consulter aisément les plans.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. Le personnel d'accueil était bien informé de la tenue de l'enquête et faisait patienter, quand c'était nécessaire, le public qui s'était déplacé.

Le commissaire enquêteur a reçu une quarantaine de visites de particuliers, de

représentants d'associations et d'entreprises qui, à elles toutes, ont déposé 20 contributions sur le registre papier.

Entretien avec le Maire de Gagny

Le commissaire enquêteur s'est entretenu le 15 juin 2024 avec M. Rolin CRANOLY, Maire de Gagny.

M. le Maire a souligné l'intérêt que présente pour sa ville, sous régime du RNU actuellement, la mise en œuvre d'un PLUi intégrant les projets écologiques voulus par elle. Il a ensuite évoqué différents projets combinant aménagement et écologie.

M. le Maire rappelle qu'il a pris ses fonctions en août 2019, quelques jours après que le PLU de la ville de Gagny fut annulé, plaçant la ville sous le régime du Règlement National d'Urbanisme moins précis et plus permissif dans les zones déjà urbanisées que les documents d'urbanisme dédiés en propre à une commune ou à un territoire. Il reconnaît que dans ce contexte de nombreux projets de construction ont vu le jour sur la ville en dépit du travail important mené avec son administration, notamment sur le plan juridique, pour réduire le nombre de permis accordés. Il se félicite néanmoins, à cet égard, du résultat positif de plusieurs actions judiciaires et des appels gagnés.

S'ajoute à ce contexte le fait que peuvent s'écouler plusieurs années entre la délivrance d'un permis de construire et sa concrétisation, rendant un maire comptable des décisions de son prédécesseur aux yeux des habitants de la commune.

Au vu de ces éléments, M. le Maire souligne que l'élaboration du PLUi de Grand Paris Grand Est – basé sur le récolement des PLU existants dans les villes de l'EPT- est l'opportunité pour la ville de Gagny de repartir d'une page blanche en y intégrant les projets écologiques voulus par elle. A ce titre, il signale l'étude sur le bioclimatisme urbain réalisée avec la consultation des habitants de Gagny et des associations environnementales. Il voit dans cette démarche de sa ville un des éléments constitutifs de la partie environnementale du PLUi bientôt applicable à l'ensemble du territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est.

Dans son esprit, le PLUi sera l'outil nécessaire dans une commune comme Gagny, de plus de 40.000 habitants maintenant, pour répondre aux attentes de la population, désireuse de maintenir le caractère pavillonnaire de la ville et soucieuse d'une architecture de qualité.

M. le Maire attend du PLUi une rédaction suffisamment claire pour être en phase avec les objectifs poursuivis, et ce, dans la plus grande sécurité juridique. Parmi ces objectifs, il retient tout particulièrement le souhait de développer une combinaison aménagement/écologie à laquelle il est certain que la population s'associera de plus en plus. Il illustre son propos par plusieurs exemples de projets, dont en particulier la préservation des carrières de l'Ouest, sur lesquelles un projet de construction de logements était prévu et auquel il a mis fin le jour de sa prise de fonction. Le sol de ces carrières étant fragilisé par les infiltrations depuis l'arrêt de leur exploitation en 1956, la ville a pris à l'inverse plusieurs initiatives : engagement d'études afin de définir les emprises qui seront affectées à un parc aménagé ouvert au public et celles naturelles inaccessibles au public pour des raisons de sécurité, dans lesquelles la biodiversité pourra prospérer ; travaux de comblement et de confortement nécessaires pour mettre en sécurité les habitations voisines, etc.

Dans la commune de Montfermeil

Présentation et visite de la commune

Lors de la visite du territoire organisée par l'EPT le 23 avril 2024, la présentation de la ville de Montfermeil a été faite par son Maire, M. Xavier LEMOINE.

La ville, dont le nom vient de l'appellation Mont Firmiculus (mont fortifié), se situe sur un point culminant de la Seine-Saint-Denis. Elle a une superficie de 545 hectares dont 69 d'espaces verts.

Entrée dans la littérature au XIXe siècle en étant le lieu de la rencontre de Cosette et Jean Valjean dans « Les Misérables » de Victor Hugo, Montfermeil est restée longtemps un bourg rural. La création des lotissements de Franceville et des Coudreaux à la toute fin du même XIXe siècle, combinée à la réalisation d'un tramway, transforme la ville en un lieu de villégiature à la réputation de « banlieue verte et heureuse ».

En 1960 s'opère un 2^{ème} grand développement avec un programme immobilier situé à cheval sur les communes de Montfermeil et de Clichy-sous-Bois, construit sous forme de grandes unités résidentielles de statut privé, dessinées par l'architecte Bernard ZERFUSS. A Montfermeil, « les Bosquets » comportaient 1.600 logements et ces copropriétés ont connu par la suite de graves difficultés urbaines et sociales qui ont donné lieu à une vaste rénovation. Aujourd'hui la population de Montfermeil s'élève à 27.000 habitants tandis que les logements sont majoritairement de type individuel (62 %).

Affichage et mesures de publicité

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée sur un panneau administratif à l'extérieur du Centre technique et une affichette orientait le public à l'intérieur des locaux.

Le projet de PLUi et l'annonce des modalités de l'enquête figuraient également sur le site Internet de la ville ; un lien permettait de consulter le dossier et de déposer ses observations. L'enquête publique a aussi été rappelée à de nombreuses reprises sur le site Facebook de la ville pour inviter les habitants à venir soit déposer leurs observations et leurs propositions soit participer aux permanences ou aux réunions publiques.

La publicité a été renforcée par la publication d'une information en 1^{ère} page du bulletin municipal de mai 2024 et par la reproduction de l'avis d'enquête en tête des articles. Un rappel a été fait dans le numéro du mois de juin.

Conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête

Via le secrétariat général de la ville, le commissaire enquêteur est entré en contact avec la Directrice générale adjointe en charge du développement et de l'attractivité pour organiser les permanences. Les dates ont été finalisées le 26 avril 2024 et le lieu fixé au Centre technique municipal.

Les permanences ont eu lieu, comme annoncé dans l'arrêté du Président de l'EPT, les jeudi 6 juin (9 h00-12h00) et lundi 1^{er} juillet 2024 (13h45 - 16h45) ; cette dernière, en présence de la Présidente de la commission d'enquête. Les permanences se sont tenues dans un bureau équipé d'une table de réunion permettant de consulter les

Page 115 sur 261

plans.

Le dossier d'enquête était tenu à disposition dans les locaux de ce même Centre technique. Le public pouvait consulter le dossier d'enquête en format « papier », dont l'EPT avait pris soin de distinguer les parties relatives à Montfermeil, et en format « dématérialisé » sur une tablette numérique tactile mise à disposition pendant toute la durée de l'enquête.

Le registre d'enquête était également disponible pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que les documents d'information complémentaire préparées par l'EPT, disponibles en nombre.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. Le personnel d'accueil était bien informé de la tenue de l'enquête et les collaborateurs du service urbanisme étaient attentifs à la venue du public.

Le commissaire enquêteur a reçu cinq visites, quatre de particuliers et une de la représentante d'une association qui ont déposé 5 contributions sur le registre papier. A l'exception d'un contributeur qui n'a déposé que sur ce registre, les autres intervenants ont détaillé leurs points de préoccupation sur le registre dématérialisé.

Entretien avec le Maire de la commune de Montfermeil

L'entretien avec M. Xavier LEMOINE, Maire de Montfermeil, programmé pour le 1^{er} juillet, avant l'annonce de la dissolution de l'Assemblée Nationale, n'a pu avoir lieu en raison du contexte et des contraintes liées à l'organisation des élections législatives.

Dans la commune du Raincy

Présentation et visite de la commune

Lors de la visite du territoire organisée par l'EPT le 23 avril 2024, la présentation de la ville du Raincy a été faite par son Maire, M. Jean-Michel GENESTIER.

D'une superficie de 220 ha, la ville du Raincy est connue pour son prestigieux passé de propriété du Duc d'Orléans et garde l'image d'une ville aisée. Le tracé des voies reprend partiellement le plan du parc de l'ancien château : l'avenue Thiers et l'avenue de Livry sont dues à Le Nôtre et desservaient l'entrée du château ; les autres voies reprennent les allées du parc, dessinées à l'anglaise, et leur nom fait souvent référence à l'ancienne configuration du parc.

La ville abrite l'église Notre-Dame du Raincy bâtie en 1923 par Auguste Perret, la première église construite entièrement en béton.

Le Raincy est sous-préfecture depuis 1964. Sa population est de près de 15.000 habitants et les logements y sont à 69 % de type collectif.

Affichage et mesures de publicité

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée dans le hall de la mairie et sur un panneau administratif à l'extérieur.

En dehors des permanences, le dossier d'enquête était tenu à disposition du public dans les locaux du service urbanisme. Le public pouvait consulter le dossier d'enquête en format « papier », dont l'EPT avait pris soin de distinguer les parties relatives au

Raincy, et en format « dématérialisé » sur une tablette numérique tactile mise à disposition pendant toute la durée de l'enquête.

Le registre d'enquête a été également disponible pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que les trois documents d'information complémentaire préparés par l'EPT, et disponibles en nombre.

Le projet de PLUi et l'annonce des modalités de l'enquête (consultation du dossier, permanences, réunions publiques) figuraient sur le site Internet de la ville, rappelant que le registre était à disposition pour émettre des avis ou des remarques.

L'enquête a été également présentée dans le bulletin municipal (numéro « été 2024 ») et sur le site Facebook de la ville pour inviter les habitants à venir soit déposer leurs observations et leurs propositions soit participer aux permanences ou aux réunions publiques.

Organisation et déroulement de l'enquête

Via la direction générale des services de la ville, le commissaire enquêteur a eu contact avec la Directrice de l'urbanisme pour organiser les permanences. Les dates et le lieu (la mairie) ont été finalisés le 29 avril 2024.

Les permanences ont eu lieu, comme annoncé dans l'arrêté du président de l'EPT, les vendredi 31 mai (9 h00-12h00) et mercredi 19 juin 2024 (14h30 - 17h30) ; cette dernière, en présence de la Présidente de la commission d'enquête. Les permanences se sont tenues dans une salle équipée d'une table permettant de consulter les plans.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. Le personnel d'accueil était bien informé de la tenue de l'enquête et les collaborateurs travaillant à proximité de la salle dédiée étaient attentifs à la venue du public.

Le commissaire enquêteur a reçu quatre visites de particuliers qui ont déposé des contributions. Il n'y a pas eu de contributions en dehors des permanences.

Entretien avec le Maire de la commune du Raincy

Le commissaire enquêteur s'est entretenu le 31 mai 2024 avec Jean-Michel GENESTIER, Maire du Raincy.

M. le Maire se félicite que l'élaboration du PLUi ait fait émerger un discours commun de la part de tous les maires de l'EPT Grand Paris Grand Est, même si sa traduction concrète diffère en fonction de l'histoire de chaque commune et des attentes de leurs habitants.

A cet égard, il souligne la qualité tout à fait particulière de l'histoire de la Ville du Raincy (qui travaille à l'obtention du label « Ville Parc » et du label « Ville impériale ») dans laquelle sont encore découverts des témoignages de son passé. Chaque génération est redevable de cette histoire, dont elle est également bénéficiaire, et chaque municipalité en est le relais vis-à-vis de la suivante. Dans le même esprit de qualité, la municipalité s'oblige aussi à ce que chaque projet s'inscrive dans un objectif d'excellence, en matière notamment d'éducation, de culture ou de sport. La résultante de ces postulats (auxquels s'ajoutent les contraintes budgétaires) fait que les évolutions de la commune ne peuvent se faire que par petites touches.

C'est sous ce triple éclairage que se placent les changements qui relèvent du PLUi en projet, comme, par exemple dans l'OAP Le Raincy Gare, et sur les questions relatives aux logements conventionnés, à la densification, au cœur d'îlot.

Concernant l'OAP Le Raincy Gare, si les objectifs de cette OAP de réhabilitation du quartier de la gare sont communs avec ceux de l'OAP de la ville de Villemomble, leur concrétisation pratique nécessite, pour des raisons de procédure, la segmentation des projets en deux opérations ; celui du Raincy voulant s'inscrire spécifiquement dans l'histoire architecturale de la ville.

Concernant les logements conventionnés, la ville du Raincy va continuer à faire progresser son parc de logements conventionnés, avec le changement de destination du bâti ancien non entretenu. Pour parfaire l'intégration, ces logements disposent d'un accès et d'une gestion locative autonomes. Ils pourront être réalisés dans un volume séparé, tout en s'inscrivant dans la même unité foncière. En parallèle, la ville s'implique dans la répartition des types de logements et est active pour accompagner les familles qui en sont les bénéficiaires. Enfin si les changements annoncés par le gouvernement pour intégrer les logements intermédiaires dans le calcul des logements conventionnés - ce que soutient M. le Maire - la politique de la ville se renforcera en matière de logements intermédiaires.

Concernant la densification : en raison de son attention portée sur le nombre de permis de construire délivrés, la ville connaît ces derniers temps une diminution des demandes et a pour objectif de poursuivre la maîtrise des capacités à construire en particulier dans certains quartiers. Par exemple, l'évolution du projet de PLUi en cours d'enquête a permis de réintégrer en zone pavillonnaire un quartier exclu de ce zonage dans le projet précédent. La volonté forte de protection du pavillonnaire s'exprime par la préservation des parcelles dont la taille et la qualité du bâti sont exceptionnelles. L'évolution du nombre d'habitations doit se faire sur le temps long pour permettre d'anticiper l'augmentation des besoins (par ex. en termes d'écoles) par une adaptation progressive des équipements en lieu et place d'investissements dans des nouveaux locaux que la ville n'a pas la capacité budgétaire d'assumer.

Concernant les « cœurs d'îlot » qui sont des espaces de respiration, ils participent à la qualité de vie des habitants, expliquant pour beaucoup des nouveaux arrivants leur choix de la ville du Raincy. Au-delà, ils sont un élément de l'intérêt général car l'espace de fraîcheur et le réservoir de biodiversité, qu'ils constituent, bénéficient en même temps à une population plus large que les seuls propriétaires des parcelles concernées. Pour ces derniers, la « sacralisation » de ces espaces, interdisant de nouvelles constructions sur leur parcelle, peut paraître quelquefois comme une perte de valeur de leur bien, ce qu'il faut relativiser : d'une part, parce que leur bien continue à se valoriser même non divisé ; d'autre part, parce que la qualité de l'environnement, qu'ils ont recherché et dont ils ont bénéficié, doit continuer à profiter aux autres générations.

5.2.5. Secteur 4 de M. MÉRIL DECIMUS

Dans la commune de Rosny-sous-Bois

Présentation et visite de la commune de Rosny-sous-Bois

La commission a bénéficié de la visite du territoire en bus le 23 avril 2024. La traversée de Rosny-sous-Bois a été commentée par le Maire M. Jean-Paul FAUCONNET.

Page 118 sur 261

Rosny-sous-Bois est située dans l'Est parisien, à 9 kilomètres de la capitale, et compte près de 50 000 habitants. La ville est desservie par plusieurs autoroutes (A3, A103 et A86), par une douzaine de lignes de bus, par deux gares du RER E et prochainement par trois stations de métro (L11 et L15). Rosny-sous-Bois est réputée pour son dynamisme commercial et a connu une extension significative dans les années 1960. Elle accueille le centre commercial Rosny 2, construit en 1973. La commune combine un cœur de ville préservé et des logements majoritairement collectifs, avec 27% de logements sociaux. Elle se distingue également par sa station géothermique et ses projets de requalification urbaine.

Au sein du PLUi, la ville bénéficie de 2 OAP sectorielles, l'OAP Grand-Pré Ouest et l'OAP 4^{ème} Zouave.

Affichage et mesures de publicité à Rosny-sous-Bois

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée sur le panneau d'affichage administratif municipal à proximité de l'Hôtel de ville ainsi qu'à l'entrée et à l'intérieur de l'annexe de l'Hôtel de ville accueillant les permanences.

Le site internet de la ville a communiqué sur l'enquête publique du PLUi avec une présentation synthétique des grandes thématiques (PADD, OAP avec un focus sur les OAP sectorielles de la ville, les évolutions de zonage entre PLU et PLUi, les enjeux etc.). Il est également à noter la mise en ligne d'une vidéo de présentation du PLUi.

Au sein du bulletin municipal « Le journal de Rosny », une double page a été réservée à la présentation du PLUi dans l'édition n°21 du mois de mai. La page officielle « Facebook » de la ville a relayé l'information concernant l'enquête publique et rappelé les dates des trois permanences à Rosny-sous-Bois.

Organisation et déroulement des permanences à Rosny-sous-Bois

Le commissaire enquêteur a adressé un mail le 25 avril 2024 au Directeur général des Services afin de fixer les modalités des permanences des 5, 22 et 28 juin. De manière concrète, les modalités d'organisation ont été discutées avec le Responsable du Service droit des sols de la direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire.

Les permanences se sont déroulées dans la salle de réunion de la direction du foncier et de l'urbanisme réglementaire située à l'annexe de l'Hôtel de ville. Les pièces du dossier d'enquête format papier relatives à l'ensemble du territoire GRAND PARIS GRAND EST ainsi que la tablette numérique tactile étaient mises à disposition du public au sein de cette salle de réunion. Les documents concernant spécifiquement Rosny-sous-Bois étaient mis en évidence sur la table. Le plan de zonage de la commune était affiché au mur.

Des plaquettes guide éditées par l'EPT étaient disponibles sur le lieu de permanence.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

La première permanence s'est tenue le mercredi 5 juin 2024 de 16h30 à 19h30. Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu quatre personnes. Deux personnes sont venues formuler des demandes de modification de règles pour le bâti classé d'origine rural. Une personne représentant l'association Environnement 93 a formulé des observations sur le fait que la construction de logements serait surreprésentée au sein du projet au détriment de la création d'emplois sur le territoire.

Enfin, la dernière personne représentait le maître d'ouvrage Batigère au sujet d'un projet de reconstruction d'un foyer et des incidences sur ce projet induites par l'OAP sectorielle 4^{ème} Zouave. Deux observations écrites ont été déposées lors de cette permanence.

La seconde permanence s'est déroulée le samedi 22 juin de 9h00 à 13h30. Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu seize personnes. Sept représentants de la copropriété du 28/28 bis avenue du Général de Gaulle ont sollicité la suppression du classement en bâti remarquable au titre de l'article 151.19 du code de l'urbanisme érigée sur ladite copropriété. Sur un sujet du même type, une famille de 4 personnes a effectué une demande similaire pour sa propriété. Une représentante de l'ANCA a sollicité l'abandon du zonage NL sur les ZNIEFF ainsi que sur les zones Natura 2000. Plusieurs particuliers sont venus pour des sujets individuels liés au zonage. Cinq observations ont été versées au registre papier.

La troisième et dernière permanence s'est déroulée le vendredi 28 juin de 14h00 à 18h00. Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu sept personnes, dont quatre professionnels, un représentant d'association et deux particuliers. Quatre observations ont été versées au registre papier.

Suite à la permanence du 28 juin, un entretien succinct s'est tenu avec le Maire de la ville de Rosny-sous-Bois, M. Jean-Paul FAUCONNET.

Entretien avec le Maire de Rosny-sous-Bois

M. le Maire a confirmé sa volonté de voir s'apaiser les constructions sur la ville après plusieurs années de forte densification. Certains secteurs bénéficient toutefois d'une attention particulière tel que le secteur de Rosny 2. Des projets sont proposés sur l'emprise du centre commercial Rosny 2 et la municipalité veut prendre le temps de bien étudier l'adéquation avec l'environnement urbain ainsi qu'avec les besoins de la ville.

Par ailleurs, M. le Maire s'est dit favorable à la révision du classement en bâti remarquable de certaines propriétés et copropriétés lorsque ce classement conduit à une dégradation du bâti du fait du surcoûts des travaux.

Dans la commune de Villemomble

Présentation et visite de la commune de Villemomble

Lors de la visite du territoire en bus le 23 avril 2024, la traversée de Villemomble a été commentée par un représentant de la ville.

Villemomble est devenue une commune du canton de Montreuil en 1790. Aujourd'hui avec ses 30 500 habitants, Villemomble est une ville pavillonnaire desservie par deux gares en limite de commune, une côté Gagny et l'autre côté Le Raincy. Elle possède deux centres-villes ainsi que deux quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Bien que le ratio d'espaces verts par habitant soit inférieur à la moyenne départementale, Villemomble combine une mixité de logements collectifs et sociaux, avec 30% de son parc en logement social. Elle partage le Plateau d'Avron avec Neuilly-Plaisance et Rosny-sous-Bois, ajoutant à son caractère résidentiel diversifié.

Affichage et mesures de publicité à Villemomble

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée sur la vitrine extérieure de la mairie ainsi que sur la porte du service urbanisme.

La page officielle « Facebook » de la ville a relayé l'information concernant l'enquête publique ainsi que l'information au sujet de la tenue de la réunion publique du 10 juin aux Pavillons-sous-Bois. Le commissaire enquêteur n'a pas constaté d'autres mesures d'information sur le site internet de la ville.

En dehors des permanences, le public pouvait consulter le dossier d'enquête au format papier ainsi que sur la tablette numérique tactile et déposer les contributions sur le registre papier au service urbanisme.

Organisation et déroulement des permanences à Villemomble

Le commissaire enquêteur a adressé un mail le 25 avril 2024 au Directeur Général des Services de la ville afin de fixer les modalités des permanences des 7 et 26 juin 2024. De manière concrète, les modalités d'organisation ont été discutées avec la chargée de mission de la direction générale des services.

La première permanence s'est tenue le vendredi 7 juin de 14h00 à 17h00 au sein d'une salle de réunion pouvant accueillir environ 10 personnes. L'ensemble du dossier a été transféré au sein de cette salle au moment de la permanence. Trois personnes ont été reçues, un couple de particuliers ainsi que la représentante de l'association ENDEMA 93. Deux observations écrites ont été versées au registre papier.

La seconde permanence s'est tenue le mercredi 26 juin de 16h30 à 19h30 au sein d'un bureau mis à disposition et pouvant accueillir environ 4 personnes simultanément. Deux personnes ont été reçues, le représentant de l'association Environnement 93 ainsi qu'un particulier représentant un collectif de riverains. Une observation écrite a été versée au registre papier. Une précédente observation écrite avait également été versée au registre papier le jour même en amont de la permanence.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

En dehors des permanences, le public pouvait consulter le dossier d'enquête au format papier ainsi que sur la tablette numérique tactile et déposer les contributions sur le registre papier au service urbanisme.

Entretien avec le Maire de Villemomble

A l'occasion de sa permanence du 7 juin, puis par mail le 10 juin, le commissaire enquêteur a sollicité un entretien avec M. le Maire par l'intermédiaire de son service urbanisme. Malheureusement cet entretien n'a pas pu avoir lieu. Pour autant, le responsable du service urbanisme a indiqué au commissaire enquêteur lors d'un échange téléphonique, que M. le Maire était en accord avec le PLUi et soutenait le projet soumis à enquête.

Dans la commune de Livry-Gargan

Présentation et visite de la commune de Livry-Gargan

Lors de la visite du territoire en bus le 23 avril 2024, la traversée de Livry-Gargan a été commentée par le directeur de l'urbanisme de l'EPT Grand-Paris Grand-Est.

Livry-Gargan, commune de 44 661 habitants, est située à environ 15 kilomètres au nord-est de Paris et bénéficie d'une position géographique avantageuse, proche des

grands axes de transport. Positionnée en plaine, elle est issue de la fusion en 1912 de deux villes distinctes, Livry et Gargan.

La ville dispose de nombreux espaces verts dont le parc Lefevre, lieu prisé pour les photos de mariage, le parc des Coudray et le parc de la Poudrerie, qui offrent des lieux de détente et de loisirs pour les habitants. La ville dispose d'un complexe sportif comprenant gymnases et terrains de tir. Avec son cadre urbain et ses espaces verts, Livry-Gargan attire de nombreux habitants, notamment grâce à sa proximité avec les infrastructures parisiennes

Au sein du PLUi, Livry-Gargan bénéficie de deux OAP sectorielles, l'OAP Centre-ville ainsi que l'OAP Chanzy.

Affichage et mesures de publicité à Livry-Gargan

L'affiche réglementaire de format A2 sur fond jaune était apposée sur le panneau administratif devant l'Hôtel de ville.

Le site internet de la ville a communiqué sur l'enquête publique du PLUi, sur les trois permanences prévues à Livry-Gargan ainsi que sur les deux réunions publiques. Au sein du bulletin municipal « LG Mag » un encart de communication a été réservé à l'enquête publique dans son édition n°236 du mois de juin. La page officielle « Facebook » de la ville a relayé l'information concernant l'enquête publique.

Organisation et déroulement des permanences à Livry-Gargan

Le commissaire enquêteur a pris contact le 25 avril avec la Directrice générale des services de la ville pour l'organisation des permanences des 31 mai, 14 juin et 29 juin. De manière concrète, les modalités d'organisation ont été discutées avec la responsable du service urbanisme de la ville.

Deux espaces ont été prévus pour les permanences. Une petite salle de réunion sans fenêtres où était installé le dossier de manière permanente durant toute la durée de l'enquête, complétée par un second bureau, plus lumineux, pour le commissaire enquêteur.

Le dossier ainsi que le registre papier étaient tenus à disposition du public dans une salle dédiée et fermée à clé. Lorsque le public se présentait, un personnel à l'accueil de l'hôtel de ville en informait le service urbanisme afin qu'un membre du service vienne ouvrir le bureau pour la consultation du dossier. La tablette numérique était disponible dans cette salle. Le plan de zonage de la commune était affiché au mur.

Lors de la première permanence du 31 mai de 14h00 à 17h00, une seule personne, un particulier, s'est présentée. Une observation écrite a été versée au registre papier.

Lors de la seconde permanence du 14 juin de 14h00 à 17h00, une seule personne, un particulier, s'est présentée. Une observation écrite a été versée au registre papier.

Lors de la dernière permanence du 29 juin de 9h00 à 12h30, en présence de la Présidente de la commission d'enquête, vingt-quatre personnes se sont présentées à titres collectifs ou individuels. Onze observations écrites ont été versées au registre papier.

Les conditions de réalisation des permanences étaient bonnes.

Entretien avec le Maire de Livry-Gargan

A la demande du commissaire enquêteur, un entretien a été programmé avec le Maire de la ville de Livry-Gargan, M. Pierre-Yves MARTIN, le 20 juin 2024. Etaient également présents à cet entretien, l'Elu en charge de l'urbanisme ainsi que le Directeur de l'urbanisme.

M. le Maire a indiqué être satisfait des travaux réalisés avec l'EPT Grand-Paris Grand-Est dans le cadre de l'élaboration de ce PLUi. Toutes les remarques et observations de l'annexe à la délibération du 8 février 2024 du conseil municipal de Livry-Gargan ont été prises en compte.

Lors de cet entretien le sujet des espaces verts a été évoqué. M. le Maire a indiqué que de nouveaux espaces verts étaient recréés notamment en zonage NL au sud de la ville. Le sujet du parc Clémenceau a également été discuté. M. le Maire a indiqué que le zonage UB présent sur cette zone existait depuis 2015 et qu'en ce sens il n'y avait pas de nouveauté au sein du PLUi. Un projet de maison de santé pluridisciplinaire départemental avec des libéraux et des spécialistes plutôt rares, couplé à un projet de construction de logements sociaux de l'autre côté de la rue de Vaujours est engagé depuis 2019.

Sur cette même thématique M. le Maire a indiqué que la modification du zonage de N vers NI sur la partie du parc de la poudrerie du territoire de Livry-Gargan serait abandonnée. Pour autant, il a indiqué qu'il était nécessaire de trouver une destination au Pavillon D'Autriche présent sur cet espace et dont l'état déjà dégradé risque de s'aggraver si rien n'est fait.

Le déclassement d'un certain nombre de bâtiments sur la ville a été évoqué. Pour les élus, cela répond à des besoins ponctuels de mise aux normes, d'amélioration ou de rénovation dont les coûts seraient bien plus importants si le classement en bâti remarquable au titre de l'article 151.19 du code de l'urbanisme était maintenu. Néanmoins, ces bâtiments n'auraient pas vocation à disparaître mais seraient au contraire confortés suite aux travaux.

5.2.6. Déroulement des permanences effectuées en doublure

Afin d'avoir une vue d'ensemble de la participation du public et des principales problématiques soulevées pour cette enquête sur l'ensemble du Territoire Grand Paris Grand Est, la Présidente de la commission d'enquête a effectué, avec le commissaire enquêteur responsable de son secteur, huit permanences « en doublure » avec celui-ci dans les mairies et lieu d'accueil du public des communes suivantes :

Lieu de la permanence	Date
Permanence 1 : doublure en mairie de Neuilly-Plaisance	5 juin 2024
Permanence 2 : doublure en mairie de Coubron	10 juin 2024
Permanence 3 : doublure à Clichy-sous-Bois	14 juin 2024
Permanence 4 : doublure en mairie des Pavillons-sous-Bois	19 juin 2024
Permanence 5 : doublure en mairie du Raincy	19 juin 2024
Permanence 6 : doublure en mairie de Livry-Gargan	29 juin 2024
Permanence 7 : doublure à Montfermeil	1 ^{er} juillet 2024
Permanence 8 : doublure en mairie de Noisy-le-Grand	3 juillet 2024

Lors de ces permanences en doublure, la Présidente de la commission d'enquête a pu constater que :

- Les consignes de l'EPT pour la mise en évidence des pièces du PLUi concernant la commune, étaient respectées;
- La mise à disposition des documents d'information (Guides) était inégale selon les communes, parfois mis en place dans les présentoirs des lieux d'accueil du public, et parfois disponibles sur les lieux de permanence ;
- La fréquentation du public était très inégale d'un lieu de permanence à l'autre, allant d'aucune présence du public pour certaines communes à un grand nombre de personnes, se présentant parfois en collectif dans d'autres ;
- Les personnes qui se sont présentées à ces permanences se sont essentiellement exprimées sur des prescriptions relatives à leur bien, parfois à leur quartier, mais rarement avec une vision sur le territoire intercommunal.

5.3. Les réunions d'information et d'échange

5.3.1. Réunion d'information et d'échange du 10 juin aux Pavillons-sous-Bois

La première réunion publique prévue dans l'arrêté d'organisation de l'enquête s'est tenue le lundi 10 juin de 19h30 à 22h00, à l'Espace des Arts, 144 avenue Jean Jaurès, Les Pavillons-sous-Bois (93320).

Elle s'est déroulée, sans incident, en présence d'un public d'environ 100 personnes, dont plusieurs associations.

Afin de mieux informer le public, il lui avait été remis dès l'entrée de la salle de réunion, la documentation complémentaire mise à disposition pendant toute la durée de l'enquête dans les lieux de permanences. Cette documentation figure en **PJ.5**.

Et, pour permettre au public de s'exprimer plus librement en cours de réunion, il lui avait été également remis à l'entrée de la salle, une « fiche navette » lui permettant de poser des questions écrites, recueillies par des hôtes de salle, et qui après avoir été lues par les membres de la commission d'enquête, étaient remises à l'animatrice à charge pour cette dernière de les inclure dans le thème traité.

Par ailleurs, afin de mieux sérier les problématiques et demandes des participants, la commission d'enquête avait préalablement fixé, en concertation avec le maître d'ouvrage, le déroulement de cette réunion selon le synopsis établi en concertation avec le maître d'ouvrage lors de la réunion préalable du 4 juin 2024.

Après le mot d'accueil du Maire des Pavillons-sous-Bois, la présentation des commissaires enquêteurs par la Présidente de la commission d'enquête, la présentation de la maîtrise d'ouvrage par le Président de l'EPT et une présentation générale du PLUi réalisée par la Vice-Présidente de l'EPT et les services techniques de l'EPT, les échanges avec les participants ont porté sur les quatre thématiques programmées.

Certaines questions rédigées par le public ont pu être posées en cours de réunion, et la totalité des questions a été intégrée au compte-rendu de la réunion publique.

Les questions du public ont fait l'objet d'un dépouillement au même titre que l'ensemble des autres observations déposées selon les modalités prescrites dans l'arrêté d'organisation de l'enquête.

Le compte-rendu de cette réunion figure en **PJ.7-a**, et la grille de dépouillement des questions posées par le public figure en **PJ.12-c3**

5.3.2. Réunion d'information et d'échange du 20 juin à Noisy-le-Grand

La seconde réunion publique prévue dans l'arrêté d'organisation de l'enquête s'est tenue comme prévu le jeudi 20 juin de 19h30 à 22h00, à l'Espace Michel Simon, Esplanade Nelson Mandela, 36 rue de la République, Noisy-le-Grand (93160).

Elle s'est déroulée en présence d'un public d'environ 70 personnes sans incident, selon les mêmes modalités que la première réunion publique : remise aux participants de la documentation complémentaire et de la fiche navette à l'entrée de la salle, déroulement de la réunion selon le synopsis préétabli, présentation des intervenants, présentation du projet, et échanges avec le public selon les thématiques prévues.

Les questions du public ont fait l'objet d'un dépouillement au même titre que l'ensemble des autres observations déposées selon les modalités prescrites dans l'arrêté d'organisation de l'enquête.

Le compte-rendu de cette réunion figure en **PJ.7-b**, et la grille de dépouillement des questions posées par le public en **PJ.12-c3**

5.4. Les registres format papier et les autres documents de recueil des contributions

5.4.1. Les registres format papier ouverts dans les mairies et/ou annexes

Les registres d'enquête ont été récupérés dans les 14 lieux d'enquête par les services de l'EPT. Ils ont tous été déposés dans les bureaux de l'EPT au 11 boulevard du Mont d'Est, Noisy-le-Grand (93160) le vendredi 5 juillet avant 12h00.

Ils ont recueilli au total 189 observations. Ils sont joints au présent rapport en tant que **PJ.9**.

5.4.2. Le registre dématérialisé et l'adresse courriel

Le registre électronique s'est clos automatiquement le mercredi 3 juillet 2024 à 17h30.

1.025 contributions, comprenant également celles déposées sur l'adresse courriel au cours de l'enquête, y ont été recueillies.

5.4.3. Les courriers adressés au siège de l'enquête

Avant la date de clôture de l'enquête 31 courriers ont été adressés au siège de l'enquête à l'attention de la Présidente de la commission d'enquête, et enregistrés dans les registres prévus à cet effet.

Les courriers parvenus après la fin de l'enquête, font l'objet, dans un souci d'exhaustivité d'un tableau récapitulatif en **PJ.10-b**

Afin de permettre au public de consulter les courriers adressés par voie postale à la présidente de la commission d'enquête, cette dernière a fait mandat à l'administration de l'EPT pour les transférer au siège de l'enquête, situé à la mairie de Noisy-le-Grand. Ce mandat figure en **PJ.10-c**.

5.5. La rédaction des documents en fin d'enquête

5.5.1. Réunion interne N°3 de la commission d'enquête en visioconférence

Le dimanche 23 juin 2024, la commission d'enquête a échangé en visioconférence pour faire le point sur l'ambiance des permanences avant la clôture de l'enquête le mercredi 3 juillet 2024, et prévoir si nécessaire un renforcement pour ces dernières.

5.5.2. Réunion interne N°4 de la commission d'enquête

Le vendredi 5 juillet, la commission d'enquête s'est réunie dans une salle mise à disposition par l'EPT, pour préparer le procès-verbal de synthèse :

- Clôture par les commissaires enquêteurs des registres papier mis en place dans les mairies, soumis à la signature de la Présidente de la commission d'enquête ;
- Consigne sur le dépouillement définitif des contributions reçues au cours de l'enquête ;
- Répartition des thèmes définitivement retenus à l'issue de l'enquête entre les commissaires enquêteurs ;
- Consignes pour la rédaction du procès-verbal de synthèse.

5.5.3. Réunion interne N°5 de la commission d'enquête

Le mercredi 10 juillet 2024, la commission d'enquête s'est réunie dans une salle mise à disposition par l'EPT, pour échanger sur :

- Le contenu des thèmes élaborés ;
- La forme de la rédaction définitive du PV de synthèse

5.5.4. Remise du procès-verbal de synthèse

Le vendredi 12 juillet 2024, soit sept jours après la réception des registres d'enquête, conformément à l'article 11 de l'arrêté d'organisation de l'enquête, la Présidente de la commission d'enquête, accompagnée de deux membres titulaires, a rencontré le Président de l'EPT, accompagné de la Vice-Présidente de l'EPT, et des cinq membres des services techniques dédiés, dans les bureaux situés 11 boulevard du Mont d'Est à Noisy-le-Grand, pour leur remettre et leur commenter le procès-verbal de synthèse.

Ce procès-verbal de synthèse, qui figure **en PJ. N°12**, comprend un bordereau ainsi que 5 annexes, relatives respectivement :

- Aux tableaux de dépouillement de l'ensemble des contributions recueillies selon les modalités prescrites par l'arrêté d'ouverture (sur les registres dédiés par voie électronique, par voie postale, dans les registres déposés en mairie, ou lors des réunions publiques), et présenté sous forme de 3 grilles d'un total d'environ 1000 pages, qui figurent en **annexes 1 à 3** ;
- A l'analyse thématique des huit thèmes retenus par la commission d'enquête sous forme d'un fichier appelant les réponses de l'EPT sur chacun des thèmes retenus, qui figure en **annexe 2** ;
- A l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) synthétisé par la commission d'enquête et appelant des réponses de l'EPT à environ 130 questions qui figure en **annexe 5** ;

- Aux dépouillement des questions posées lors des réunions publiques des 10 juin et 20 juin 2024, qui figurent en **annexe 4** sous forme de fichier électronique.

La réunion a donné lieu, quatre heures durant, à de nombreux échanges sur les sujets sensibles abordés par le public, et sur les interrogations de la commission d'enquête.

5.5.5. *Mémoire en réponse*

Le vendredi 26 juillet 2024, dans la même configuration que lors de la remise du procès-verbal de synthèse, l'EPT a présenté et remis à la Présidente de la commission d'enquête, accompagnée par trois de ses membres, la version papier du mémoire en réponse précédemment reçu par courriel, et lui en a transmis la version numérique.

Ce mémoire en réponse comprend les deux documents suivants :

- Mémoire en réponse à l'analyse thématique du procès-verbal de synthèse - Ce document figure en **PJ.13-a**
- Avis et commentaires aux questions posées par les PPA – Ce document figure en **PJ.13-b**

Cette réunion a donné lieu, quatre heures durant, à de nombreux échanges afin d'explicitier les réponses apportées par l'EPT aux sujets sensibles exposés dans le procès-verbal de synthèse.

La commission d'enquête a proposé de faire des points d'étape les mercredi 31 juillet et vendredi 2 août 2024 sur les éventuelles réponses complémentaires que pourrait apporter l'EPT.

5.5.6. *Mémoire en réponse complémentaire*

Le mercredi 31 juillet 2024, lors du premier point d'étape demandé de la commission d'enquête, l'EPT a présenté des compléments de réponse, comprenant des éléments sur le zonage, et une synthèse hiérarchisée des réponses formulées par l'EPT dans son mémoire en réponse, construite en 3 parties : Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ; Patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ; Autres questions. Ce document figure en **PJ.13-c**.

5.5.7. *Réunion interne N°6 de la commission d'enquête*

Le mercredi 31 juillet 2024, faisant suite à la réunion de présentation du complémentaires de l'EPT, la commission d'enquête s'est réunie dans une salle mise à disposition par l'EPT pour :

- Etude du mémoire en réponse et des éléments de réponse complémentaire de l'EPT sur chacun de thèmes retenus ;
- Echanges sur les appréciations possibles de la commission d'enquête sur les avis et commentaires formulés par l'EPT sur les thèmes retenus.

5.5.8. *Réunion interne N°7 de la commission d'enquête*

Le vendredi 2 août 2024, réunion de la commission d'enquête dans une salle mise à disposition par l'EPT pour :

- Finalisation des appréciations de la commission d'enquête sur les thèmes ;
- Choix des réserves et recommandations retenues pour la rédaction des conclusions ;

- Finalisation de l'avis de la commission.

Comme convenu, lors de la remise du mémoire en réponse le 26 juillet, un second point d'étape a été organisé en fin de journée.

Par ailleurs, la commission d'enquête a restitué l'ensemble des registres ouverts en mairie, et pour l'enregistrement des courriers, dûment clos par signature de la Présidente de la commission d'enquête, ainsi que les formulaires des pétitions déposées en cours d'enquête.

5.5.9. Remise du rapport et des conclusions sur le projet de PLUi

Le 6 août 2024, la Présidente de la commission d'enquête a transmis par voie électronique, le présent rapport et ses conclusions au Président de l'EPT Grand Paris Grand Est avec ses annexes et ses pièces jointes.

Le même jour, la Présidente a transmis par voie électronique le rapport et ses conclusions, accompagné des feuilles d'indemnisation de chacun des membres de la commission, au Président du tribunal administratif de Montreuil.

Nota Bene : conformément à la demande de l'EPT, la Présidente de la commission d'enquête n'a transmis aucun exemplaire du rapport en format papier.

6. L'ANALYSE DES OBSERVATIONS

6.1. Les observations et les courriers recueillis

Est récapitulé ci-après l'ensemble des contributions recueillies (observations, courriels, mails et questions orales) selon les modalités prescrites dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Grand Paris Grand Est.

6.1.1. Récapitulatif des observations recueillies sur les registres papier

Commune	Nombre de registres	Nombre d'observations
Clichy-sous-Bois	1	2
Coubron	1	2
Gagny	1	20
Gournay-sur-Marne	1	3
Le Raincy	1	4
Les Pavillons-sous-Bois	1	5
Livry-Gargan	1	14
Montfermeil	1	5
Neuilly-Plaisance	3	103
Neuilly-sur-Marne	1	3
Noisy-le-Grand	1	11
Rosny-sous-Bois	1	12
Vaujours	1	0
Villemomble	1	5
Total	16	189

6.1.2. Récapitulatif des observations recueillies sur le registre dématérialisé

Au total ce sont **1025** courriels (avec parfois des fichiers joints) qui ont été recueillis par voie électronique sur le registre dématérialisé, incluant l'adresse courriel, mis en place pour cette enquête.

6.1.3. Récapitulatif des courriers adressés au siège de l'enquête

31 courriers ont été reçus à la mairie de Noisy-le-Grand, siège de l'enquête, avant la clôture de l'enquête. Des courriers reçus après la clôture de l'enquête, n'ayant pas été mis à la disposition du public ne peuvent pas être pris en considération. Ces courriers hors délai sont cependant listés.

6.1.4. Récapitulatif des questions posées aux deux réunions publiques

Réunions publiques	Questions orales	Questions écrites	Total
Les Pavillons-sous-Bois	30	4	34
Noisy-le Grand	32	2	34
Total	62	6	68

6.1.5. Récapitulatif de l'ensemble des contributions reçues pendant l'enquête

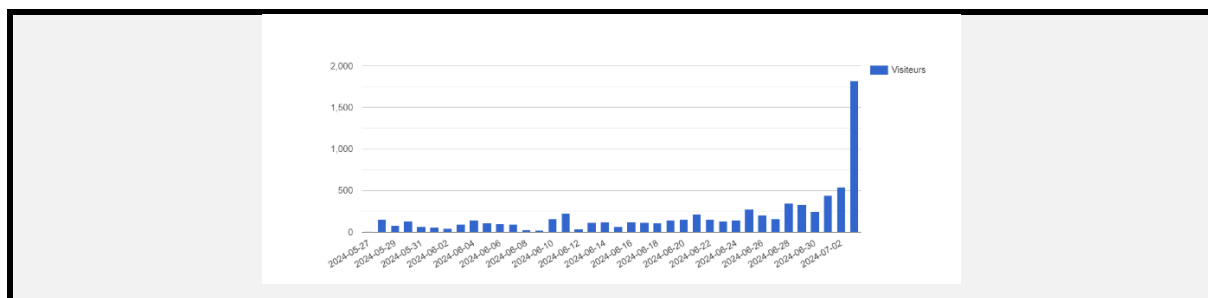
Ce sont donc au total, $1025 + 189 + 31 + 68 = \mathbf{1313}$ contributions qui ont été recueillies au cours de cette enquête.

Parmi ces contributions figurent plusieurs pétitions :

Ville	Instigateur	Thème	Recueil	Signataires
Rosny-sous-Bois	Comité syndical de la copropriété du 28 et 28bis av du Général de Gaulle	Déclasser le 28 et 28bis av Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois	Numérique	12
Livry-Gargan	Association Livryenne Expression Citoyenne (ALEC)	Livry-Gargan en danger Laissons respirer notre ville - Non à la densification et au béton	Papier	583
			Numérique	532
	<i>"Liste des personnes qui ne sont pas d'accords avec le déclassement des éléments du patrimoine bâti sur Livry-Gargan, ni sur les cœurs d'îlots imposés aux propriétaires, alors que les parcs municipaux disparaissent au profit des constructions dans notre ville"</i>		Papier	108
Clichy-sous-Bois	Collectif de soutien du Groupe Scolaire Privé Bellevue	Pas de cimetière à la place du groupe scolaire privé Bellevue GSPB- MUHAMMED HAMIDULLAH	Numérique	271
Villemomble	Comité de réflexions sur la zone « l'Abîme »	Contre le projet de Nexity, pour l'inscription de la zone en « N »	Papier	45
Neuilly-Plaisance	Propriétaires rue de la Marne	Opposition au changement des règles de PLU vers PLUi	Papier	11

6.1.6. Statistiques de fréquentation du registre dématérialisé

Sachant qu'un visiteur est un internaute, et une visite est une page qu'il regarde, selon le prestataire gérant la plateforme, le registre dématérialisé a reçu 2531 visiteurs qui ont téléchargés 8725 pièces du dossier, avec une augmentation de fréquentation en fin d'enquête très visible sur le graphique ci-dessous.



6.1.7. Examen détaillé des contributions reçues au cours de l'enquête

Dès l'ouverture de l'enquête, la commission a identifié les principales thématiques susceptibles d'être abordées par le public, ce qui a permis de répartir les observations au fur et à mesure de leur réception dans une grille de dépouillement.

grille de dépouillement									
Grille de dépouillement des observations recueillies, selon les thèmes retenus									
NB : Les thèmes retenus figurent en abscisse et les observations, courriers figurent en ordonnée. Une croix est portée au regard de chaque observation lorsque le thème retenu y est évoqué.									
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	X
← Observations	MODALITES DE L'ENQUETE	HABITAT - ACTIVITE	ECONOMIE	ENVIRONNEMENT - CLIMAT	MOBILITES	CADRE DE VIE	OAP SECTORIELLES	REGLEMENT ECRIT 1	Autres problématiques
	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation adressée par courrier postal au siège de l'enquête								

A chaque fois que l'un des thèmes listés dans la grille de dépouillement était abordé, la commission d'enquête a porté une croix dans la colonne correspondante à ce thème.

Devant le nombre d'interventions recueillies, afin de synthétiser les principales problématiques apparues au cours de cette enquête, il est paru opportun à la commission d'enquête d'opérer un dépouillement selon **8 thèmes d'analyse**.

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

L'ensemble des mails, observations et courriers résumés dans les annexes jointes (Annexes 1, 2 et 3), ainsi que l'ensemble des avis des PPA reçus pour cette enquête (Annexe 5), le dépouillement des questions posées lors des réunions publiques des 10 et 20 juin (Annexe 4), a été remis à l'EPT le 12 juillet 2024 avec l'analyse thématique élaborée par la commission d'enquête, pour recueillir ses avis et commentaires (Cf. Procès-verbal de synthèse cité au paragraphe **5.5.4.** et faisant l'objet de la **PJ.12**).

L'EPT a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse remis à la commission d'enquête le 26 juillet 2024, faisant l'objet de la **PJ.13**.

6.2. Les thèmes

Ces thèmes ont tous été élaborés selon le même plan, à savoir :

1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales

2. Questions complémentaires de la commission d'enquête
3. Avis et commentaires de l'EPT Grand Paris Grand Est
4. Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête a proposé au maître d'ouvrage de répondre selon ce plan à l'intérieur de chacun des thèmes, c'est-à-dire en 4^e partie, à la suite de l'analyse et synthèse des observations et des questions posées (1-2), en recommandant par ailleurs de répondre autant que possible aux différentes situations évoquées par le public.

Toutefois, la commission a laissé libre choix au maître d'ouvrage de répondre à chacune des observations du public, soit dans les grilles de dépouillement, ce qui aurait été fastidieux de le faire pour les 1313 contributions recueillies lors de l'enquête, et compte tenu des délais de quinze jours pour la remise du mémoire en réponse, soit à celles qui ont été retenues pour illustrer l'expression du public dans les différentes thématiques.

L'EPT a choisi de répondre d'une part à la plupart des contributions relevées par la commission en illustration des problématiques soulevées par le public, et d'autre part de répondre également à toutes les questions posées par les PPA, que la commission a synthétisées dans l'annexe 5. L'EPT a choisi de les faire apparaître en police orange.

La commission n'apporte aucune appréciation sur les réponses de l'EPT aux Avis des PPA, mais elle en a pris connaissance avec grand intérêt.

La commission développe ses appréciations sur les réponses apportées par l'EPT Grand Paris Grand Est dans les thèmes présentés ci-après.

Nota bene : Les extraits d'observations citées dans les différents thèmes sont communiqués à titre d'illustration, sans exhaustivité, et il convient de se reporter aux grilles dépouillement, ci-jointes en annexes, pour lire en la totalité rapportée dans leur intégralité.

6.2.1. Thème A : Modalités de l'enquête publique

D'une façon générale, il ressort des observations recueillies que les modalités d'organisation de l'enquête ont généré de nombreuses contestations, notamment relatives à la complexité du dossier, au nombre de réunions publiques d'information et d'échange et à la durée de l'enquête, considéré insuffisant.

Pour le traiter, la commission d'enquête a retenu les quatre sous-thèmes suivants :

- Organisation de l'enquête
- Lisibilité du dossier d'enquête
- Information sincère et justifiée
- Complétude des informations

Ce thème transversal par définition traite de l'aspect FORMEL des modalités d'information et de participation du public, et de celui de l'accessibilité des pièces du dossier. Pour une meilleure compréhension du PROJET de PLUi, il convient de se reporter aux thèmes spécifiques retenus par la commission d'enquête pour l'analyse des observations du public et développés ci-après.

A.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

A.1.1. Organisation de l'enquête

Un premier constat révèle une faible participation du public à l'échelle d'un territoire de plus de 400.000 personnes. Toutefois, le public qui s'est porté à l'enquête publique, a fermement exprimé un besoin d'y participer, en qualité de citoyen, résident, propriétaire, usager ou simple habitant de ville ou de quartier spécifique.

Extraits de contributions déposées sur le registre dématérialisé

Je fais entendre ma voix [...] Je souhaite participer à l'enquête publique [...] Je tenais à exprimer [...] J'interviens en tant que citoyenne [...] En tant que résident, je souhaite exprimer [...] Nous nous permettons de vous écrire en notre qualité de propriétaires de [...] Attaché à Neuilly-Plaisance ou je réside depuis plusieurs années [...] Habitant en zone pavillonnaire [...] Gabienne depuis 25 ans et propriétaire dans le centre-ville [...] en tant que cliente du centre commercial de Rosny II [...] Que la parole des citoyens représentés par leurs municipalités sera respectée puisqu'ils ont choisi d'habiter leur commune et que le choix de son évolution leur appartient [...]

Cependant, ce même public déplore souvent les conditions d'organisation de l'enquête, et en critique, parfois vivement, la durée, voire demande une prolongation, ou une suspension, ou dépose une pétition incluant ces critiques.

Mail 311 : Anonyme

Comment s'y retrouver dans une telle masse de documents, et surtout dans un délai si court (à peine plus d'un mois) et en plus dans la période pré-estivale chargée. Est-ce fait exprès ? Toutes ces institutions aux périmètres changeants et à la cohérence discutable, certainement coûteuses, éloignent les décisions du citoyen, nuisent à la

Page 133 sur 261

démocratie. Il faut espérer en cette période d'appel aux grandes réformes, qu'elles aient du plomb dans l'aile !

Réponse de l'EPT (mail 311) : Le PLUi engagé 2018 a donné lieu à une concertation tout au long de son élaboration. 42 réunions publiques ont été organisées soit 3 par commune. A chaque fois, des documents synthétiques ont été projetés et ensuite mis à disposition pour téléchargement sur le site internet de l'EPT.

Le dossier de PLUi arrêté le 12 décembre 2023 par le conseil de Territoire a ainsi été mis en ligne en février 2024. Pour rappel, l'enquête publique ne peut intervenir qu'à l'issue de plusieurs étapes obligatoires et encadrées juridiquement à partir de l'arrêt de projet (dont la consultation des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale pendant au moins trois mois).

La durée de l'enquête publique a été fixée à 38 jours (du 27/05/2024 au 03/07/2024 (le minimum prévu par le code de l'environnement étant de 30 jours au titre de l'article L. 123-9 du code de l'environnement). 32 permanences ont été assurées à raison de deux ou trois par commune. En outre, deux réunions d'information et d'échanges avec le public ont été organisées.

Pour accompagner le dossier d'enquête, deux vidéos ont été mises en ligne sur le site internet de l'EPT, proposant un résumé très synthétique pour une première approche du PLUi et inviter le public à consulter le dossier.

Afin de permettre aux habitants et usagers du territoire une lecture facilitée et plus ciblée, deux guides ont été réalisés :

- Un guide sur les documents du PLUi, permettant d'appréhender leur portée juridique et les raisons pour lesquelles il peut être intéressant de consulter chacun des documents
- Un guide spécifique pour la lecture du règlement, guidant pas à pas le lecteur afin de prendre connaissance de l'ensemble des règles ayant un effet sur la constructibilité d'une parcelle.

Le dossier « papier » d'enquête publique a également été organisé et présenté dans chaque commune de la même façon, avec une extraction du dossier complet des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement et du zonage propre à la commune de consultation physique du dossier.

Lors de l'approbation du PLUi, en complément du dossier officiel, il est envisagé de réaliser un « guide » d'application du PLUi à destination du public, ainsi qu'une application en ligne dédiée aux règles cartographiques.

Mail 55 : Anonyme

Puisqu'il s'agit du cadre de vie pour des dizaines d'années à venir, soyons lucides et prospectifs .../...Je fais ici deux premières propositions aussi concrètes que possible, j'en ferai d'autres si le délai court de l'enquête publique m'en laisse le temps.

Certaines personnes justifient leurs demandes d'allongement de la durée de l'enquête, par le contexte des élections législatives anticipées, qui mobiliseraient les associations, formations politiques et citoyennes, et par le nombre de réunions publiques organisées, estimant parfois qu'il faudrait en organiser une dans chacune des 14 communes de l'EPT.

Mail 57 : M. Loïc LELARDOUX - Le Raincy

Nous sollicitons auprès de vous le prolongement de l'enquête publique jusqu'au 31 juillet 2024 - Maison de la Biodiversité Paris-Est.

Mail 164 : Mme Françoise BITATSI TRACHET - Livry-Gargan

En tant qu'élue municipale à Livry-Gargan et élue territoriale GRAND PARIS GRAND EST, j'ai demandé au président de l'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL (copie au maire de Livry-Gargan), un report de l'enquête publique suite à la dissolution de l'Assemblée Nationale.

Cou 6 : M. Eric MANFREDI, conseiller municipal, conseiller territorial, élu du Groupe « A Noisy Respirons »

Cette enquête publique s'est ouverte le 27 mai 2024 et doit s'achever le 3 juillet 2024. Or, le 9 juin 2024, le Président de la République a annoncé la dissolution de l'Assemblée Nationale et la tenue d'élections législatives les 30 juin et 7 juillet 2024. Dans ces conditions, une mobilisation sur cette enquête publique semble difficile. En effet, les enjeux du débat d'une élection législative risquent de grever, voire d'obérer, la prise de connaissance et la réflexion la plus large possible sur le PLUI.

Mail 50 : Anonyme

Compte tenu du nouveau calendrier électoral (législatives 30 juin et 7 juillet), et de la mobilisation (souhaitable et inévitable) des associations, formations politiques et citoyennes, je demande avec insistance que le délai de l'enquête publique, qui était déjà très court, soit allongé, la fin de l'enquête pouvant être reportée à fin septembre au plus tôt. Il n'est prévu que deux réunions publiques, pour l'ensemble du territoire. Compte tenu de l'importance de ces réunions publiques, je demande qu'elles aient lieu dans chaque ville, sans exception.

NG-Q8 : M. Pierre-Olivier CARREL, adjoint au maire de Rosny-Sous-Bois, conseiller territorial et conseiller de la Métropole du Grand Paris

Il est quand même tout à fait dommageable qu'il n'y ait que 2 réunions de concertation sur le territoire alors que nous avons 14 villes.../...C'est très compliqué de s'y rendre quand on travaille, et il est vraiment fort dommageable qu'on n'ait pas pu avoir, peut-être pas 14 réunions, mais au moins 5 ou 6, pour couvrir l'ensemble du territoire.

Réponse de l'EPT à l'ensemble des contributions convergentes (mails 55, 57, 164, 50, cou 6, NG-Q8) :

La faculté de prolonger, ou non, l'enquête publique relève de la décision de la commission d'enquête et non de l'autorité responsable du projet.

En outre, la prolongation maximale n'aurait pu être que de 15 jours au titre de l'article L. 123-9 du code de l'environnement), soit une fin d'enquête pendant la période des vacances scolaires qui n'aurait pas été propice à davantage de participation.

D'autre part, les contributions reçues ont été réalisées tant par les habitants que par les associations environnementales ou les groupes politiques municipaux démontrant la faculté de l'ensemble de ces personnes à s'informer sur le projet et à contribuer à l'enquête publique.

L'organisation de deux réunions d'information et d'échange non-obligatoires dans le cadre des délais contraint d'une enquête publique atteste de la volonté de l'EPT d'échanger avec les habitants, y compris au-delà du processus préalable de concertation lors duquel 42 réunions publiques avaient été organisées dans le cadre de l'élaboration du document.

D'autres personnes déclarent ne pas avoir été informées de la tenue de l'enquête, ou avoir été confrontées à des difficultés d'accès au site de l'EPT, ou se sont réunies pour déposer une pétition et demander un référendum.

Mail 1006 : GENEVIEVE -GAGNY (Anonyme)

Tout d'abord une remarque sur le manque d'association des populations à l'élaboration de PLUi, le manque de préparation et de concertation. Dans la continuité, l'information sur le déroulement de l'enquête publique est fort mal faite, les affiches ne sont guère visibles. C'est par le bouche à oreille et non par l'affichage que j'ai été informée de l'enquête, in extremis. A se demander si le souhait est d'adopter un document en écartant les populations.

NG-Obs3 : 12 résidents de l'allées des Tamaris- Noisy-le-Grand

Nous pointons également le peu d'informations communiquées aux Noiséens sur ce projet : aucun site officiel de la ville de NLG ne communique sur ce PLUi ; il n'y a pas plus d'information dans le journal communal ni aucun affichage pour les riverains concernés.

Mail 64 : Noisy-le-Grand (Anonyme)

C'est par hasard et avec surprise que j'ai découvert le PLUi et l'enquête dont il fait l'objet. Cette enquête est presque aussi discrète que celle qui a eu lieu pour la ZAC des Hauts-Nesles dont je n'ai malheureusement pas été mis au courant malgré ma très grande proximité avec les travaux en cours.

Mail 905 : Jacques NADOLNY pour la Chambre des Géomètres Experts

Le président de la Chambre interdépartementale 93 et 94, adresse une contribution au registre de l'enquête publique, bien que les géomètres-experts eussent préféré être consultés en amont au même titre que les associations environnementales.

Cou 13 : Mme Sophie GIGOT et M. Nicolas CLAIVAZ - Gagny

J'ai appris par hasard le 25/05/2024, en me rendant à la permanence du service urbanisme de la ville de Gagny, que notre maison avait été identifiée « bâtiment remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » dans le projet de PLUi. Nous avons par la suite reçu un courrier le 11/06/2024 de la part du maire de Gagny nous confirmant que cette identification avait eu lieu au cours d'une visite de terrain réalisée par une association locale, la Société d'histoire de Gagny, sans plus de précision sur la date de cette reconnaissance.

Mail 256 : Noisy-le-Grand (Anonyme)

Lors d'une tentative de consultation du PLUi sur le site du Grand Paris Grand Est, le jeudi 13 juin 2024 à 09h24, à ma grande surprise, celui-ci avait été refondu et son accès n'était plus évident. Je fus obligé de demander à l'opérateur du standard de me guider à travers différents onglets pour accéder aux documents du PLUi. La

modification d'un site d'information pendant une enquête publique concernant le PLUi devrait être interdite car on peut supposer une dissimulation des textes et des règlements destinés au public.

LG-Obs 10 : Association Livryenne Emergence Citoyenne (ALEC) – Livry-Gargan

Imposer le référendum et la votation.../...manque de concertation avec la population. A Livry-Gargan seulement 3 réunions ont été initiées. Leurs annonces ont été confidentielles de sorte que les Livryens n'ont pas été impliqués puisque peu ou pas informés. Deux réunions publiques pour l'enquête publique.../...sur les 410.000 habitants la consultation et les réunions publiques ont réuni moins de 2.000 personnes, au total (personnels politiques et administratifs compris), soit 0,51% des habitants .../...nous demandons également qu'un référendum d'initiative locale soit organisé à la rentrée de septembre afin que la population se prononce sur le PLUi avant son adoption définitive.../... qu'une plaquette soit publiée pour vulgariser les grandes orientations du PLUi prises avec leurs déclinaisons sur chaque ville.

Réponse de l'EPT pour l'ensemble des contributions convergentes (Mails 1006, 64, 905, 256 ; Cou13, NG-Obs3, LG-Obs 10) :

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 :
 - o printemps 2019, 3 panneaux d'information sur le lancement du projet à destination du public,
 - o été 2021, 7 panneaux, présentant les enjeux du diagnostic territorial
 - o printemps 2022, 8 panneaux, présentant le PADD et les enjeux réglementaires
 - o printemps 2023, 8 panneaux, relatifs au dispositif règlementaire du PLUi.
- La mise à disposition dans chacune des 14 communes d'un registre visant à recueillir les expressions écrites ;
- Une campagne d'information comprenant des flyers, des panneaux et d'autres outils de mobilisation (articles dans les journaux municipaux, sur les sites internet, etc...) ;
- 3 réunions dans chacune des 14 communes (soit 42 réunions) ayant réunies 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.

Les personnes associées à l'élaboration du PLUi sont les personnes citées par le code de l'urbanisme (article L. 132-7 et suivants du code de l'urbanisme), au titre desquelles ne figure pas les chambre des géomètres experts. Toutefois ces derniers pouvaient bien sûr participer à la concertation dans le cadre du PLUi (une boîte mail était notamment ouverte, ainsi que des registres de concertation, permettant à toute personne intéressée de contribuer).

Dans le cadre de l'enquête publique, l'affichage officiel de l'avis d'enquête a été mis en place dans les villes dès le vendredi 10 mai 2024, accompagné d'affiches « grand public » permettant de scanner le QR code permettant de directement accéder au registre numérique, d'articles sur les réseaux sociaux (Facebook de l'EPT et des villes, réseau LinkedIn), des journaux municipaux, etc.

Le site internet de l'EPT a en effet été refondu courant juin. Toutefois, l'ensemble des informations utiles à la connaissance du PLUi se trouvait sur un autre site, celui du registre numérique porté par Publilégal, qui est resté le même tout au long de l'enquête publique et est celui sur lequel l'EPT a communiqué à l'occasion de l'enquête.

A.1.2. Lisibilité du dossier

De nombreuses personnes ont manifesté leur mécontentement devant la quantité et « l'épaisseur » des documents proposés dans les nombreuses pages du dossier soumis à enquête.

GO-Obs 3 : M. Pierre HAGEMAN, conseiller municipal délégué à l'action sociale-Gournay-sur-Marne

Je suis interpellé par "l'épaisseur" des documents proposés. Cette foisonnance de réglementation éloigne le commun des mortels. Il est très difficile d'appréhender la partie des éventuelles modifications imposées par ce nouveau PLU. C'est très dommage.

Réponse de l'EPT : l'élaboration d'un PLUi répond à un contenu « obligatoire » encadré et défini par le code de l'urbanisme, auquel il n'est pas légal de déroger. Il en résulte en effet un nombre conséquent de documents et de pièces de portées différentes.

Le volume est également à considérer au regard des caractéristiques urbaines du territoire formé de 14 communes appartenant à la Métropole du Grand Paris, soit en zone dense, ce qui doit être matérialisé et réglementé en conséquence.

Mail 942 : M. Yann BRODIN – Rosny-sous-Bois

Les difficultés de lisibilité, la complexité et la multiplicité des cartographies ainsi que la création de termes non définis sont sources d'insécurité juridique des futures autorisations administratives, tant pour les pétitionnaires que pour les services instructeurs, ayant pour conséquence une interprétation subjective vecteur de contentieux. Ce texte donne l'impression d'un millefeuille de dispositions réglementaires, comme si on avait superposé les desideratas des quatorze communes, alors que le principe de la délégation de compétence des collectivités vers le territoire dans l'élaboration des règles d'urbanisme applicables devrait être une harmonisation.../... Le notariat a toujours été source de conseil pour les collectivités. Il aurait été utile que l'ensemble des notaires de notre territoire soient associés à l'élaboration de ces nouvelles règles d'urbanisme.

Réponse de l'EPT : Une suite favorable sera donnée à la remarque relative à la lisibilité puisqu'un travail sera conduit d'ici à l'approbation du PLUi pour améliorer la lisibilité des cartographies des plans de zonage (supprimer les erreurs matérielles, améliorer les légendes et les symbologies).

Il est également prévu la mise en service d'une application en ligne pour consulter,

directement à la parcelle, l'ensemble des règles représentées de manière cartographique, évitant ainsi la manipulation du règlement graphique.

Par ailleurs, le nombre d'exceptions règlementaires communales sera réduit avant l'approbation et à l'avenir, il sera recherché, dans le cadre des futures évolutions du PLUi, un progrès continu dans l'harmonisation du document.

Il est cependant utile de rappeler qu'il s'agit ici de l'élaboration d'un premier PLUi, à l'échelle d'un Etablissement public de Coopération Intercommunal récent, créé le 1^{er} janvier 2016. Si les 13 PLU communaux existants ont été utilisés comme l'une des bases de travail initiales, le document s'est d'abord construit à partir d'une nouvelle ambition environnementale forte et commune, en recherchant une cohérence intercommunale sur de nombreux sujets. Cela se traduit notamment via le PADD, le plan de zonage mais aussi via l'organisation d'un règlement écrit présentant un important effort d'harmonisation (structure du règlement harmonisée, définitions harmonisées au sein du lexique, nombreuses règles communes, etc.).

Les personnes associées à l'élaboration du PLUi sont les personnes citées par le code de l'urbanisme (article L. 132-7 et suivants du code de l'urbanisme), au titre desquels ne figurent pas les chambres des notaires. Toutefois, ces derniers pouvaient bien sûr participer à la concertation dans le cadre du PLUi (une boîte mail était notamment ouverte, ainsi que des registres de concertation, permettant à toute personne intéressée de contribuer).

NG-Q11 : Citoyen habitant de Rosny-Sous-Bois, secrétaire de l'association des riverains Grand-Pré (Anonyme)

Nous n'avons pas forcément l'expérience et la maîtrise de toutes les subtilités juridiques .../...ça serait plus appréciable que dans le paquet de documents joint au registre de l'enquête publique, on puisse s'assurer que tous les documents PDF, peuvent faire l'objet d'une recherche par mot clé avec une reconnaissance de caractère. Parce que précisément on se retrouve nous citoyens .../...avec des documents de plusieurs dizaines voire centaines de pages, avec certains sur lesquels on ne peut pas faire une recherche par mot clé, avec un diable qui se cache.../...Ça nous complique la tâche pour faire nos efforts pour s'impliquer dans la vie démocratique de ce document d'urbanisme.

Réponse de l'EPT : Il a été décidé de compresser fortement la qualité des pièces PDF afin de faciliter la fluidité de lecture des pièces sur ordinateur pour l'ensemble des utilisateurs, même ceux disposant d'une qualité de connexion moindre, ce qui a entraîné une « impression image » des documents, ne permettant pas la recherche par mot clé a priori pour certains documents (certains lecteurs PDF sont toutefois dotés d'outils de reconnaissance de texte).

Mail 196 : Anonyme

Amusant, ou ... terrifiant : On nous propose de définir l'urbanisme de nos villes, et l'on sait que ces orientations et règles vont entraîner des conséquences sur notre cadre de vie pour des dizaines d'années à venir. Pendant ce temps, de nombreux fonctionnaires, élus, experts, s'amusent à imaginer des trucs et des machins qu'ils vont finir par ne plus comprendre eux-mêmes .../...Comprenez qui pourra.

Mail 353 : Joan – Noisy-le-Grand (Anonyme)

Si les explications et commentaires concernant ce nouveau plan semblent aller dans le bon sens par rapport aux ravages produits par les précédents PLU sur le cadre et mode de vie d'un point de vue environnemental et culturel, il reste difficile d'en constater la concrétisation dans les masses de documents techniques.

PA-Q10 : Mme Brigitte MAZZOLA – Association ENDEMA

Lors des réponses, vous nous avez indiqué qu'il fallait regarder l'ensemble des documents. Justement, on a un problème de lisibilité pour prendre en compte la totalité des questions qui se posent.

D'autres personnes s'interrogent sur la complexité du dossier et les nombreux éléments à manipuler pour comprendre l'information présentée dans certaines pièces.

Mail 859 : Rosny-sous-Bois (Anonyme)

Dans les OAP, certaines prescriptions ne sont pas d'interprétation facile du point de vue du pétitionnaire. Elles formulent des objectifs théoriques non chiffrés mais restent floues sur ce qui fait que l'objectif est atteint ou non. Par exemple "maintenir et restaurer la diversité des milieux et des habitats des espèces protégées en intégrant des espaces nourriciers à destination de la faune". De telles formulations sont sources de contentieux. Comment le concepteur sait si l'objectif est atteint ? Et même s'il est concerné par le sujet ? Sur quel critères l'instructeur valide-t-il le sujet ? Est-il possible d'écrire des règles mesurables dont le respect ou le non-respect ne soit pas contestable, grâce à des seuils par exemple ?

Réponse de l'EPT : Conformément au code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constitue une disposition règlementaire permettant une expression plus souple que celle du règlement, notamment lorsqu'il s'agit d'un projet qui nécessite de s'adapter en fonction des circonstances. Cela est en cohérence avec le simple de rapport de compatibilité qu'elles exercent sur les autorisations d'usage des sols (Permis de construire...).

Mail 849 : M. Philippe ANTIQUARIO - Association de Sauvegarde du Quartier et des Abords de la rue Missak Manouchian (ASQAM) – Rosny-Sous-Bois

Le PADD indique limiter à 7ha l'artificialisation des sols (p.17). Il est indiqué que cette artificialisation concerne uniquement « la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ». Une clarification s'impose au regard de la cartographie des flux de consommation d'espaces, la ville de Rosny-sous-Bois à elle seule aurait consommé 7,9ha en 12 ans, soit plus que l'objectif du territoire fixé à 7ha pour les dix prochaines années (cf. portail de l'artificialisation des sols).

Réponse de l'EPT : Il s'agit ici d'une des ambitions environnementales fortes du PLUi. L'engagement est bien la réduction drastique de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, via la définition au PADD d'un objectif de consommation limité à 7 hectares pour l'ensemble du Territoire, en comparaison des 54 hectares consommés à cette échelle entre 2011 et 2021.

En vue de l'approbation du PLUi, la partie relative au calcul de la consommation d'espaces sera complétée puisque le code de l'urbanisme demande à analyser la consommation d'espaces des 10 années précédant l'approbation du PLUi (soit de 2014 à 2024).

Par ailleurs, les chiffres de consommation d'espaces seront harmonisés entre les différentes pièces du PLUi. Pour mémoire, tout espace naturel non protégé via des outils règlementaires au PLUi doit être comptabilisé au titre de la consommation d'espaces.

CL-Obs 1 – M. GRESELIN - Clichy-sous-Bois

Nombreux documents difficiles à consulter pour un résultat pour moi aléatoire et difficilement compréhensif.

Mail 1004 - Groupe politique « Mieux vivre Rosny » du Conseil municipal

Enfin, compte tenu de la masse de documents mis à disposition, il eut été souhaitable que tous les documents mis en ligne dans le cadre de la consultation fussent au format texte, y compris les légendes des cartographies. Et ce, pour permettre des recherches par mots clés, et non avec des annexes entières de pages de texte au format image. Pour pouvoir travailler sur ces dernières, il n'y a d'autres choix que de lire chaque page individuellement ou de devoir procéder à un long et très fastidieux travail par reconnaissance de caractère.

Réponse de l'EPT : Il a été décidé de compresser fortement la qualité des pièces PDF afin de faciliter la fluidité de lecture des pièces sur ordinateur pour l'ensemble des utilisateurs, même ceux disposant d'une qualité de connexion moindre, ce qui a entraîné une « impression image » des documents, ne permettant pas la recherche par mot clé a priori pour certains documents (certains lecteurs PDF sont toutefois dotés d'outils de reconnaissance de texte).

A.1.3. Information sincère et justifiée

Certaines personnes déplorent un manque de clarté du dossier, soulignent notamment la présence de parties de texte « contradictoires » qui occultent des informations nécessaires à la compréhension du projet, et elles s'interrogent sur la sincérité du maître d'ouvrage dans la présentation de certains éléments soumis à l'enquête.

Mail 905 : Jacques NADOLNY pour la Chambre des Géomètres Experts

Restreindre toute possibilité d'implantation dans la bande de constructibilité principale .../...Son application semble incohérente avec le caractère de chaque UC identifiée au PLUi comme potentiellement densifiable, non conforme à la loi SRU et au principe ZAN.../... voire non conforme aux dispositions du code de l'urbanisme .../...A défaut de partager cette analyse, il conviendra de justifier dans le rapport de présentation la rédaction d'une telle règle restreinte aux seules voies existantes à la date de mise en œuvre du PLUi et vérifier sa conformité avec la zone UC dans laquelle il sera prévu de l'appliquer.

Réponse de l'EPT:

Concernant la justification de la règle visant à appliquer les règles du PLUi sur l'ensemble des lots

L'objectif de cette mesure n'est pas de contraindre le périmètre du lotissement (le lotisseur reste bien libre d'inclure ou non la parcelle bâtie de son lotissement), mais d'imposer que la parcelle déjà bâtie soit découpée de telle sorte qu'elle respecte l'ensemble des dispositions du règlement. En effet, en l'absence d'une telle règle, la

Page 141 sur 261

parcelle pourrait être délimitée au plus proche du bâti, ne permettant plus à la parcelle existante de respecter ses obligations de pleine terre, d'emprise au sol, de plantations, de stationnement, pourtant indispensables au maintien d'une qualité du cadre de vie, tant en termes environnementaux, urbains que paysagers. En l'absence d'une telle mesure, la division ou la création d'un lotissement devient un moyen de détourner l'application des règles du futur PLUi sur le lot déjà bâti.

Concernant la bande d'inconstructibilité

Le choix du PLUi a été de prioriser la réalisation des objectifs de production de logements (2 335 logements par an à l'échelle du territoire) sur les zones denses et semi-denses (zones UA, Uap, UB) et les zones de projets (UP). En réalisant les objectifs de production dans ces zones, la zone pavillonnaire peut en conséquence être protégée dans l'ensemble de ses caractéristiques architecturales, urbaines, paysagères et environnementales. La bande d'inconstructibilité est l'un des outils mobilisés pour préserver ces fonds de parcelle, permettant de préserver des zones de calme, d'îlot de fraîcheur en cas de canicule, de végétation favorable à la biodiversité. C'est l'une des règles majeures qui traduisent l'ambition environnementale du PLUi.

Définir la constructibilité à partir des voies publiques plutôt que l'inconstructibilité à partir des fonds de parcelle est la solution la plus équitable, notamment pour les terrains de faible profondeur (pour lesquels une inconstructibilité de 12m à compter des fonds de parcelles aurait pu empêcher complètement la constructibilité d'une parcelle de faible profondeur).

La densification en second, voire en troisième rang génère à l'inverse de nombreuses nuisances : imperméabilisation des sols, dégradation ou destruction de la végétation, nuisances en termes de déplacements, conflits de voisinage, etc.

Mail 1015 : M. Gilles MIJOUIN – Livry-Gargan

Il existe une incohérence dans la prise en compte du T4 dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) : les stations du tram-train T4 située sur le territoire de Livry-Gargan sont classées en "gares", bien qu'elles ne soient que des stations. Cette classification erronée entraîne des implications urbanistiques inadéquates, non adaptée aux réalités locales. 1) Implications Urbanistiques : densification Inappropriée.../...2) Impacts sur le stationnement .../...3) Points de Controverse : aucune justification adéquate n'explique le classement des stations T4 en "gares", cette classification contredit les critères légaux des gares, la classification erronée influence négativement la planification urbaine, entraînant des décisions de zonage inadéquates.

Réponse de l'EPT : le code de l'urbanisme prévoit, dans son article L. 151-36, que « pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. ». Ainsi, qu'il s'agisse d'une gare ou d'une station, les conséquences en matière de stationnement sont identiques, du point de vue du code de l'urbanisme. Il n'est donc pas possible pour les auteurs du PLUi de procéder à une distinction.

Concernant la question relative à la densification, le projet de PLUi ne porte pas de

Page 142 sur 261

projets particuliers d'intensification autour des stations du T4 à Livry-Gargan.

Cou10 : M. Michel GROUSSET- Noisy-le-Grand

Notre première intervention est survenue lors de l'enquête publique du 21 août au 21 septembre 2023, concernant le projet de modification n°2 du PLU de Noisy-le-Grand. Nous avons exprimé notre opposition légitime à l'article 7.1.2 du PLU en zone UC.../...Notre opposition s'est concrétisée par un courrier (ci-joint) de 17 pages, le 15 septembre 2023 adressé au commissaire enquêteur.../...Cette modification fut approuvée par le Conseil de territoire le 12 décembre 2023. (Courrier ci-joint). Cette reconnaissance de notre légitimité par le Grand Paris Grand Est, est de courte durée (8 mois), car le PLU de Noisy-le-Grand est remplacé par le PLUi. La modification concernant l'article 7.1.2 ne fut pas transposée intentionnellement dans le PLUi. Cette manipulation administrative ne nous sied guère et nous avons été dupés.

Réponse de l'EPT : la procédure de modification du PLU communal a effectivement tenu compte de la situation particulière exprimée par M. Grousset . A contrario, le choix du PLUi a été de protéger la zone pavillonnaire dans l'ensemble de ses caractéristiques architecturales, urbaines, paysagères et environnementales. La bande d'inconstructibilité est l'un des outils mobilisés pour préserver ces fonds de parcelle, permettant des zones de calme, d'ilot de fraîcheur en cas de canicule, de végétation favorable à la biodiversité. C'est l'une des règles qui marquent, sans exception, l'ambition environnementale du PLUi. M. Grousset peut toujours faire valoir sa situation particulière en déposant un Certificat d'Urbanisme qui maintiendra ses droits existants au PLU communal pendant 18 mois avec une possibilité de proroger d'une année.

D'autres personnes contestent les changements de zonage qui impactent leurs biens et expriment leur incompréhension face à une situation qu'elles estiment injustifiée.

PA-Q6 : Association Livry-participatif

J'ai une question assez complète concernant le déclassement du patrimoine historique et environnemental à Livry-Gargan, et je souhaite attirer votre attention sur plusieurs points concernant la conception du PLUi, notamment à l'égard de l'ancien PLU, particulièrement à Livry-Gargan, avec une absence comptable de justification concernant un certain nombre de déclassements massifs sur le patrimoine historique identifié, les séquences bâties remarquables, le patrimoine environnemental.

Réponse de l'EPT : le classement en bâti protégé ou remarquable dans le cadre d'un document d'urbanisme relève d'une faculté de l'autorité compétente en matière de PLUi. En l'occurrence, pour le cas précis des déclassements opérés entre le PLU communal de Livry-Gargan et celui du PLUi, ceux-ci sont justifiés par des nécessités de réalisation de travaux sur ces bâtiments parfois dégradés, liés à la rénovation énergétique des constructions, ou à leur mise en accessibilité.

Concernant les bâtiments protégés au PLU communal et situés boulevard Chanzy, leur suppression au projet de PLUi est cohérente avec le projet de réaménagement du boulevard Chanzy et avec l'OAP dédiée.

Il est toutefois important de préciser que le 19 avenue Aristide Briand et les 55, 59 et 61 rue Turgot sont toujours protégés au PLUi au titre du patrimoine protégé.

Concernant la source Sainte-Marie Lac de Sévigné, elle n'est ni protégée au PLU ni au projet de PLUi car il existe un projet de réaménagement en cours pour mise en valeur de la source.

Toutefois, pour le 100 avenue du colonel Fabien, sa suppression au PLUi relève d'une erreur matérielle, et le bâtiment sera réintégré au patrimoine protégé d'ici à l'approbation du PLUi.

NP-Obs 3 : Mmes HERVIOU, ROUSSEL, M. RAMALHO - Neuilly-Plaisance

Nous constatons le changement de PLUi qui passe notre rue de zone UT (zone intermédiaire) en zone UC (pavillonnaire) alors que 4 immeubles sont en construction dans notre rue. Il ne nous paraît pas logique de repasser ce côté uniquement en zone UC alors que le trottoir d'en face reste en UT. Nos maisons se retrouvent enclavées autour d'immeubles en construction et il nous paraît logique de rester en zone UT afin d'assurer une continuité en termes d'urbanisme dans cette rue.../... Mes nombreux voisins ont pu bénéficier des droits à construire offerts par le PLU communal, en vendant leur bien à des promoteurs, ce qui a conduit à la construction imminente d'immeubles. Le changement de règles d'urbanisme rue de la Marne dans le PLUi manque totalement de logique. Assurément, les 3-4 petites maisons y compris la mienne, seraient encerclées de tous les côtés par ces immeubles. Où est la cohésion urbaine dans ce cas ?

Réponse de l'EPT : Une suite favorable sera donnée à cette demande compte-tenu de l'évolution du paysage urbain de la rue de la Marne à Neuilly-Plaisance du fait des récentes constructions d'habitat collectif. D'ici à l'approbation du PLUi, la zone « UC » sera remplacée par la zone UB sur une portion de la rue de la Marne (du 2 au 20 rue de la Marne), afin de recréer une épaisseur de zone intermédiaire et ainsi marquer une transition des morphologies urbaines entre la zone pavillonnaire UC et la zone de centralités UA.

NG-Obs1 : M. Célestin ROUSSEAU – Noisy-le-Grand

Mon pavillon va se retrouver très impacté par ce que le nouveau PLUi permet sur les parcelles directement attenantes : j'aurai à côté et devant mon pavillon des immeubles qui dégraderont la vue et l'ensoleillement de ma parcelle. Ceci va impacter négativement la valeur de mon pavillon et empêcher tout éventuelle vente. De plus, il y a une cohérence certaine à terminer la zone UA d'une façon rectiligne sans risquer une dent creuse. Je ne comprends d'autant plus pas cette décision sachant que mon pavillon est encore sous l'objet d'un permis de construire valable et purgé de tous les recours.

Réponse de l'EPT : Le permis de construire de M. Rousseau a été délivré dans le cadre des règles du PLU communal. Il reste valable et purgé de tout recours tel qu'indiqué par M. Rousseau, nonobstant l'approbation du PLUi. Celui-ci pourra le mettre en œuvre dans les délais prévus par le code de l'urbanisme.

Par ailleurs, dans la mesure où il s'agit d'une parcelle limitrophe à une zone UA, de nombreuses règles de transition sont prévues pour assurer la jonction, avec le tissu pavillonnaire (p.83 du règlement : § 3.2.6 : les hauteurs ne peuvent dépasser 12 mètres (soit seulement un niveau de plus que la zone pavillonnaire), dans une profondeur de 10 mètres par rapport à la limite séparative.

Les parcelles devant celle de M. Rousseau se situent bien en zone pavillonnaire, avec en conséquence, des hauteurs limitées à 9 mètres.

A.1.4. Complétude des informations

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 sur le projet, notamment concernant la préservation de l'environnement ou la mise en œuvre du règlement du PLUi.

NP-Obs 2 : Mme Anne GRIMAL – Neuilly-Plaisance

Je souhaiterais connaître les règles d'affectation d'une partie de parcelle en " cœur d'îlot de continuité écologique » ainsi que les critères de choix. Pourquoi les parcelles voisines.../...ne sont pas concernées puisqu'il s'agit de continuité écologique ? Voire au-delà ? Je souhaiterais des définitions exactes de " continuité écologique linéaire " et "pas japonais " (pas dans le lexique).../...Si le projet est adopté, les propriétaires seront-ils notifiés de la décision avec des voies de recours ? Ou à défaut la connaissance se fera lors d'une vente (notaire). La parcelle va perdre économiquement une partie de sa valeur en cas de vente. Quelle compensation ?

Réponse de l'EPT : La partie 1.3.5 du dossier de PLUi, relative aux justifications des choix retenus pour établir le règlement, présente la méthodologie retenue à l'échelle du territoire (pages 15 à 17) pour identifier les protections dénommées « cœur d'îlots ».

Les critères de délimitation des cœurs d'îlots sont détaillés dans les justifications du règlement, au Tome 1.3.5 du Rapport de présentation. Certains PLU existants protégeaient déjà des espaces définis comme cœurs d'îlots inconstructibles (Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Le Raincy et Neuilly-Plaisance). Enfin, la ville de Gagny avait amorcé une étude bioclimatique préalable à l'élaboration du PLUi, proposant un repérage de ses cœurs d'îlots.

Après avoir fait l'objet d'une vérification et de d'actualisations à la marge, ces différents périmètres de protections ont ainsi été repris au projet de PLUi.

Une analyse cartographique a aussi été menée pour compléter le maillage sur l'ensemble du territoire.

Plusieurs critères cumulatifs ont été mobilisés. L'espace repéré en cœur d'îlot doit :

- être végétalisé (repérage des espaces végétalisés de l'APUR 2015 complétés par photo-interprétation)
- être situé à plus de 5 mètres des bâtiments durs existants de la parcelle
- atteindre un seuil minimal de 100m² (en deçà, la fonctionnalité écologique est relativement marginale).
- couvrir au moins trois parcelles pour garantir l'égalité des propriétaires l'emprise
- ne pas couvrir plus de 50% d'une parcelle (sauf pour les espaces enclavés).

Ces travaux ont été complétés par photo-interprétation et par vérification des services du territoire et services communaux. Les principaux ajustements réalisés ont visé à corriger des périmètres au regard de projets de construction en cours ou bien à supprimer certaines emprises dont la forme et l'épaisseur notamment, ne permettaient

pas une fonctionnalité écologique suffisante (emprise très linéaire par exemple), mais aussi à augmenter certains périmètres pour leur redonner de l'épaisseur (justifiés par le caractère arboré notable).

Ces corrections ont également concerné les données reprises des PLU communaux.

Plusieurs communes avaient déjà mis en place cet outil dans leur PLU communal : Le Raincy, Les Pavillons-sous-Bois, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois.

La notification individuelle des propriétaires concernés par les cœurs d'îlot n'est pas prévue par le code de l'urbanisme.

Concernant la valeur vénale du bien, il ne peut être considéré que le bien bâti perde de la valeur en raison des protections environnementales puisque ses espaces d'agrément sont protégés et garantissent, pour la parcelle concernée comme pour celles alentours, un cadre de vie apaisé et végétalisé de quartier pavillonnaire.

La division d'une parcelle ultérieurement à son acquisition à des fins de création d'un ou plusieurs nouveaux lots à bâtir sera certes fortement limitée par cet outil. Néanmoins, la constructibilité est maintenue dans la bande de 20m, si la largeur de la parcelle est suffisante. Une division à des fins de construction sera ainsi toujours possible, dans le respect de l'intégrité des jardins intérieurs.

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 sur le projet, notamment concernant la préservation de l'environnement ou la mise en œuvre du règlement du PLUi.

Mail 849 : M. Philippe ANTIQUARIO - Association de Sauvegarde du Quartier et des Abords de la rue Missak Manouchian (ASQAM) – Rosny-Sous-Bois

Demande des explications sur la différence des chiffres de l'APUR, de la ville et du PLUi comptabilisant les surfaces pavillonnaires. L'association estime que les données produites dans les documents GRAND PARIS GRAND EST sont le plus souvent obsolètes ou bien absentes .../...la question du changement de zonage a été posée lors de la réunion publique aux Pavillons-sous-Bois le 10/06/2024 .../... la réponse est très décalée par rapport à la réalité et à la définition de la pleine terre du PLUi.

Réponse de l'EPT : Un travail de mise en cohérence des données relatives à l'évaluation des surfaces occupées par le tissu pavillonnaire, sera effectué d'ici l'approbation du PLUi. La protection des tissus pavillonnaires est un objectif majeur du PLUi, traduit à la fois par le zonage identifiant ces quartiers pavillonnaires, particulièrement dans la ville de Rosny-sous-Bois, mais également par les outils mobilisés pour sa protection (bande d'inconstructibilité au-delà de 20m, protection des cœurs d'îlots, hauteurs limitées, etc.). La proportion de pleine terre retenue pour les quartiers pavillonnaires est par ailleurs conséquente puisqu'elle varie de 40 à 60% suivant les secteurs concernés. La définition de la pleine terre est par ailleurs claire et précisée dans le lexique du règlement écrit (page 297) de la manière suivante : « *par espace de pleine terre, on entend les espaces libres ne comportant aucune construction en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales* »

D'autres personnes expliquent que les nouvelles règles du PLUi ne tiennent pas compte de la situation existante et contestent le changement de zonage en

Page 146 sur 261

rappelant une jurisprudence du Conseil d'Etat appliquée récemment.

Mail 910 : M. Abi BOUALEM – Gagny

Le choix fait n'est pas adapté au regard de la configuration actuelle de la rue et des constructions qu'elle comporte. Aussi, ce classement apparaît en réalité comme erroné en ce qu'il ne tient pas suffisamment compte de la situation actuellement existante.../...Le changement des règles semble totalement disproportionné par rapport à la situation actuelle et aurait pour conséquence d'enclaver la parcelle qui serait ainsi entourée d'immeubles d'envergure.

Réponse de l'EPT : Une suite sera donnée à la remarque puisque l'emprise au sol de la zone concernée (UB) sera réévaluée à la hausse (passage de 40 à 50%).

Pour rappel, la commune de Gagny ne disposait pas de Plan Local d'Urbanisme et les permis de construire ont été délivrés dans le cadre du règlement national d'urbanisme, très favorable à la constructibilité en zone déjà urbanisée ce qui explique en partie la configuration actuelle mentionnée. Les règles proposées par le projet de PLUi sont plus complètes, plus précises et dans certains cas, plus contraignantes en application des choix urbanistiques souhaités.

La définition d'un zonage tient notamment compte des tissus existants dans leur aspects formels (gabarit, implantation) mais aussi fonctionnels (polarités commerciales, équipements, etc.). La zone UA relève des espaces de centralité les plus intenses et la zone UB assure plutôt un rôle de transition et/ou de centralités secondaires ou linéaires.

La notion d'enclavement relève d'une gêne à l'accessibilité, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

A.2. Questions complémentaires de la commission

Question A1, relative à l'élaboration du PLUi

Certaines contributions, notamment celle de l'Ordre de géomètres, déplorent de ne pas avoir été associées à l'élaboration du projet de PLUi avant son arrêt définitif le 12/12/2023. D'autres personnes estiment qu'il aurait été pertinent de consulter la chambre des notaires des départements 93 et 77. Enfin, une association (RENARD) estime que sa contribution n'a pas été intégrée au dossier, et donc non communiquée au public.

Que souhaitez-vous répondre ?

Réponse de l'EPT : Les personnes associées à l'élaboration du PLUi sont les personnes citées par le code de l'urbanisme (article L. 132-7 et suivants du code de l'urbanisme), au titre desquels ne figurent pas les chambre des notaires ou l'ordre des géomètres. Toutefois ces derniers pouvaient bien sûr participer à la concertation dans le cadre de l'élaboration du PLUi (une boîte mail était notamment ouverte, ainsi que des registres de concertation, permettant à toute personne intéressée de contribuer).

Concernant l'association RENARD, les contributions de l'association reçues en 2022 par l'EPT pendant la phase d'élaboration du PLUi ont été intégrées au processus d'élaboration et de décision pour aboutir à la version arrêtée du projet en date du 12 décembre 2023. Les contributions de 2022 ne portaient pas ainsi sur le projet de PLUi arrêté depuis. Seuls les avis reçus sur le projet arrêté avaient à être intégrés au

Page 147 sur 261

dossier d'enquête publique, comme le prévoit l'article R. 123-8 du code de l'environnement (« 4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme »). L'EPT n'a pas reçu de contributions de l'association RENARD après l'arrêt du projet, malgré une saisine fin décembre 2023 de l'association transmettant le projet de PLUi arrêté. Si cela avait été le cas, leur avis aurait été joint au dossier d'enquête publique (comme cela a été fait pour d'autres associations environnementales).

Le dossier de PLUi arrêté a été mis en ligne dès février 2024, permettant ainsi au public, aux habitants et usagers du territoire d'en prendre connaissance avant même le début de l'enquête publique.

Question A2, relative à la lisibilité des pièces

Plusieurs personnes estiment le dossier trop complexe pour comprendre le contenu du projet et l'objet de l'enquête, sans disposer d'un résumé plus clair, et étayent leurs observations en référence aux avis des PPA, émis notamment par la Préfecture ou par des communes.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

Réponse EPT : Le contenu du PLUi est défini par le code de l'urbanisme, imposant ainsi aux auteurs du PLUi de traiter nombre de thématiques et d'études spécifiques. Le PLUi présente également de fait un degré de complexité inhérent à la nature du territoire concerné (14 communes de la Métropole du Grand Paris en zone urbaine dense et plus de 400 000 habitants).

Pour accompagner le dossier d'enquête, deux vidéos ont été mises en ligne sur le site internet de l'EPT, proposant un résumé très synthétique pour une première approche du PLUi et inviter le public à consulter le dossier.

Afin de permettre aux habitants et usagers du territoire une lecture facilitée et plus ciblée, deux guides ont été réalisés :

- Un guide sur les documents du PLUi, permettant d'appréhender leur portée juridique et les raisons pour lesquelles il peut être intéressant de consulter chacun des documents
- Un guide spécifique pour la lecture du règlement, guidant pas à pas le lecteur afin de prendre connaissance de l'ensemble des règles ayant un effet sur la constructibilité d'une parcelle.

Le dossier « papier » d'enquête publique a également été organisé et présenté dans chaque commune de la même façon, avec une extraction du dossier complet des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement et du zonage propre à la commune de consultation physique du dossier.

Lors de l'approbation du PLUi, en complément du dossier officiel, il est envisagé de réaliser un « guide » d'application du PLUi à destination du public, ainsi qu'une application en ligne dédiée aux règles cartographiques.

Questions A3, relative à la justification des informations

De nombreuses personnes considèrent que certaines informations communiquées dans les pièces du dossier sont affirmées sans justification suffisante, notamment par référence aux avis des PPA.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

Réponse de l'EPT : Le projet de PLUi renforcera ses justifications d'ici à l'approbation, notamment en réponse aux avis des PPA sur le projet arrêté et au regard des dispositions ayant fait l'objet de contributions nourries (bande d'inconstructibilité en zone pavillonnaire, cœurs d'îlot, etc.).

Question A4, relative à la complétude de l'information

Beaucoup de personnes témoignent de leur difficulté à évaluer la mise en œuvre du PLUi, par manque d'éléments présents dans le dossier de PLUi

Que souhaitez-vous répondre au public ?

Réponse de l'EPT : l'évaluation de la mise en œuvre du PLUi prévue sera réalisée. Ainsi, une des pièces du dossier de PLUi est dédiée à l'évaluation de l'application du futur PLUi et se nomme « Tome 1.3.6 Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLUi et le suivi des effets sur l'environnement ». 55 indicateurs de suivi répartis par orientation du PADD permettront de suivre et d'évaluer les résultats de la mise en œuvre du PLUi. Ces résultats seront présentés lors des bilans d'évaluation du PLUi prévus par le code de l'urbanisme (rapport triennal pour la consommation foncière, documents supra-communaux et évaluation du PLUi à 6 ans).

Question A5, relative à la définition des « coup parti »

Cette expression « coup parti » a été utilisée en réponse à une question posée en réunion publique.

Pouvez-vous préciser la définition la définition des « coups partis » ?

Réponse de l'EPT : le terme de « coups partis » utilisé en réunion d'information et d'échange témoigne de projets à différents stades d'avancement (opérations d'aménagement en cours, études pré-permis, dépôt de permis, permis délivrés et purgés de recours, voire, même en cours d'achèvement) qui ont alimenté les réflexions dans le cadre de l'arrêt du projet de PLUi.

Question A6, relative à l'avis de la MRAe

Dans votre mémoire en réponse aux recommandations émises par la MRAe le 23/04/2024, il est indiqué que vous pourriez compléter certains éléments, notamment l'étude d'impact et l'état initial de l'environnement.

Pouvez-vous préciser les éléments que vous souhaitez compléter avant l'approbation du projet de PLUi par le Conseil de territoire ?

Réponse de l'EPT : il est à considérer que les compléments indiqués au conditionnel ou au futur dans le mémoire en réponse à la MRAe seront intégrés au PLUi.

Plus particulièrement, un travail complémentaire sera réalisé et a déjà débuté concernant :

- la prise en compte des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine, notamment sur les périmètres des OAP sectorielles et les zones de projet, du point de vue de la multi-exposition des populations aux risques (naturels, pollutions des sols) et nuisances (sonores, îlot de chaleur urbain, etc) et la définition de mesures d'évitement,
- l'illustration du résumé non technique,
- la consommation d'espaces naturels : un certain nombre de projets sont réorientés et ne vont plus « consommer » d'espaces naturels : la reconstruction de l'hôpital intercommunal de Montfermeil, le bois Louis Lumière. Le dispositif réglementaire prévoira donc la protection de ces espaces.
- La présentation de scénarios de substitution raisonnables,
- Le classement des zones N et NL : la délimitation du zonage évoluera au profit d'un plus grand périmètre classé en zone N des parcs cités (cf H1),
- Compléter le repérage des zones humides (voir réponses aux avis PPA n°32), etc.

A.3. Avis et commentaires de l'EPT

En synthèse, au surplus de l'ensemble des réponses apportées précédemment ci-dessus, il convient de rappeler que l'élaboration du PLUi de l'EPT Grand Paris Grand Est a été prescrite en juillet 2018. Elle a pris appui sur les 13 PLU communaux existants, ayant auparavant créé leur propre paysage urbain. Un important travail de prise en compte des enjeux environnementaux associés à des objectifs de simplification et d'harmonisation a été réalisé durant les 6 années d'élaboration du PLUi.

Ce travail constitue la première pierre d'un édifice nécessairement itératif, qui aura vocation à s'améliorer tout au long de ses futures évolutions. D'ici à l'approbation du PLUi, l'EPT s'engage à améliorer la lisibilité des documents, l'illustration des règles et leur justification.

A.4. Appréciation de la commission d'enquête

Concernant l'organisation, de même que l'EPT, la commission estime que les modalités mises en œuvre pour le déroulement de l'enquête ont permis au public de s'exprimer.

Par ailleurs, la commission d'enquête a apprécié l'initiative prise par l'EPT de permettre au public de consulter le dossier largement en amont de l'enquête publique et partant, d'échanger ensuite, plus efficacement avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences. De même, la commission d'enquête confirme avoir favorablement constaté, en phase préparatoire de l'enquête, la volonté du maître d'ouvrage de conforter les modalités d'accueil du public : en effet, la fixation de la durée de l'enquête au-delà du minimum réglementaire, ainsi que l'organisation d'une seconde réunion publique, sont à mettre à l'initiative de l'EPT.

Toutefois, la commission précise également qu'en application du code de l'environnement, si la prolongation de l'enquête d'une durée maximale de 15 jours est une prérogative du commissaire enquêteur, celle de suspendre l'enquête pour une durée maximum de six mois, relève de la compétence du maître d'ouvrage.

Page 150 sur 261

Concernant la lisibilité, la commission partage le commentaire de l'EPT qui souligne la complexité du projet, ainsi que l'importance et la technicité des éléments réglementaires devant figurer au dossier d'enquête.

Toutefois, la commission d'enquête rappelle que si la composition du dossier d'enquête est réglementée, le contenu des pièces sur la forme comme sur le fond, (logique de structuration, arborescence, recherche par mots clefs, indexation des sommaires, pagination non continue, légende illisible, diversité des symbologies, etc.) peut rendre la lecture plus ou moins aisée et, de ce fait, le format retenu peut être plus ou moins favorable à la bonne information du public, voire pénalisant.

A l'instar de l'avis de l'Etat, la commission d'enquête s'interroge sur la multiplicité des cartes et des dérogations communales, le vocabulaire utilisé sur certaines notions et les difficultés de lecture de certains points du règlement écrit : permettent-ils d'atteindre l'objectif d'« Intelligibilité de la norme » ? pourraient-ils amener une fragilité juridique du document ? Aussi, compte tenu de cette complexité, la mise en place d'un outil de consultation numérique de type SIG à disposition des instructeurs et du public apparaît indispensable.

Concernant la justification, la commission d'enquête s'interroge sur le choix de soumettre au public un projet qui semble manquer de maturité sur certaines dimensions (état des lieux, étude d'impact, mesures ERC, zonage, harmonisation des règles, etc.), comme le signalent de nombreuses contributions des publics, tant individuelles que collectives.

Toutefois, la commission constate favorablement les engagements de l'EPT pris pour y remédier, notamment en réduisant le nombre d'exceptions réglementaires communales avant l'approbation et de rechercher, dans le cadre des futures évolutions du PLUi, un progrès continu dans l'harmonisation du document.

Concernant la complétude des informations, la commission d'enquête a bien noté les explications de l'EPT sur la difficulté de cibler l'intérêt général d'un PLUi qui doit répondre aux enjeux de 14 territoires hier bien distincts, aujourd'hui assemblés dans un seul Territoire dont les limites ont été fixées par la MGP, et sur la difficulté d'harmoniser les 13 PLU existants et d'offrir ainsi un outil d'urbanisme à la 14^e commune (Gagny, aujourd'hui au régime du RNU).

Aussi, la commission constate favorablement l'engagement de l'EPT de pallier les informations absentes, alors qu'elles concernent, comme rappelé par l'EPT, des pièces réglementaires du dossier destinées à apporter justement ce type d'informations que le public a demandé tout au long de l'enquête, notamment lors des réunions publiques.

Concernant la définition des « coups partis », la commission constate le peu d'éclairage apporté par la réponse de l'EPT, le terme de « coups partis » témoigne de *projets à différents stades d'avancement (opérations d'aménagement en cours, études pré-permis, dépôt de permis, permis délivrés et purgés de recours, voire en cours d'achèvement)*, ce qui laisse libre interprétation pour choisir « le stade d'avancement » retenu en justification de poursuite ou d'arrêt d'un projet.

Par ailleurs, la commission souligne que l'EPT a voté l'utilisation de l'outil « sursis à statuer » dans le cas où le projet impacterait négativement les orientations du PLUi

Concernant le mémoire en réponse de l'EPT à l'avis de la MRAe, la commission constate l'engagement pris par le maître d'ouvrage pour pallier l'absence de réponses à l'autorité environnementale, dans ses recommandations émises lors de ses deux arrêts.

En résumé, la commission d'enquête estime que le maître d'ouvrage a effectivement répondu aux questions posées, notamment en s'engageant à réaliser des mesures de corrections d'erreurs matérielles, de compléments de justification des choix, d'ajustements réglementaires, notamment en termes de zonage, et d'apport de documents et outils permettant une meilleure lisibilité du PLUI.

Toutefois, la commission s'interroge sur le nombre, la nature (notamment en cas de modifications substantielles de l'étude d'impact et incidences environnementales afférents) et la concrétisation des mesures proposées sans échéance précise. Ce point pourra faire l'objet d'une réserve.

6.2.2. Thème B : Habitat

Ce thème concerne de nombreuses observations recueillies lors de l'enquête, principalement déposées sur le registre dématérialisé, elles constituent donc un point majeur de la mobilisation du public (particuliers, collectivités et associations).

Pour traiter ce thème, la commission a retenu les trois sous-thèmes suivants :

- **Densification**
- **Habitat et Logement social**
- **Qualité**

B.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

B.1.1. Densification

Le public a réagi vivement à l'objectif de densification, sur le mode « assez de béton » et il exprime le souhait d'une sanctuarisation des zones pavillonnaires . Il est à cet égard symptomatique que beaucoup parlent de « sur-densification ». Les critiques les plus nombreuses viennent des habitants de Neuilly-Plaisance qui demandent à préserver leur environnement en vantant « l'esprit village de province ».

LG-Obs10 : Association ALEC - Livry-Gargan

Non au béton à outrance - mettre un coup d'arrêt à la densification massive ne favorisant que les promoteurs. Le PLUi prévoit pour la ville de Livry-Gargan la construction de 229 logements par an jusqu'en 2030. Elle a dépassé cet objectif et pourtant elle continue au mépris des zones pavillonnaires, des jardins et des parcs .../... Cette densification à outrance (2300 logements sur les 14 communes) ne correspond pas aux besoins des habitants du territoire dont plus de 70% travaillent hors du territoire. L'idéal serait de rapprocher le logement du lieu de travail. Comment se fait-il que les Hauts-de-Seine n'ont pas tant d'exigences de construction que la Seine-Saint-Denis ?

Réponse EPT

L'objectif de 2 300 logements par an était issu du précédent schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH). Ce schéma prescrit à chaque intercommunalité francilienne une part de l'objectif régional de production annuelle fixé à 70 000 logements par an sur une période de 25 ans par la loi de 2010 relative au Grand Paris.

Un nouveau SRHH a été approuvé en avril 2024 et fixe l'objectif de production annuelle de logements de l'EPT à 2 335 logements par an sur la période 2024-2030. L'EPT est dans l'obligation de reprendre cet objectif dans ses documents d'urbanisme.

Le projet de PLUI, tout en permettant la réalisation de cet objectif, présente des dispositions très protectrices vis-à-vis du tissu pavillonnaire, conformément aux orientations du PADD. Il s'agit en particulier du zonage identifiant ces quartiers pavillonnaires et des outils comme la bande d'inconstructibilité au-delà de 20m, la protection des cœurs d'îlots ou la limitation des hauteurs. La proportion de pleine terre

retenue pour les quartiers pavillonnaires est par ailleurs conséquente, elle varie de 40 à 60% suivant les secteurs.

Mail 2 : M. Gregory DUVAL - Montfermeil

Je constate dans vos propositions de PLUI que l'accent est mis sur le potentiel de densification du territoire. Ces potentiels de densification ne se font que sur le critère de la parcelle .../... Les cartes de potentiel de densification sont par ailleurs en contradiction avec l'objectif environnemental du PLUI .../...L'augmentation de la surface des secteurs d'étude et les objectifs de densification présentés ne sont-ils pas en complète contradiction avec ces objectifs ?

Réponse EPT

L'objectif de 2 300 logements par an était issu du précédent schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH). Ce schéma prescrit à chaque intercommunalité francilienne une part de l'objectif régional de production annuelle fixé à 70 000 logements par an sur une période de 25 ans par la loi de 2010 relative au Grand Paris.

Un nouveau SRHH a été approuvé en avril 2024 et fixe l'objectif de production annuelle de logements de l'EPT à 2 335 logements par an sur la période 2024-2030. L'EPT est dans l'obligation de reprendre cet objectif dans ses documents d'urbanisme.

Le projet de PLUI, tout en permettant la réalisation de cet objectif, présente des dispositions très protectrices vis-à-vis du tissu pavillonnaire, conformément aux orientations du PADD. Il s'agit en particulier du zonage identifiant ces quartiers pavillonnaires et des outils comme la bande d'inconstructibilité au-delà de 20m, la protection des cœurs d'îlots ou la limitation des hauteurs. La proportion de pleine terre retenue pour les quartiers pavillonnaires est par ailleurs conséquente, elle varie de 40 à 60% suivant les secteurs.

Mail 30 : Anne – Villemomble (Anonyme)

Je souhaite que les zones pavillonnaires à Villemomble soient préservées et que l'on arrête de construire des immeubles à tout va sur la Nationale qui traverse Villemomble.

Réponse EPT

Les quartiers pavillonnaires de Villemomble bénéficient de l'ensemble des mesures de protections édictés pour la zone UC. Les zones déjà densifiées ou en cours de densification situées le long des grands axes sont classées en zone dense (UAp, UA, UB). Cela concerne en particulier les abords de l'ex RN302.

Mail 184 : Mireille – Neuilly-Plaisance (Anonyme)

Je suis contre la bétonisation à outrance à laquelle nous assistons depuis ces dernières années. Cette densification est en contradiction avec le contexte climatique actuel et à venir. Que devient notre environnement ?

Réponse EPT

Le PLUI veille à un équilibre entre des dispositions permettant un développement mesuré conforme aux objectifs de production de logements s'imposant à lui et des mesures de protection de l'environnement (visant notamment à la prise en compte du changement climatique) et du cadre de vie (en particulier, par préservation du tissu pavillonnaire).

Mail 424 : M. Joël DESBRUERES – Rosny-sous-Bois

Je m'oppose à l'augmentation de la densification urbaine. Il est impératif que les équipements collectifs et les services publics soient des priorités municipales.

Réponse EPT

Un nouveau SRHH a été approuvé en avril 2024 et fixe l'objectif de production annuelle de logements de l'EPT à 2 335 logements par an sur la période 2024-2030. L'EPT est dans l'obligation de traduire cet objectif dans ses documents d'urbanisme.

Concernant la ville de Rosny-sous-Bois, la zone pavillonnaire a été étendue par rapport au PLU communal précédent. Dans l'ensemble des zones, le règlement réduit fortement le caractère excessif de la densification (taux de pleine-terre, coefficient d'anticipation environnementale, règles de fractionnement du bâti, bande de constructibilité secondaire en zone UB).

Le financement des besoins en équipements publics induits par les projets de construction ne relève pas du PLUi. Cependant, il se fait au travers des outils suivants :

- Dans le diffus : la taxe d'aménagement acquittée par les porteurs de tous les projets de construction. Les conseils municipaux ont la possibilité d'instaurer par délibération sur les secteurs où des mutations importantes sont attendues un taux majoré.
- Dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) : le financement du besoin en équipements publics induit par l'opération est intégré dans le prix d'acquisition du foncier par les opérateurs via le bilan d'aménagement
- D'autres dispositifs (projet urbain partenarial ou PUP, projet partenarial d'aménagement...) permettent, sur des périmètres précis, de négocier directement la contribution au financement des équipements publics avec le porteur de projet.

Les délibérations municipales instaurant la taxe d'aménagement majorée ainsi que les périmètres des ZAC et de PUP en cours sur le territoire sont annexées au PLUi.

Mail 586 : Camille – Neuilly-Plaisance (Anonyme)

Je souhaite qu'il soit inscrit dans le PLUi que lorsqu'une maison est détruite dans un quartier pavillonnaire, la construction qui la remplace ne puisse pas avoir une plus grande emprise au sol.

Réponse EPT

Le règlement de la zone pavillonnaire est très contraignant au PLUi. Il permet de conserver les caractéristiques de la maison individuelle et de son jardin (inconstructibilité au-delà de 20m, cœur d'ilots, hauteur à 9m, longueur de façade limitée à 15m...), sans toutefois exiger une reconstruction à l'identique dans le cas d'une démolition.

Mail 684 : Catherine – Neuilly-Plaisance (Anonyme)

Le PLUi prévoit essentiellement la densification du Grand Paris Grand Est. Cette densification n'a aucun objectif environnemental : les immeubles actuels sont construits sans aucun projet global d'urbanisme, simple bétonnage de rue à rue, des espaces gagnés sur des jardins et des pavillons. Ils ne laissent aucune place à la perméabilité des sols, ce qui est sidérant à l'heure actuelle.

PA-Q15 : Anonyme

Quand je vois le projet de 2.300 logements par an pour le PLUi, je me dis jusqu'à quand ? Quand allons-nous arrêter de densifier ?

Réponse EPT

L'objectif de 2 300 logements par an était issu du précédent schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH). Ce schéma prescrit à chaque intercommunalité francilienne une part de l'objectif régional de production annuelle fixé à 70 000 logements par an sur une période de 25 ans par la loi de 2010 relative au Grand Paris. Le volume de production de logements lors de la période 2016-2019 a été très supérieur à l'objectif fixé, plus de 4 000 logements ayant été produits par an en moyenne sur la période.

Un nouveau SRHH a été approuvé en avril 2024 et fixe l'objectif de production annuelle de logements de l'EPT à 2 335 logements par an sur la période 2024-2030. L'EPT est dans l'obligation de reprendre cet objectif dans ses documents d'urbanisme.

Le projet de PLUi, tout en permettant la réalisation de cet objectif, présente des dispositions très protectrices vis-à-vis du tissu pavillonnaire, conformément aux orientations du PADD. Il s'agit en particulier du zonage identifiant ces quartiers pavillonnaires et des outils comme la bande d'inconstructibilité au-delà de 20m, la protection des cœurs d'îlots ou la limitation des hauteurs.

La constructibilité proposée par le PLUi est globalement en retrait par rapport à celle des PLU communaux, également du fait des dispositifs de préservation de l'environnement. Le taux de pleine de terre minimum de 30 % retenu pour les zones résidentielles impacte de manière importante la constructibilité notamment par la définition de la pleine terre qui exclue toute prise en compte de « terre sur dalle » comme c'était le cas pour bon nombre de plu communaux.

D'autres contributeurs demandent à l'inverse une densification équilibrée de certaines parties du territoire ou une densification « raisonnable » des zones pavillonnaires.

GA - Obs 13 : M. Daniel CHASSAGNE

Le PLUi ne semble pas respecter le périmètre de 500 m. à densifier (cf. plan 4.2.1.B4) car il réduit la hauteur des immeubles à construire. Il serait sur ce point illégal ou contradictoire.

Réponse EPT

Les quartiers de gare sont très majoritairement constitués de zones densifiables. La constructibilité de ces secteurs s'ajustera à la hausse dans le PLUi soumis à approbation particulièrement pour les communes de Gagny, du Raincy et de Rosny-sous-Bois. L'obligation légale liée aux périmètres de 500 mètres concerne les seules normes de stationnement (Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France), que le PLUi respecte.

Cette contribution rejoint l'avis émis par les services de l'Etat. Concernant la ville de Gagny, la hauteur maximale des constructions sera augmentée dans la zone UB autour de la gare de Gagny centre et l'emprise au sol de la zone UB sera augmentée à 50%.

Mail 27 : M. Jean-Claude GEORGES – Gournay-sur-Marne

Au regard du manque de logements grandissant, le projet PLUi limite considérablement les possibilités de constructions de maisons individuelles dans nos quartiers pavillonnaires. A contrario, le PLUi poursuit la densification intense dans les zones déjà très urbanisées. Il n'y aura plus de nouvelles maisons individuelles avec ces règles nouvelles. (bande de retrait sur les limites séparatives et autres, bande de constructibilité, etc.). Je vous remercie de nous permettre de construire "raisonnablement" dans nos quartiers pavillonnaires en intégrant par exemple que chaque maison devra avoir minimum 400m² de terrain.

Mail 33 : Coubron – (Anonyme)

Je ne comprends pas pourquoi il n'est plus possible de détacher de nouveaux terrains à bâtir en drapeau en seconde position sur la zone UC des 14 villes du PLUi Grand Paris Grand Est. Impossible donc, de pallier le manque de logements et le respect du nombre minimum de logements sociaux sachant que les zones densifiables sont déjà surexploitées. Comment comptez-vous faire ?

Mail 99 – M. François GELMEN – Noisy-le-Grand

Je conteste ce projet qui a pour vocation de limiter la densification progressive de nos quartiers de maisons .../... Cette crise immobilière est déjà très grave et le manque de logements est grave, alors pourquoi l'intensifier en ne permettant pas un développement urbain maîtrisé ? Permettre de construire des maisons (même en arrière-position des terrains) est justifié face à cette situation.

Réponse EPT

La réalisation de l'objectif de production de logements (2 335 logements par an) est essentiellement prévue dans les zones de centralité, les zones intermédiaires et les secteurs de projet.

Le choix du PLUi est de préserver le cadre de vie propre aux quartiers pavillonnaires, qui sont un facteur d'attractivité pour le territoire. Les jardins du pavillonnaire sont l'un des atouts du territoire et contribuent à sa qualité d'habiter. Ils sont de surcroît précieux vis-à-vis de la lutte contre les effets du réchauffement climatique et de la dégradation de la biodiversité.

Mail 423 : M. Francis REDON pour ENVIRONNEMENT 93

L'OAP [Habitat] tend à permettre la maîtrise du développement de l'offre de logements et encourager son bon équilibre à l'échelle du territoire. Cette maîtrise s'impose en particulier face à la diversité des politiques communales en matière de densification.../...La participation de l'EPT Grand Paris Grand Est à l'effort de construction de 70 000 logements par an en Ile de France, ne doit pas être ignorée. La construction de logements sur ce territoire doit être mieux maîtrisée, sinon ralentie, sous peine de créer de nouveaux déséquilibres.

Remarque de l'EPT

L'élaboration du PLUi s'est faite sous le signe d'une double exigence :

1. Mieux préserver l'environnement et le cadre de vie, particulièrement dans les quartiers pavillonnaires

2. Permettre la réalisation des objectifs assignés à l'EPT en matière de production de logements.

Le PLUi arrêté constitue un point d'équilibre entre ces deux exigences. Il traduit une véritable ambition dans son volet environnemental et assure la protection du tissu pavillonnaire ; il maintient dans le même temps une constructibilité suffisante mais limitée aux seuls objectifs du SRHH.

B.1.2. Habitat et Logement social

Certaines personnes acceptent l'application de la loi SRU et ne remettent pas en cause le taux de 25 % de logements sociaux posé par la loi.

NP-Obs11: M. Christian FILIPPI

Un quart ou un tiers de logements sociaux est suffisant pour maintenir un équilibre entre les différents types d'habitation.

Mail 113 : Anonyme – Neuilly-Plaisance

La construction de logements sociaux doit se faire de manière raisonnée et équitable sur chacun des territoires.

Mail 153 : Mme Brigitte DEGIEN – Neuilly-Plaisance

Je veux garder un quota de 25% de logements sociaux pour conserver l'équilibre entre les différents types de logements.

Réponse EPT

Les objectifs de production de logements sociaux s'appliquent aux communes au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain de 2000 (dite loi « SRU »). Ainsi, chaque commune doit atteindre un objectif de 25% de logement social au sein du parc de résidences principales. L'objectif poursuivi par le PLUi est bien d'assurer que les règles d'urbanisme permettent la réalisation des objectifs de construction de logements sociaux. Pour ce faire, le PLUi dote les sols d'un ensemble de droits à construire permettant la réalisation de tous types de logements. Plus particulièrement, pour les communes carencées au titre de la loi SRU, des outils spécifiques sont mis en place comme les secteurs de mixité sociale ou les emplacements réservés dans lesquels un quota minimum de logements sociaux est exigible pour tout projet immobilier dépassant une certaine ampleur (à partir d'un seuil qui varie selon les secteurs).

Il sera tenu compte des remarques ci-dessus et d'ici l'approbation du PLUi, ces outils seront renforcés (cf. réponse n°72 à l'avis des PPA).

D'autres personnes contestent l'augmentation du taux de logements sociaux de plus 50 % demandé par l'Etat pour les nouveaux projets des deux communes de Pavillons-sous-Bois et de Neuilly-Plaisance.

Réponse de l'EPT

Il sera donné une suite favorable à ces demandes puisque l'avis de l'Etat ne sera pas suivi sur cette proposition mais d'autres outils favorisant la mixité sociale seront intégrés d'ici à l'approbation du PLUi (cf réponse n°72 à l'avis des PPA).

Concernant Neuilly-Plaisance, un emplacement réservé imposant 30% de logements social sera par exemple positionné sur un secteur des ex-emprises de l'A103.

B.1.3. Qualité de l'habitat

Certains publics critiquent la notion de qualité de l'habitat sous l'angle des contraintes architecturales difficiles à interpréter, de la précarité et de la prévention de l'exposition aux risques.

NG-Obs 11 : Les élus du Groupe A Noisy Respirons – Noisy-le-Grand

Les plus fragiles sont les plus impactés par les atteintes à l'environnement que le PLUI permet ou accentue. Le PLUI permet de densifier dans les zones les plus denses et aussi dans les zones déjà très impactées par la pollution, alors même que les quartiers où vit la population la plus riche bénéficient d'une protection plus grande.

La réalisation de l'objectif de production de logements (2 335 logements par an) se fait au PLUI en cohérence avec le PADD, essentiellement dans les zones de centralité, les zones intermédiaires et les secteurs de projet pour partie positionnés autour des gares. A contrario, le choix du PLUi est de préserver les espaces de nature de toute échelle, le cadre de vie, les quartiers pavillonnaires et leur jardin.

Afin de tenir compte de la remarque ci-dessus, l'EPT réalisera pour chaque OAP sectorielle une analyse des vulnérabilités aux risques et nuisances et ajoutera de nouvelles prescriptions sur les thématiques suivantes :

- Îlot de chaleur urbain
- Bruit
- Pollution des sols.

Ces ajouts seront intégrés dans le PLUi soumis à l'approbation du conseil de Territoire.

Mail 895 : Ida – Paris (Anonyme)

J'émetts un fort doute sur la possibilité réglementaire et la sécurité juridique d'imposer une disposition ayant un impact important sur le gabarit constructible dans le chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et plus précisément dans l'article « aspect extérieur des constructions ».../... À défaut d'être supprimé, cet article doit être minima revu afin de préciser ce que l'on entend par « façade sur rue » ? S'agit-il de bâtiment à l'alignement ou des bâtiments à l'alignement et en retrait ? Quid d'une rue courbée ? Quid du sous-sol, doit-on scinder un parc de stationnement en sous-sol en deux ? Pente des toitures : au sein d'un PLUi avec des fiches patrimoniales compilées dans un document de plus de 785 pages, il est dommage d'imposer au vu de la diversité l'architecture du territoire un degré de pente pour les nouvelles constructions.

Remarque EPT

Au règlement écrit, pour chaque zone urbaine, l'article 4 intitulé « aspect extérieur des constructions » est particulièrement important pour la maîtrise du paysage architectural et urbain (volumétrie, toitures, façades, clôtures, patrimoine local) et son contenu est conforme au code de l'urbanisme.

L'ensemble des règles relatives à l'aspect extérieur est institué sur la base de l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Afin d'assurer l'insertion de la

construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut : (...) 2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ».

La notion de « façade sur rue » correspond au linéaire de façade du bâtiment donnant sur la voirie, quelle que soit la forme ou la configuration de la parcelle.

Pour tenir compte de la remarque, une définition sera ajoutée au lexique.

Les règles d'implantations du sous-sol doivent respecter le taux minimal de pleine-terre applicable à la parcelle ainsi que les dispositions relatives aux accès.

Enfin, la réglementation de la pente des toitures est adaptée au besoin de préservation du paysage urbain parfois spécifique aux communes.

Mail 415 : Anne – Rosny-sous-Bois (Anonyme)

Rosny-sous-Bois a subi une densification rapide ces dernières années, entraînant systématiquement la suppression de trames vertes et de cœurs d'îlot. Cette densification accrue met en péril la sécurité et la santé des habitants en supprimant les espaces naturels indispensables à la résilience urbaine. Les espaces verts jouent un rôle crucial dans la lutte contre les inondations et les îlots de chaleur

PA-Q15 : Pavillons sous-Bois (Anonyme)

Quand on regarde les zones de centralités urbaines à Pavillon-sous-Bois, la zone la plus densifiée, c'est maintenant qu'on peut construire, c'est la RN3, qui est la zone la plus polluée en ce qui concerne la pollution atmosphérique et la pollution sonore. Ça n'empêche pas les promoteurs de construire et de loger des gens le long de cet axe énormément polluant.

L'objectif de production de logements (2 335 logements par an) s'impose au PLUi à l'échelle territoriale. La déclinaison communale de cet objectif sera établie par le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) en cours d'élaboration par la Métropole du Grand Paris et sera en conséquence supprimée de l'OAP Habitat.

A l'échelle territoriale, dans le cadre du PLUi, le développement reste attendu dans les zones de centralité, dans les zones intermédiaires et dans les secteurs de projet pour partie positionnés autour des gares. A contrario, le PLUi préserve de manière forte la trame verte et les espaces de nature de toutes échelles, les corridors écologiques (exemples : emprises A103), et les quartiers pavillonnaires et leur jardin.

A l'échelle de Rosny-sous-Bois, la zone pavillonnaire a augmenté en superficie, par rapport au PLU communal, et des outils de maîtrise de la densification ont été institués en zone intermédiaire (bande d'inconstructibilité au-delà de 20 mètres).

Pour mieux tenir compte des nuisances L'EPT réalisera pour chaque OAP sectorielle une analyse des vulnérabilités aux risques et nuisances et d'ajouter de nouvelles prescriptions sur les thématiques suivantes :

- Îlot de chaleur urbain
- Bruit
- Pollution des sols.

Ces ajouts seront intégrés dans le PLUi soumis à approbation.

Les habitants ont relevé l'avis de l'Etat qui d'une part, appuie la demande de la SGP de faire évoluer vers UA le zonage UV retenu par le projet de PLUi au niveau de l'ouvrage d'entonnement, et d'autre part, demande que le projet de PLUi rende possible la construction de logements sur des terrains de l'ex-A103. En conséquence, ils ont fortement manifesté leur opposition, soit à titre individuel soit via des associations à ces changements de classification.

Mail 71 : M. Philippe ANTIQUARIO – Rosny-sous-Bois

Nous découvrons aussi qu'une partie de la zone pavillonnaire au mitoyen de cette zone UAc mute en zone UG (grands collectifs), ce qui va à l'encontre des engagements pris par la municipalité d'hier, et d'aujourd'hui, qui a communiqué sur le maintien de l'existant et même l'augmentation des surfaces pour les zones pavillonnaires.../... Aujourd'hui, avec ce PLUi on s'attendait à ce que la zone UAc, soit remplacée par une zone qui correspondrait au mieux à l'existant.../... Et bien non !!! GRAND PARIS GRAND EST en a décidé autrement, et en catimini, sans aucune concertation avec les riverains, et en plus en faisant table rase du passé, et en diminuant même la zone pavillonnaire au mitoyen de cette zone UAc.../... Quant à muter la partie de zone pavillonnaire en zone UG d'habitat grands collectifs, il n'en est absolument pas question.

Réponse de l'EPT

La parcelle en question a déjà été construite par trois programmes immobiliers dans le cadre du PLU communal avec un zonage (UAc) et des règles spécifiques. Elle accueille aujourd'hui des copropriétés de logement collectif. Il n'y a plus de possibilité de construire, même résiduelle. L'objectif a été de repositionner le secteur dans le « droit commun » du PLUi. Le zonage choisi pour des questions de continuité a été la zone UG au PLUi, mais une évolution des règles applicables sera étudiée pour mieux correspondre aux bâtiments construits.

Mail 263 : M. Didier PINAULT- Rosny-sous-Bois

La densification de notre ville a atteint ses limites. Il n'est plus acceptable de demander à des villes, comme Rosny-sous-Bois, déjà bien plus denses que leurs pairs, de se densifier davantage. Avec 16% de maisons individuelles, Rosny-sous-Bois est largement en dessous de la moyenne du territoire Grand Paris Grand Est qui est de 40% (sources : INSEE 2020 et site institutionnel Grand Paris Grand Est). Il incombe à Grand Paris Grand Est de faire en sorte que l'effort soit partagé sur l'ensemble du territoire. C'est l'égalité de traitement entre citoyens et habitants de Grand Paris Grand Est dont il est question.

Mail 283 : M. Olivier PATTE pour l'Association Alternatiba

Rosny-sous-Bois a subi une densification rapide ces dernières années, entraînant systématiquement la suppression de trames vertes et de cœurs d'îlot. Cette densification accrue met en péril la sécurité et la santé des habitants en supprimant les espaces naturels indispensables à la résilience urbaine.

Réponse de l'EPT

L'objectif de production de logements qui s'impose au PLUi s'applique à l'échelle territoriale. La déclinaison communale de cet objectif sera établie par le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) en cours d'élaboration par la Métropole du Grand Paris. L'analyse des capacités de densification résultant des règles figurant au PLUi arrêté montre que les efforts de développement sont largement partagés et portés par d'autres communes que Rosny-sous-Bois. En outre, le volet environnemental du PLUi protège les espaces de nature de toute échelle et en particulier, les jardins du pavillonnaire.

Les habitants se sont particulièrement mobilisés contre la densification et le quota de logements sociaux porté à plus de 50 % dans les nouveaux projets par l'Etat pour leur ville. Dans leur esprit, c'est plus que « poursuivre un objectif de rattrapage ».

Mail 39 - Anonyme

Concernant le PLUi, nous sommes à 23,25% de logements sociaux pour un objectif demandé de 25%. Je m'oppose au futur objectif de passer à 50%. On peut éventuellement accepter 30%.

Mail 116 - Mme Huguette MURAT - Neuilly-Plaisance

Non au 50 % de logements sociaux dans toute nouvelle construction. Notre ville est un modèle de mixité sociale. Les logements sociaux y sont déjà très présents. Nous devons conserver cet équilibre, valorisé par tous. Oui aux logements sociaux mais dans le respect de cet équilibre. Conservons les limites de la loi SRU soit 25% de logements sociaux dans les nouvelles constructions.

Réponse de l'EPT

Il sera donné une suite favorable à ces demandes puisque l'avis de l'Etat ne sera pas suivi sur cette proposition mais d'autres outils favorisant la mixité sociale seront intégrés d'ici à l'approbation du PLUi (cf. réponse n°72 à l'avis des PPA).

Concernant Neuilly-Plaisance, un emplacement réservé imposant 30% de logements sociaux sera par exemple positionné sur un secteur des ex-emprises de l'A103.

B.2. Questions complémentaires de la commission

Question B1, relative à l'offre de territorialisation du logement (TOL)

Le PADD reprend l'objectif de production de 2300 logements par an que l'Etat porte « exactement » à 2.335. Ce point a notamment été abordé en réunion publique des Pavillons-sous-Bois (cf. PA-Q18) et il a reçu une réponse très elliptique.

L'EPT peut-il expliquer plus précisément les raisons de cet écart ? Les chiffres de l'Etat et de l'EPT divergeaient-ils déjà lors du 1^{er} arrêt ? Si oui, pourquoi cet écart n'a-t-il pas été pris en compte par l'EPT entre les deux arrêts ? Si non, qu'est-ce qui explique l'évolution de la position de l'Etat ?

Réponse EPT

Cet objectif correspond à la territorialisation de l'offre de logements (TOL), établie par le SRHH (schéma régional de l'habitat et de l'hébergement) en vigueur au moment de l'arrêt. Lors de l'arrêt du PLUi, l'objectif applicable était celui défini par le SRHH 2017-

Page 162 sur 261

2023, soit 2 300 logements par an, tel que rappelé par le préfet dans sa note d'enjeux de septembre 2018.

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) a approuvé le nouveau SRHH 2024-2030 le 30 avril 2024 et fixé le nouvel objectif de production de logements de Grand Paris Grand Est à 2 335. Conformément à l'avis de l'État post-arrêt, c'est bien ce nouvel objectif qui figurera dans le PLUi approuvé, que ce soit au PADD ou dans l'OAP thématique habitat.

Question B2, relative au calcul de la densification

Des contributions s'interrogent sur la bonne prise en compte de moyens autres que la production de nouveaux logements pour atteindre l'objectif de densification, tels la comptabilisation complète des « dents creuses », le recours aux logements vacants ou la transformation des bureaux vides en habitations.

Comment jugez-vous l'effectivité de ces propositions ? Les données du diagnostic remontant le plus souvent à plusieurs années ou n'étant pas datées, des chiffres plus récents sont-ils dorénavant disponibles et changent-ils l'évaluation des besoins de production de logements ?

Réponse EPT

L'évaluation des capacités de densification est traitée dans le rapport de présentation, plus précisément dans le document 1.3.3 : *Analyse de la consommation d'espace, analyse des capacités de densification, justifications de la consommation d'espace*. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, elle ne traite que la constructibilité des parcelles. Pour le PLUi, la méthodologie retenue a été la suivante :

Identification de deux types de parcelles densifiables :

- Parcelles en dents creuses : non bâties ou très peu bâties (moins de 2% de la parcelle)
- Parcelles en intensification : la hauteur des bâtiments est inférieure de 10m à ce qu'autorise le règlement, et l'emprise au sol du bâti inférieure de 500 m² à ce qu'autorise le règlement.

Le potentiel des dents creuses est donc bien pris en compte dans l'évaluation des capacités de densification.

Les parcelles situées en zone PPRI ou de nuisances, ou soumises à une protection environnementale (cœurs d'îlots, espaces boisés classés...) ne sont pas prises en compte.

Chacune des parcelles identifiées fait ensuite l'objet d'une évaluation de sa mutabilité afin d'en déduire un taux de rétention foncière à appliquer au potentiel constructif :

- Facilement mutable (accessible par la route et regroupant 4 parcelles) : 20%
- Moyennement mutable (regroupant jusqu'à 4 parcelles et non accessibles par la route) : 40%
- Difficilement mutable (non accessible par la route et regroupant plus de 4 parcelles) : 80%

Le nombre de logements constructibles est ensuite calculé en partant de l'hypothèse d'une taille moyenne de logement de 65 m², selon la formule suivante :

$$\frac{80\% \text{ de l'emprise au sol} \times \text{nombre d'étages supplémentaires possibles}}{65}$$

Le nombre de logements ainsi obtenu est ensuite pondéré par le taux de rétention foncière.

Cependant, le potentiel de logements à créer sur ces parcelles fera l'objet d'une mise à jour tenant compte à la fois de l'évolution des règles gabaritaires dans le PLUi soumis à approbation et de l'actualisation du cadastre si une nouvelle version est disponible d'ici à l'approbation du PLUi.

S'agissant des logements vacants, ces données n'entrent pas dans le calcul des capacités de densification et ne participent pas aux objectifs de production de logements. Toutefois, le diagnostic territorial fait l'hypothèse d'un taux de logements vacants stable par rapport au niveau de 7,1% observé en 2019. Ce taux se situe plutôt dans la fourchette basse des niveaux observés en Île-de-France, et correspond aux « frictions » naturelles du marché de l'immobilier (bien en attente de revente, succession...) plutôt qu'à un phénomène de rétention des logements.

Le diagnostic territorial a été actualisé lors de la préparation du premier arrêt au 1^{er} trimestre 2023 sur la base des données (INSEE ou autres) disponibles à date (2019). Le niveau d'actualisation peut donc varier en fonction de la disponibilité des bases utilisées. Une mise à jour de ces données sera effectuée d'ici l'approbation du PLUi, et le taux de logements vacants par commune sera actualisé en regard de ces nouvelles données.

Il est à noter que dans la version approuvée du PLUi, l'OAP Habitat précisera que l'atteinte de l'objectif SRU se fera « *en mobilisant la construction de logements neufs, le conventionnement, et la réhabilitation le cas échéant des constructions existantes* ».

Question B3, relative aux investissements consécutifs à la densification

Des élus et des particuliers ont fait part de leur interrogation sur la capacité financière des communes d'investir dans les équipements publics nécessaires à une population plus nombreuse.

Les capacités financières prévisibles des communes sont-elles adaptées aux projections de densification ?

Réponse EPT

Le financement des besoins en équipements publics induits par les projets de construction ne relève pas du PLUi. Cependant, il se fait au travers des outils suivants :

- Dans le diffus : la taxe d'aménagement acquittée par les porteurs de tous les projets de construction. Les conseils municipaux ont la possibilité d'instaurer par délibération sur les secteurs où des mutations importantes sont attendues un taux majoré.
- Dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) : le financement du besoin en équipements publics induit par l'opération est intégré dans le prix d'acquisition du foncier par les opérateurs via le bilan d'aménagement

- D'autres dispositifs (projet urbain partenarial ou PUP, projet partenarial d'aménagement...) permettent, sur des périmètres précis, de négocier directement la contribution au financement des équipements publics avec le porteur de projet.

Les délibérations municipales instaurant la taxe d'aménagement majorée ainsi que les périmètres des ZAC et de PUP en cours sur le territoire sont annexées au PLUi.

Question B4, relative au rattrapage de logement social

Dans le cadre des orientations de la loi SRU, plusieurs communes du territoire se doivent de « *poursuivre un objectif de rattrapage de la part de logements locatifs sociaux* ». Parmi celles-ci, le dossier ne comporte pas de plan de servitudes de mixité sociale pour Coubron, dont le taux de logement social au 1^{er} janvier 2021 était de 9,30 %.

Pour quelle raison ?

Réponse EPT

En matière de logement et d'habitat, les seules normes juridiques opposables au PLUi de GPGE sont les suivantes :

- les principes d'équilibre des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat prévus à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme ;
- les objectifs et les principes de la politique de l'habitat contenus dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole du Grand Paris qui décline notamment l'exigence de mixité sociale ;
- les objectifs contenus dans le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) (document en cours d'élaboration à ce jour).

En droit, le PLUi dispose d'une grande marge de manœuvre pour assurer la compatibilité avec les normes et documents listés ci-dessus.

Cependant, et à la suite d'échanges avec la ville de Coubron, un secteur de mixité sociale sera instauré sur la commune pour l'approbation du PLUi (25% de logements locatifs sociaux pour toute opération de construction de logements supérieurs ou égale à 5 logements).

Questions B5, relative aux disparités de critères relatifs au logement social

Le même règlement graphique contient de fortes disparités entre les villes en termes de surface concernée par les règles de quota, de taux retenus et de conditions d'application (**Gagny : 25 % minimum pour toute construction supérieure à 2800 m² de SDP ; Gournay-sur-Marne : 30 % à partir de 4 logements Le Raincy : 30 % à partir de 12 logements ou de 800 m² de SDP ; Neuilly-Plaisance : 30 % minimum pour toute opération d'au moins 20 logements ; Noisy-le-Grand : 30 % minimum pour toute opération à partir de 80 logements ; Les Pavillons-sous-Bois : 30% si > 10 logements ; Rosny-sous-Bois : 30 % minimum – hors résidences pour personnes âgées ; Vaujours : 30% si > 12 logements ; Villemomble : 30 % minimum pour les constructions à destination d'habitation > 800 m² de SDP, et 100 % de logements locatifs / RS**)

Pourquoi ces différences, y compris lexicales, dans les règles ? Le projet de PLUi ne constitue-t-il pas l'opportunité d'homogénéiser les règles pour éviter un déséquilibre

Page 165 sur 261

entre les villes ? Ces différences ne risquent-elles pas de constituer un frein à la bonne atteinte des résultats ?

Réponse EPT

Le taux et le seuil de déclenchement de l'obligation de réaliser des logements sociaux ont été initialement repris des PLU communaux. Le taux SRU et l'effort de rattrapage à réaliser étant établis à l'échelle communale, il est cohérent que les règles des secteurs de mixité sociale soient adaptées au besoin de rattrapage constaté pour chacune d'entre elle. En outre, leurs effets varient également selon l'ampleur du périmètre retenu, qui peut selon les cas couvrir la totalité de la commune ou ne concerner qu'un périmètre plus restreint. Les minima à réaliser varient donc également en fonction de ce critère.

L'effort post-enquête publique est porté prioritairement sur l'augmentation du nombre de secteurs de mixité et d'emplacements réservés.

Question B6, relative aux enjeux climatiques

Dans son axe 3, le PADD se donne l'objectif de favoriser la réalisation de programmes de logements.../...adaptés aux enjeux du réchauffement climatique, que l'OAP Socle écologique et santé environnementale traduit dans 6 prescriptions.

Comment ces prescriptions sont-elles concrétisées dans le PLUi ?

Réponse EPT

Les prescriptions environnementales relatives aux logements neufs se déclinent à différents niveaux du dispositif réglementaire :

- OAP Socle Écologique : les orientations 13 *S'impliquer dans la réduction des émissions* et 14 *Adapter le territoire et augmenter sa résilience* contiennent les prescriptions visant à réduire l'impact du changement climatique sur le cadre de vie et la santé des habitants.
- Règlement : les règles de performance énergétique et environnementale (cf règlement écrit : articles 27 - Anticipation environnementale, bioclimatisme, confort d'été, 28 – Energie / Energies renouvelables et 29 - Carbone Réduction des émissions de gaz à effet de serre ; pages 32 et 33), les règles de pleine-terre, de plantation ainsi que le coefficient d'anticipation environnementale contribuent à renforcer la résilience des logements neufs face aux effets du changement climatique.

Question B7, relative à la qualité de l'habitat

Le PLUi ne semble pas comporter de dispositions sur le choix, par exemple, des matériaux de construction par référence à leur albedo.

Serait-il envisageable d'introduire des dispositions de cet ordre afin que les nouvelles constructions – dont la durée de vie se compte en décennies - réduisent leur impact en matière d'îlot de chaleur urbain ?

Réponse EPT

La question de l'albedo est traitée :

- Par la prescription 43 de l'OAP Socle Écologique : « *Prévoir pour l'ensemble des surfaces architecturales et urbaines, horizontales et obliques (sols et toitures), des matériaux absorbant peu le rayonnement solaire afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain* ».
- Par le volet performances énergétiques et environnementales du règlement qui précise que « *le revêtement extérieur de toute construction (toiture, façade, revêtements au sol parcelle) doit permettre une faible absorption du rayonnement solaire (albédo élevé), en tenant compte des objectifs de qualité architecturale.* » (Art. 27 p. 34).

B.3. Avis et commentaires de l'EPT

Cf. réponses ci-dessus.

B.4. Appréciation de la commission d'enquête

La commission d'enquête a pris connaissance avec intérêt de toutes les réponses détaillées fournies par l'EPT qui appellent de sa part les appréciations suivantes :

Concernant la Territorialisation de l'offre de logements (TOL), la commission prend acte des raisons factuelles à l'origine de l'écart relevé dans le nombre de logements à construire sur la période 2024-2030 qui, en tout état de cause, s'impose à l'EPT. Elle retient que le nombre représente au final, et paradoxalement, une décélération du niveau des constructions, alors que public – pour lequel le chiffre de 2335 logements/an ne parle pas de manière concrète – reste marqué par la forte densification du Territoire ces dernières années. Le maître d'ouvrage la reconnaît d'ailleurs en confirmant que *le volume de la production lors de la période 2016-2019 a été très supérieure à l'objectif*.

La commission prend acte de ces informations, utiles par ailleurs à l'EPT pour objectiver les données vis-à-vis des habitants, et des mesures prévues au PLUi (bande d'inconstructibilité, protection des cœurs d'îlot, limitation des hauteurs, coefficient d'anticipation environnementale, proportion de pleine terre, etc.) présentées comme protectrices du tissu pavillonnaire, dont l'enquête a montré que le public y était très attaché.

En second lieu, la commission est sensible aux arguments du maître d'ouvrage expliquant que les efforts sont partagés entre les communes et que *la constructibilité proposée par le PLUi est en retrait par rapport à celle des PLU communaux*. Dans une ville comme Rosny-sous-Bois, la zone pavillonnaire serait même étendue. En outre, les zones denses du PLUi sont les zones déjà densifiées (zones de centralité et intermédiaires) ou en cours de densification situées le long des grands axes ou des gares.

Ainsi exposés par le maître d'ouvrage, 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.

En matière de logements locatifs sociaux, la commission d'enquête prend bonne note de ce que l'objectif porté à 50 % par l'Etat pour les nouveaux programmes de logements pour la ville de Neuilly-Plaisance, qui a entraîné une forte mobilisation de sa population, ne sera pas repris dans le PLUi. D'autres mécanismes sont évoqués

pour cette commune et les autres villes carencées (par ex. secteurs de mixité sociale associés à des emplacements réservés) pour notamment poursuivre l'effort de rattrapage au titre de la loi SRU.

La commission veut bien croire que ces outils seront mieux adaptés à l'obtention de l'objectif recherché et retient aussi que l'EPT s'engage à les introduire dans le PLUi d'ici son approbation. Elle espère que les rédactions retenues n'affecteront pas la lisibilité du document.

Sur le même sujet, le maître d'ouvrage explique la disparité entre les communes des taux retenus et des conditions d'application, notamment par le fait que l'effort de rattrapage est à réaliser au niveau communal.

Toutefois, à voir les modifications apportées aux règles existantes, la commission d'enquête regrette que ces changements ne soient que partiellement harmonisés.

En ce qui concerne la qualité de l'habitat et, en particulier, la lutte contre la précarité et l'exposition aux risques, la commission d'enquête enregistre avec satisfaction un engagement pris par l'EPT. Il porte sur 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. La commission suggère d'y ajouter la pollution de l'air.

En outre, elle a bien noté que cet engagement sera intégré dans le PLUi avant son approbation.

Sur le thème de la qualité de l'habitat, vue cette fois sous l'angle de la lutte contre les îlots-de-chaleur (ICU) et des économies d'énergie, la commission confirme qu'elle avait connaissance des dispositions figurant dans l'OAP Habitat et des deux articles du règlement visés par l'EPT. Cependant, outre la discussion sur le caractère prescriptif des OAP, elle retient que la rédaction des règles retenues semble, aux dires de professionnels, poser des difficultés d'application pratique.

Aussi, dans le contexte d'un PLUi dit d'anticipation environnementale, et alors que les règles architecturales plus habituelles restent extrêmement détaillées dans le projet de PLUi, elle invite le maître d'ouvrage à développer des prescriptions en matière d'ICU et d'économie d'énergie, y incluant les énergies renouvelables, et à en établir une rédaction opérationnelle.

Enfin, la commission d'enquête a pris connaissance avec intérêt des explications détaillées apportées par l'EPT sur les deux questions relatives, d'une part, au financement des équipements publics induits par la densification et, d'autre part, aux dents creuses. Pour la première, l'EPT apporte obligamment des précisions même si le sujet ne relève pas du PLUi ; pour la seconde, la commission retient que le potentiel des dents creuses est bien pris en compte dans l'évaluation des capacités de densification et que cette analyse sera complétée en fonction des observations déposées pendant l'enquête.

En résumé, la commission d'enquête relève que le maître d'ouvrage s'est attaché à répondre aux questions posées, bien que nombreuses, et il l'a fait souvent de manière détaillée. Il apporte ainsi des éléments utiles à la justification de données du dossier. De plus, l'EPT annonce des évolutions sur certains

sujets liés à l'habitat que la commission (et sans aucun doute le public aussi) enregistre positivement.

Cela étant, la commission constate que l'harmonisation des règles aurait pu être plus ambitieuse et souhaite être certaine de la confirmation des engagements pris, pour lesquels elle suggère certains compléments. Ces derniers points pourraient faire l'objet de recommandation.

6.2.3. Thème C : Economie

D'une façon générale, il ressort des observations déposées que le sujet du développement économique est relativement peu abordé. Les principales contributions émanent de professionnels ayant souvent soit un projet en cours de réalisation ou un projet à l'étude déjà bien avancé.

Pour traiter ce thème, la commission d'enquête a retenu les projets à fort enjeux et/ou pouvant avoir un impact significatif sur le territoire :

- Les zones UF
- Les activités hors zone UF

C.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

C.1.1. Les zones UF

Certains opérateurs économiques ont déposé des demandes d'adaptation du règlement du PLUi, voire de changement de zonage, afin de mieux soutenir l'objectif de développement et de pérennisation de l'activité économique au sein du territoire.

RO-Obs 10 : Mme Giulia PERNA et Mme Agnès DROUARD, représentants les sociétés UNIBAIL-RODAMCO-WLSFIELD / SAS UNI-COMERCERS

Remarque sur le projet de PLUi pour rendre possible le développement d'un quartier au pied du pôle gare de rang 1 Rosny-Bois-Perrier...réviser le zonage pour permettre une mixité fonctionnelle...augmenter la hauteur Implantation par rapport aux limites séparatives : Des ajustements sont demandés pour permettre des constructions de grande hauteur sans compromettre la densité envisagée...augmenter le coefficient d'anticipation environnementale à 20%.

Réponse de l'EPT :

Sur ce sujet, une analyse sera conduite post-enquête publique pour évaluer les suites à donner à cette demande (cf réponse C7 aux questions de la commission d'enquête).

Mail 971 : CDC Habitat Adoma – Villemomble

Dépôt d'un dossier pour demander le déclassement d'une zone N correspondant à l'assiette foncière d'un projet de création d'un foyer de travailleurs migrants. Plus précisément, Adoma demande que la parcelle cadastré 000AD0316 ne soit pas touchée par la modification de destination et reste entièrement en zone UFa afin de pouvoir mener à terme le projet validé précédemment par la ville et l'Etat.

Réponse de l'EPT

Une suite favorable sera donnée aux demandes d'Adoma pour permettre la reconstruction du foyer de travailleurs migrants, dont le bâti existant est aujourd'hui très dégradé et qui nécessite une reconstruction sur site tout en maintenant les logements existants pendant la durée des travaux.

RO-Obs 9 : M. Bertrand KERSANTE, représentant la société LIDL

Question concernant la zone UF, boulevard Alsace Lorraine sur les retraits/alignement ainsi que le calcul du nombre de places de parking par rapport à la surface.

Réponse EPT :

Le commerce se situe en zone UF à Rosny-sous-Bois. Les règles de stationnement au PLUi arrêté se trouvent page 38 du règlement, § 31.2.1 :

Pour une activité commerciale comme le centre Lidl, les règles sont les suivantes :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les 200 premiers m² de la construction,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher, au-delà des 200 premiers m² de la construction
- Une aire de livraison lorsque la surface de vente dépasse 700m²

Le nombre de places devra, par ailleurs, être adapté aux besoins générés par l'activité concernée.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, la construction doit être implantée en respectant un retrait de 8 mètres minimum, en vertu de la carte 4.2.8.13.

Mail 911 : M. Etienne DUPUY – Paris pour NODI SAS

L'entreprise NODI est propriétaire de deux cellules commerciales, sis Boulevard du Maréchal Joffre à Neuilly-sur-Marne. En cette qualité, elle entend formuler les remarques détaillées dans le courrier ci-joint portant sur le projet de PLUi et plus particulièrement les OAP et les dispositions réglementaires affectées au site du centre commercial du Baobab. Ce courrier est en accord et en cohésion avec les différents courriers déposés par les 3 autres propriétaires de ce site (Auchan Retail France, SCI Le Mail du Baobab, SCI Les Primevères).../... Volontaires de proposer une opération qualitative, nous sommes confiants et convaincus de la pérennité de ce projet. Nous souhaiterions donc, par ces ajustements que nous proposons, maximiser les chances d'aboutissement de cette opération menée en concertation avec la collectivité, afin de mieux intégrer l'ensemble commercial à l'entrée de ville de Neuilly-sur-Marne.

Réponse EPT :

Une suite favorable sera donnée aux demandes, dans le cadre de la réalisation du projet.

De même, afin de soutenir le développement économique du territoire, et de mieux répondre aux orientations du SDRIF-E, certaines contributions soulignent la nécessité de créer des zones UF, et demandent un changement de zonage de secteurs de UB en UF.

Mail 11 : Francis REDON – Association Environnement 93

A Gagny, le Quartier Chemin latéral/Alsace-Lorraine est un espace de friche industrielle, antérieurement occupée par des entrepôts et activités artisanales, facilement accessible à partir des gares du RER de Gagny-Centre et Gagny-le-Chénay. Sa vocation serait de redevenir une zone d'activité (UF) plutôt q »une zone de logements (UB).../... pour rappel l'étude du 8 juin 2021 présentée en réunion publique le 3 juillet 2021 aux habitants de Gagny insiste sur « un constat partagé par les habitants et les élus ». Pour le site Alsace-Lorraine en particulier le schéma d'aménagement annoncé prône une destination de loisirs ou de maraîchage, loin d'une destination de logements.../... le site Alsace-Lorraine doit ainsi favoriser la

Page 171 sur 261

création d'emplois par une zone artisanale. Ce site doit permettre de respecter le polycentrisme prescrit par le SDRIF-E.

Réponse EPT :

Le secteur évoqué (quartier chemin latéral/Alsace Lorraine) fait l'objet d'un permis de construire délivré pour la réalisation de logements et d'un commerce. De plus, la voirie de ce secteur, en lien avec la zone pavillonnaire limitrophe, n'est pas adaptée à une zone d'activités (relatif enclavement de la parcelle et rues étroites) et au trafic afférent à une zone d'activités. En conséquence, la création d'une zone UF (zone d'activités) n'est pas retenue et il sera maintenu une zone urbaine mixte.

Cependant, d'autres contributions témoignent des dysfonctionnements induits par un changement de zonage en UF. Ainsi, des habitants constatent la division de leur quartier en 2 zones différentes, manifestent leur incompréhension avec l'argument avancé « préservation des activités économiques », craignent les impacts d'une zone UF en proximité, et demandent des modifications de zonage pour l'adapter au contexte social et environnemental du quartier.

Mail 83 : M. Yannick TURONNET - Noisy-le-Grand

Nous demandons une reclassification de notre quartier des Tamaris en zone UC au lieu de UF (puisque que tout le quartier est listé en UC) ainsi que le NON-DEBOISEMENT de la zone adjacente, véritable poumon vert de ce quartier, qui sert également d'anti-nuisance sonore / visuelle / proximité des habitations.

Réponse EPT : cf. reprise de la réponse à la question C1 :

En réponse aux remarques formulées pendant l'enquête publique, notamment sur la préservation des boisements, le voisinage de la zone pavillonnaire et la nécessaire transition qu'il convient d'organiser, il est proposé, avant l'approbation du PLUi, de protéger la partie actuellement boisée en « Espaces verts paysagers et écologiques », rendant inconstructible cette portion et protégeant la végétation existante.

NLG-Q26 : Anonyme

On nous parle de la préservation de l'activité économique en place .../... Nous n'avons jamais lancé, je crois, avec tous mes voisins, d'action contre l'entreprise qui utilise la zone. Donc, la dimension préservation, j'ai un petit peu du mal à la comprendre .../... J'aimerais comprendre ce qui, aujourd'hui, avec un classement UC, peut mettre cette entreprise et les emplois associés en danger .../... Je ne comprends pas ce point et je rappelle, et on n'a pas eu de réponse sur cet élément-là, mais je n'ai peut-être pas été assez précis. Sur cette zone, une bonne partie de cette zone UF, à l'exception de celle qui est utilisée aujourd'hui pour l'activité économique, c'est une zone boisée.

Mail 572 : M. André BLAISE - Noisy-le-Grand

Habitant en zone pavillonnaire (zone UC), nous sommes mitoyens avec une zone d'activités .../... Le PLUi prévisionnel va autoriser, à 8 mètres de la limite séparative, une hauteur de construction maximale de 15 mètres (article 4.2.7.11 (graphique) et 3.2.2 (zone UF)) Par conséquent, une construction de 15 mètres de hauteur pourra être érigée à 8 mètres des limites séparatives de nos jardins, nous privant ainsi de soleil et créant des vues directes sur nos jardins et nos pavillons. De surcroît, les activités autorisées dans la zone d'activités seront aussi variées que Hotels, cuisine

dédiée à la vente en ligne, restauration, ... Aussi, nous demandons la modification du PLUi pour que, sur la commune de Noisy-le-Grand, en limite séparative entre la zone UFi et la zone UC, la hauteur maximale des constructions reste de 6 mètres (comme prévu dans le PLU actuel) et que la destination des constructions générant des pollutions sonores, visuelles ou olfactives soit interdite.

Mail 194 : M. Mme Maxime et Virginie PORQUEZ - Noisy-le-Grand

Ces conditions, très importantes pour la qualité de notre environnement, ne sont pas reprises dans le projet de règlement pour la zone UF, ce qui ouvre la porte à l'apparition de toutes sortes de nuisances sonores et/ou olfactives.

Réponse EPT pour les contributions mails 572 et 194 :

La pérennisation des activités présentes sur le territoire représente un enjeu important pour le maintien de l'emploi, d'où le classement en zone UF de ces activités. Pour autant, la transition urbaine entre ces activités et les zones résidentielle est un sujet traité par le projet de PLUi. Ainsi, le règlement projeté dispose de mesures visant à assurer la transition avec les quartiers pavillonnaires. En application du projet de règlement écrit, page 60, lorsqu'une parcelle est située en zone UF et qu'elle jouxte une zone UC, la distance minimale de la construction par rapport aux limites séparatives latérales est fixée à 10 mètres (et non 8 mètres comme évoqué en contribution 572). De plus, il est prévu qu'un traitement végétalisé et arboré soit créé afin de constituer un filtre visuel à terme. Au surplus, concernant la zone d'activités à proximité de l'allée des Tamaris, la partie actuellement boisée sera protégée par la création d'un « Espace vert paysager écologique » afin de protéger la végétation déjà existante.

Ces résidents rappellent avoir subi, l'abattage d'une parcelle boisée classée, avoir été mis devant le fait accompli, à deux fois de suite, mais avoir sauvé le reste du bois présent dans leur quartier.

Mail 96 : Mme Estelle PHALIVANH – Noisy-le-Grand

En mars 2023, notre allée (une dizaine de pavillons), qui se situe à l'extrémité Est du quartier des Côteaux de Noisy le Grand, a été mise devant le fait accompli des nouvelles initiatives lancées par EpaMarne, avec l'abattage d'une parcelle boisée (20 mètres sur 100 mètres) en vue de la construction de 3 barres d'immeubles (229 logements avec une hauteur de R+3 à R+5, à 30 mètres de nos jardins) sur la ZAC des Haut de Nesles. L'abattage (80 souches d'arbres recensées) serait soi-disant la conséquence d'une erreur du sous-traitant d'EpaMarne ; une erreur d'autant plus grave que la parcelle ne faisait pas partie du projet EpaMarne et qu'elle était censée rester boisée (parcelles BD 220 & BD 150).

Réponse EPT :

Cet abattage ne relève pas de la responsabilité de l'EPT, ni de la ville de Noisy-le-Grand mais de la responsabilité de l'EPAMARNE, aménageur de la ZAC des Hauts de Nesles, à Champs sur Marne. L'entreprise mandatée pour déboiser les parcelles situées à Champs-sur-Marne en vue de la construction d'immeubles a par erreur étendu son chantier sur le terrain limitrophe situé à Noisy-le-Grand.

Mail 552 : Mme Edith KEMPS - Noisy-le-Grand

Peu de temps après la Société Montoit s'installe dans le terrain du bois pour entreposer des matériaux de construction et procède à l'abattage des arbres. Les riverains se mobilisent pour arrêter la coupe sauvage. Il s'ensuit une intervention de la police. Résultat : Une partie du bois est sauvée. La société Montoit doit replanter des arbres.

C.1.2. Les activités hors zones UF

En termes d'économie circulaire, Coltrival, implanté à Livry-Gargan depuis 2013 en tant qu'ICPE sous le régime de la déclaration pour la gestion des déchets de chantier, sollicite des modifications du document d'urbanisme afin de faire évoluer son activité tout en indiquant qu'il y aurait un défaut de compatibilité entre le projet de PLUi et le SCoT.

Mail 946 : Mme Sarah LEVEL – Livry-Gargan

Le site est actuellement classé en zone naturelle dans le PLU opposable.../...Le zonage et le règlement du PLUi ne sont pas compatibles avec l'activité existante autorisée, et ne permettent pas la gestion et le développement de l'activité de Coltrival .../... Au vu du manque de compatibilité avec le SCOT, la mise en place d'un zonage et d'un règlement interdisant toute utilisation et évolution de ce site vient en contradiction des dispositions et orientations définies par le SCoT approuvé.../...il est demandé de classer ce secteur en zone Urbaine à vocation de grands équipements (UE) afin que le site puisse poursuivre ses activités de collecte, tri et valorisation des déchets en compatibilité avec les autorisations ICPE nécessaires et assurer la continuité des emplois induits, relevant d'une activité de l'économie circulaire

Réponse EPT :

Il ne sera pas donné de suite favorable à cette demande, et le classement du secteur en zone N sera maintenu.

Il s'agit d'un site déjà classé en zone naturelle au PLU communal. Dans sa cartographie de la trame verte et bleue, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Métropolitain place le site au carrefour de plusieurs prescriptions visant à la préservation de cette trame : préserver les bois, forêts, parcs et jardins ; préserver et renforcer les corridors et liaisons écologiques et en créer de nouvelles ; préserver les réservoirs de biodiversité et renforcer les liaisons et secteurs d'intérêt écologique en contexte urbain (identifiés au SRCE). Le site est situé au sein de la forêt de Bondy, en lisière des périmètres de protection. L'implantation d'une activité à cet emplacement génère donc de nombreuses incidences sur l'environnement en particulier sur le milieu naturel.

Depuis 2013, la société Coltrival exerce sur le site une activité de valorisation et de retraitement des déchets classé ICPE. Cette ICPE a fait l'objet de constatation de multiples non-conformités par l'inspection des ICPE, notamment la présence d'activités non autorisées ainsi que la réalisation de défrichements illégaux des espaces boisés situés dans la zone naturelle.

En outre, le site est situé à proximité immédiate d'habitations pavillonnaires et résidentielles et génère de nombreuses nuisances en termes de trafic et de déplacements, outre les pollutions évoquées ci-dessus, pour la population.

Le projet de reprise du site par un groupement d'entreprises (Benness services, auteurs de la contribution) implique de son côté des travaux de mise aux normes incompatibles

Page 174 sur 261

avec le classement en zone naturelle de la parcelle. Enfin, un classement en zone UF du secteur aurait pour effet d'encourager le développement de l'activité et des nuisances et pollutions associées alors que le site a vocation à être de nouveau destiné à un espace de nature, au vu de son emplacement.

Au quotidien des habitants souhaitent plus de commerces de proximité et d'entreprises au sein de leur ville, et rappellent que le PLUi doit prévoir ces équipements de proximité en parallèle de la densification.

Mail 13 : Isabelle- Gagny (Anonyme)

Faciliter l'implantation des sociétés, petites et moyennes. Les entreprises présentes sur une commune participent à la vie de cette dernière: restaurants, commerces profitent de ce public présent à l'heure médiane, ou après le travail avant de reprendre les transports. Les entreprises paient le CFE et la taxe bureau. Sans entreprise, la ville voit ses commerces péricliter, et ses habitants font leurs courses ailleurs, au plus proche de leur travail la plupart du temps. C'est une solution à ne pas négliger pour redynamiser une commune.

Mail 170 : Neuilly-Plaisance (Anonyme)

Pour les 2 secteurs faisant l'objet d'OPA sectorielle à Neuilly-Plaisance, il faut absolument prévoir des équipements en parallèle de la densification des quartiers (crèches, écoles, commerces...).

Mail 576 : Rosny-Sous-Bois (Anonyme)

J'aimerais plus d'espaces verts pour contrer les vagues de chaleurs que nous allons avoir de plus en plus. 3) des commerces de proximités. Je suis dans le sud de Rosny. On n'a quasi rien.

Mail 820 : Rosny-sous-Bois (Anonyme)

Enfin, ce PLUi doit tout faire pour préserver les commerces et services de proximité accessibles à pied (qui n'imposent pas de prendre la voiture pour le moindre achat) pour aller dans le sens de la "ville du quart d'heure" : œuvrer pour une limitation des pollutions passe avant tout pour un aménagement des villes moins centralisé.

Mail 987 : Mahavir – Rosny-sous-Bois (Anonyme)

Réclamons un frein sur la centralisation vers les pôles tels que Rosny 2 et Domus qui se fait au détriment des commerces de proximité et du centre-ville.

Mail 1006 : Gèneviève – Gagny (Anonyme)

Sur le fond, le PLUi n'a d'intercommunal que le nom, aucun projet d'ensemble clair, chacun joue sa partition, cela se voit dans la structuration même du document, les cartes. Aucune vision partagée concernant l'urbanisme commercial, l'offre de logements, les corridors écologiques. C'est d'autant plus regrettable que les parties les plus mutables sont celles aux limites entre les communes, où se concentrent les zones industrielles et commerciales, qui souvent sont parmi les moins denses où il y a le moins de logements. Ce sont aussi les réserves foncières qui, avec le ZAN, connaîtrons des mutations et doit être anticipée et maîtrisée par le PLUi.

Réponse EPT (réponses aux mails 13, 170, 576, 820, 987, 1006) :

Le projet de PLUi mobilise différents outils au service du développement économique :

- à la fois pour les zones d'activités, en les pérennisant via un zonage dédié respectueux de leurs caractéristiques (indice « i » pour les zones à vocation industrielle ou « c » pour celles à vocation commerciale, et sans indice pour les zones d'activités diverses et mixtes)
- en favorisant l'activité économique et commerciales de proximité dans les zones urbaines mixtes voire résidentielles :
 - o le règlement écrit autorise les destinations liées à l'activité, sous réserve de sa compatibilité avec la proximité d'habitations
 - o le règlement oblige, dans les zones denses à semi-denses des rez-de-chaussée d'une hauteur minimale de 3,50m afin de favoriser la mutabilité des locaux à rez-de-chaussée (pour les services, commerces, équipements, etc...)

Ces règles sont bien applicables à l'échelle du territoire, démontrant ainsi d'une harmonisation du traitement de ces sujets. Par ailleurs, le volet environnemental constitue un socle commun partagé sur tout le territoire quelle que soit la commune concernée : protection des espaces de nature de toute échelle, minimum de 30% de pleine de terre dans les zones résidentielles, protection des jardins du pavillonnaire, objectifs ambitieux de plantation.

C.2. Questions de la commission d'enquête

Question C1, relative à l'allée des Tamaris

Les habitants de l'allée des Tamaris se sont largement manifestés afin de signifier leur désaccord avec le nouveau zonage UF.

Dans la mesure où la justification de ce zonage serait de préserver l'activité économique déjà présente sur ce secteur, pouvez-vous préciser si d'autres activités économiques ont vocation à s'installer au sein de cette zone ?

Réponse EPT :

L'objectif de la délimitation du zonage en zone UF dans ce quartier limitrophe à la ZAC des Hauts de Nesles située à Champs-sur-Marne correspond à un souhait de voir s'implanter des activités économiques sur cette parcelle. En réponse aux remarques formulées pendant l'enquête publique, notamment sur la préservation des boisements, le voisinage de la zone pavillonnaire et la nécessaire transition qu'il convient d'organiser, il est prévu, avant l'approbation du PLUi, de protéger la partie actuellement boisée en « Espaces verts paysagers et écologiques », rendant inconstructible cette portion et protégeant la végétation existante.

Questions C2, relative à la zone de Rosny 2

La présence d'une gare RER ainsi que l'arrivée des nouveaux métros font de Rosny 2 une zone stratégique pour la ville de Rosny-sous-Bois. L'OAP Grand-Pré Ouest fixe par ailleurs des orientations pour ce secteur.

Pouvez-vous préciser les perspectives d'aménagement économique de cette zone ?

Réponse EPT :

L'objectif de développement économique de ce secteur stratégique est affirmé tant au sein de l'OAP sectorielle Grand Pré Ouest que dans le cadre du zonage dédié « UFc », avec au surplus, un objectif de désimperméabilisation du site (fixation d'un coefficient de pleine terre à 20%) et un objectif de lutte contre les ilots de chaleur urbains institué dans l'OAP sectorielle. Ces dispositions réglementaires traduisent l'orientation du PADD visant sur ce site à « maintenir le rayonnement du pôle commercial de Rosny Nord, en favorisant sa modernisation, sa rénovation et sa diversification économiques ». Cette polarité est également identifiée au PADD comme une polarité d'échelle supra-territoriale, dont il importe de conforter les dynamiques.

Le gestionnaire du centre commercial porte depuis plusieurs années un projet d'extension et de requalification de l'ensemble du centre, en lien avec l'arrivée du métro et la démolition du parking en superstructure situé sur sa frange Est. Initialement centré sur une programmation commerciale, celui-ci évolue vers une dimension urbaine plus globale et plus mixte. Le projet est encore aujourd'hui en cours d'élaboration, en lien avec la contribution d'Unibail (cf. C7).

Question C3, relative à la stratégie de développement économique du territoire

Au sein du projet de PLUi, la stratégie de développement économique du territoire est peu évoquée. Or, ce sujet revêt un caractère important pour l'orientation globale du territoire en lien avec les thématiques de la mobilité et celle du logement.

Pouvez-vous préciser la stratégie retenue pour répondre aux enjeux du territoire ?

Réponse EPT : Conformément au schéma directeur pour un nouveau développement économique approuvé par le conseil de territoire du 29 juin 2021, la stratégie retenue est déclinée dans les orientations du PADD qui visent le rééquilibrage habitat/emploi et le rapprochement des lieux de travail, tant dans les sites économiques dédiés dont certains relèvent d'un rayonnement supra-territorial (à l'image du pôle commercial de Rosny ou du Mont d'Est à Noisy-le-Grand), que dans les centres-villes, les polarités, etc. Les OAP et le règlement organisent ainsi cette recherche de maintien des activités existantes couplée à la recherche de la mixité fonctionnelle dans l'ensemble du territoire.

Plus précisément (cf. réponses précédentes), le projet de PLUi mobilise différents outils au service du développement économique :

- à la fois pour les zones d'activités, en les pérennisant via un zonage dédié respectueux de leurs caractéristiques (indice « i » pour les zones à vocation industrielle ou « c » pour celles à vocation commerciales, et sans indice pour les zones d'activités diverses et mixtes)
- en favorisant l'activité économique dans les zones urbaines mixtes voire résidentielles :
 - o le règlement écrit autorise les destinations liées à l'activité, sous réserve de sa compatibilité avec la proximité d'habitations
 - o le règlement oblige, dans les zones denses à semi-denses des rez-de-chaussée d'une hauteur minimale de 3,50m afin de favoriser la mutabilité des locaux à rez-de-chaussée (pour les services, commerces, équipements, etc...).

Question C4, relative aux nuisances possibles pour les habitations en limites d'une zone UF

Plusieurs personnes s'inquiètent des possibles nuisances engendrées par les activités possibles au sein de la zone UF, en particulier pour les riverains situés en limite séparative avec le risque d'avoir des bâtiments de grande hauteur juste à côté.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

Réponse EPT :

La pérennisation des activités présentes sur le territoire représente un enjeu important pour le maintien de l'emploi sur le territoire, d'où le classement en zone UF de ces activités.

La transition urbaine entre ces activités et les zones résidentielles est un sujet traité par le projet de PLUi. Le règlement projeté dispose de mesures visant à assurer la transition avec les zones résidentielles. Ainsi, en application du projet de règlement écrit, page 60, lorsqu'une parcelle est située en zone UF et qu'elle jouxte une zone résidentielle, dont la zone UC, la distance minimale de la construction par rapport aux limites séparatives latérales est fixée à 10 mètres (et non 8 mètres comme évoqué en contribution 572). De plus, il est prévu qu'un traitement végétalisé et arboré soit créé afin de constituer un filtre visuel à terme.

Au surplus, concernant la zone d'activités à proximité de l'allée des Tamaris, la partie actuellement boisée sera protégée en « Espaces verts paysagers écologiques » afin de protéger la végétation déjà existante.

Question C5, relative à l'activité de Cotrival

Le site de Coltrival est aujourd'hui basé en zone N. De plus, tout autour du site se trouvent des espaces boisés également classés en zone N. Toute extension de ce site conduirait donc à une augmentation de l'emprise sur la zone boisée classée en zone N attenante. Pour autant cet acteur de l'économie circulaire bénéficie d'une autorisation temporaire ICPE.

Pouvez-vous indiquer si vous entendez donner droit aux demandes de modifications formulées par Cotrival ? Pouvez-également indiquer si vous êtes favorables au développement de l'activité de cette entreprise sur le site actuel?

Réponse EPT :

Il ne sera pas donné de suite favorable à cette demande, et le classement du secteur en zone N sera maintenu.

Il s'agit d'un site déjà classé en zone naturelle au PLU communal. Dans sa cartographie de la trame verte et bleue, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Métropolitain place le site au carrefour de plusieurs prescriptions visant à la préservation de cette trame : préserver les bois, forêts, parcs et jardins ; préserver et renforcer les corridors et liaisons écologiques et en créer de nouvelles ; préserver les réservoirs de biodiversité et renforcer les liaisons et secteurs d'intérêt écologique en contexte urbain (identifiés au SRCE). Le site est situé au sein de la forêt de Bondy,

en lisière des périmètres de protection. L'implantation d'une activité à cet emplacement génère donc de nombreuses incidences sur l'environnement en particulier sur le milieu naturel.

Depuis 2013, la société Coltrival exerce sur le site une activité de valorisation et de retraitement des déchets classé ICPE. Cette ICPE a fait l'objet de constatation de multiples non-conformités par l'inspection des ICPE, notamment la présence d'activités non autorisées ainsi que la réalisation de défrichements illégaux des espaces boisés situés dans la zone naturelle.

En outre, le site est situé à proximité immédiate d'habitations pavillonnaires et résidentielles et génère de nombreuses nuisances en termes de trafic et de déplacements, outre les pollutions évoquées ci-dessus, pour la population.

Le projet de reprise du site par un groupement d'entreprises (Benness services, auteurs de la contribution) implique de son côté des travaux de mise aux normes incompatibles avec le classement en zone naturelle de la parcelle. Enfin, un classement en zone UF du secteur aurait pour effet d'encourager le développement de l'activité et des nuisances et pollutions associées alors que le site a vocation à être de nouveau destiné à un espace de nature, au vu de son emplacement.

Question C6, relative au foyer Adoma

CDC Habitat Adoma met en avant l'importance de son projet de construction d'un foyer de travailleurs migrants qui aurait des retombées positives sur l'économie locale en facilitant l'accès à un logement abordable et en stabilisant la main-d'œuvre. La mise en œuvre de ce projet nécessite des adaptations pour la parcelle cadastrée 000AD0316.

Pouvez-vous indiquer si vous entendez donner droit aux demandes formulées par CDC Habitat Adoma?

Réponse de l'EPT :

A la suite d'échanges avec CDC Habitat, une suite favorable sera donnée aux demandes d'Adoma pour permettre la reconstruction du foyer de travailleurs migrants, dont le bâti existant est aujourd'hui très dégradé et qui nécessite une reconstruction sur site tout en maintenant les logements existants pendant la durée des travaux.

Question C7, relative au secteur de Rosny 2

L'acteur SAS UNI-COMMERCE sollicite un certain nombre d'aménagements lui permettant de mener à bien un projet économique mixte.

Pouvez-vous indiquer si vous entendez donner droit aux demandes formulées par la SAS UNI-COMMERCE?

Réponse EPT :

Cette demande rejoint l'avis de l'Etat demandant l'ouverture de la mixité fonctionnelle du site au logement, compte-tenu de la nécessaire requalification du site et d'une nécessité de végétaliser davantage ce secteur.

Le projet de PLUi et notamment son PADD porte les enjeux de renforcer l'intensité urbaine autour notamment des futurs lieux d'échanges majeurs et de rayonnement

métropolitain. Il importe de combiner les enjeux de la mobilité urbaine aux enjeux de la ville décarbonée et à ceux de la ville équilibrée...

Toutefois, ces sujets de requalification autour d'un pôle gare majeur doivent s'organiser avec des temps de réflexion et de concertation, notamment avec la population et la société civile, suffisants pour permettre la maturation et l'appropriation de ces projets urbains complexes.

La proposition de projet urbain portée par la SAS Uni-Commerces / Unibail intervient en cours d'enquête publique.

L'élaboration du projet urbain Rosny 2 nécessite une démarche partagée d'identification des enjeux du renouvellement urbain de ce site, d'identification de son potentiel de reconversion notamment vers de l'habitat, de formalisation de la gouvernance de son pilotage, de la définition de la stratégie urbaine, du choix des orientations pré-programmatiques, d'arbitrage du volet opérationnel, de concertation à différentes échelles, de mesures de l'évaluation environnementale, de justification de la règle retenue en matière du droit des sols, de la communication en continue notamment avec les riverains.

Compte tenu de la complexité du dossier et des contributions portées à l'enquête publique, une analyse sera conduite post-enquête publique pour évaluer les suites à donner à cette demande et à celle de l'Etat.

Question C8, relative aux commerces de proximité

De nombreuses contributions du public sollicitent plus de commerces de proximité et d'activité économique au sein des centres-villes.

Pouvez-vous indiquer les mesures relatives au développement des commerces de proximité au sein du projet de PLUi

Réponse de l'EPT :

Sur cette thématique, le PLUi prend en compte et favorise le développement commercial en cohérence avec les orientations du PADD (orientation 3.1 S'appuyer sur les centres-villes et polarités secondaires pour développer la vie locale et 3.5 Viser le rééquilibrage habitat / emploi du territoire et le rapprochement des lieux de vie et de travail) :

- il permet les destinations « commerces et activités de services » au sein des zones denses à semi-denses sous réserve de ne pas générer de nuisances pour les habitations,
- il permet également en zone pavillonnaire dans la quasi-totalité des communes l'artisanat et le commerce de détail, ainsi que la restauration, en deçà de 100m² ce qui correspond à un petit commerce de proximité
- il identifie, dans la carte 4.2.1.B les linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, principalement en zones denses à semi-denses. Au sein de ces linéaires, les locaux à destination de l'activité doivent ainsi être préservés dans leur destination :
 - o les locaux destinés à l'habitation en rez-de-chaussée et en façade sur rue sont interdits hors accès véhicules, vélos et piétons (accès garages, halls d'entrée...) et hors certains locaux annexes à l'habitation (locaux

- ordures ménagères et encombrants, locaux vélos, locaux techniques type transformateur électrique) ;
- le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités de services situés en rez-de-chaussée est interdit ;
- dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local à destination commerciale à rez-de-chaussée devra être prévu dans la nouvelle construction.
- Enfin, dans un rôle plus incitatif, il oblige dans les zones UA, Uap et UB à ce que certains rez-de-chaussée disposent d'une hauteur minimale de 3,50m, permettant une évolution facilitée des locaux (de logements à commerces, services, équipements, etc.).

De manière générale, il est rappelé que les dispositions règlementaires du PLUi doivent respecter les limites du champ de l'habilitation donné par le code de l'urbanisme

C.3. Avis et commentaires de l'EPT

Cf réponses ci-dessus.

C.4. Appréciation de la commission d'enquête

Concernant les nuisances générées par les activités en zones UF : Dans le secteur des Tamaris, et de manière plus globale concernant les éventuelles nuisances pour les habitations en limite d'une zone UF, la commission prend acte que l'EPT maintient le zonage UF prévue sur le secteur jouxtant cette zone pavillonnaire, tout en mettant en place une protection en espace paysagé et écologique (EVPE) de la zone boisée, pour l'approbation du PLUi. La commission prend également note les dispositions annoncées pour réduire les nuisances pour les riverains distance minimale de construction par rapport aux limites séparatives latérales, fixée à 10 mètres.../...traitement végétalisé et arboré afin de constituer un filtre visuel à terme. La commission souligne que le soutien à l'activité économique doit également prendre en compte les nuisances pour les riverains, et tendre à les réduire au maximum tout en permettant de protéger les espaces naturels existants.

Concernant le secteur de Rosny 2, la commission note que l'OAP Grand-Pré Ouest intègre des orientations, tel que prévu dans le PADD pour ce secteur stratégique. Par ailleurs, sur le sujet plus spécifique du projet porté par UNIBAIL, la commission comprend et partage le souhait de l'EPT « *d'organiser des temps de réflexion et de concertation, notamment avec la population et la société civile, suffisants pour permettre la maturation et l'appropriation de ces projets urbains complexes* ».

Concernant les commerces de proximité dans les autres zones urbaines, la commission partage le dispositif mis en place par l'EPT pour favoriser leur implantation, leur réversibilité et la mixité des activités, sr ces zones.

Concernant la stratégie de développement économique du territoire, et la cohérence avec les orientations du SCoT, la commission retient les précisions apportées sur la pérennisation des zones d'activités commerciales et industrielles : zonage et indice dédiés et des règles relatives permettant de favoriser l'activité économique dans les zones urbaines mixtes. La commission note également des évolutions règlementaires annoncées par l'EPT pour faciliter l'implantation d'activités logistiques en accord avec

Page 181 sur 261

la P20 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, en réponse à la demande de la MGP. La commission relève néanmoins que les orientations du PADD « *rééquilibrage habitat/emploi et rapprochement des lieux de travail* » ainsi que « *renforcer l'attractivité économique de Grand Paris Grand Est en confortant les sites économiques existants tout en accompagnant leurs nouveaux usages et développer de nouveaux lieux d'accueil d'activités économiques* » lui semblent encore difficilement tangibles au regard des éléments intégrés au sein du PLUi. Si 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, d'autres villes à l'image de Gagny, souffrent d'un déficit d'activité économique qui nécessiterait que des mesures spécifiques soient prises. En ce sens, la commission déplore que le secteur « *Quartier Chemin latéral/Alsace-Lorraine* » ne puisse pas être sacralisé en zone d'activité industrielle et commerciale (zone UF) notamment au regard du nombre important de projets de construction de logements déjà portés sur la ville de Gagny, et au regard du projet évoqué par l'association Environnement 93 dans sa contribution numérique.

Concernant la question C5 relative à Coltrival, la commission constate que l'entreprise se situe en zone N dans laquelle aucune activité industrielle ne peut être admise. En conséquence, elle comprend la position de l'EPT de ne pas donner une suite favorable à la demande de l'entreprise. Toutefois, elle estime souhaitable d'accompagner l'entreprise, d'autant plus que son activité s'inscrit dans le cadre de l'économie circulaire, promue par le SCoT et reprise dans le PADD, et très peu développée sur le Territoire.

En synthèse, la commission relève plusieurs éléments positifs en faveur du maintien de l'activité, mais également le faible taux d'emploi à l'échelle du Territoire, notamment l'évolution décroissante depuis 2013, comme souligné en particulier en réunion publique. Elle estime souhaitable de rechercher des leviers supplémentaires pour inverser la tendance. En conséquence, la commission s'interroge sur le rapport création d'emplois/ création de logements.

6.2.4. Thème D : Environnement

Il ressort des observations déposées que l'environnement a généré de nombreuses contributions. Après en avoir pris connaissance, la commission a déterminé des sous-thèmes :

- **Biodiversité**
- **Risques**
- **Santé environnementale**
- **ENR**
- **Espaces agricoles**
- **Cohérence du projet de PLUi avec ses objectifs**

D.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

D.1.1. Biodiversité

Le public ne distingue pas toujours ce qui relève de la biodiversité remarquable des espaces classés, comme les ZNIEFF ou les secteurs NATURA 2000, ou de la biodiversité ordinaire. La préservation des espaces verts a été largement exprimée associée à une demande de reclassement en zone N des espaces identifiés dans les PLU communaux ou de classement de nouveaux espaces.

Mail 984 : Association Livryenne Emergence Citoyenne (ALEC)

Il est important de sanctuariser les espaces verts à la vue du changement climatique pour une ville résiliente face à la montée des températures dans les prochaines années mais aussi pour un meilleur cadre de vie.../...Les arbres doivent être classés car ce sont des biens communs. Pas de déclassement du patrimoine historique ni des parcs et jardins sans vocation du public.

Réponse EPT (mail 984) :

Les continuités écologiques locales font l'objet d'un chapitre dédié de l'état initial de l'environnement et sont placées dans le cadre des trames écologiques métropolitaine et francilienne (SRCE). Les outils mobilisés au PLUi arrêté permettent de préserver les sites qui présentent un intérêt écologique, paysager et patrimonial sur le territoire de l'EPT (les réservoirs classés en zone N, les espaces relais en zone N ou au titre de l'article L151-23, et le diffus via les règles de pleine terre et l'article L151-23, espaces boisés classés (EBC), espaces verts paysagers et écologiques (EVPE), arbres remarquables, protection des alignements d'arbres, bâti remarquable, etc.).

La mobilisation des outils type EBC et EVPE emportent les mêmes conséquences que la zone N en termes de procédures d'évolution : aucun de ces éléments, comme la zone N, ne peut être modifié sans une procédure « lourde » type révision ou mise en compatibilité.

Le classement en bâti protégé ou remarquable dans le cadre d'un document d'urbanisme relève d'une faculté de l'autorité compétente en matière de PLUi. En l'occurrence, pour le cas précis des déclassements opérés entre le PLU communal de Livry-Gargan et celui du PLUi, ceux-ci sont justifiés par des nécessités de réalisation

Page 183 sur 261

de travaux sur ces bâtiments parfois dégradés, liés à la rénovation énergétique des constructions, ou à leur mise en accessibilité.

Il n'est pas prévu par le code de l'urbanisme de vocation du public sur ce sujet. Toutefois, tant la concertation que l'enquête publique ont permis au public de s'exprimer via des contributions.

Mail 955 : M. CHIARELLI

Le parc de Villeflaix de Noisy-le-Grand constitue un espace végétal unique. Il convient d'imposer des protections strictes d'ensemble végétaux, boisés ou non et d'identifier ces ensembles protégés sur un plan indiquant le périmètre des boisements à protéger et les arbres remarquables.

Réponse EPT au mail 955 :

Le quartier Villeflaix à Noisy-le-Grand fait l'objet de dispositions très spécifiques au PLUi visant à sa stricte protection. A titre d'exemples :

- Le quartier est repéré comme un quartier à protéger pour des motifs d'ordre paysager et architectural au titre du patrimoine (cf carte 4.2.11.11). A ce titre notamment, 1500 m² d'espaces de pleine terre devront être conservés par logement sur le terrain.
- Le quartier Villeflaix bénéficie d'une règle d'emprise au sol particulière et adaptée aux constructions du quartier puisque l'emprise au sol ne peut excéder 10% de la superficie de la parcelle et est limitée à 300m² maximum par bâtiment.
- Le pourcentage de pleine terre y est le plus élevé du territoire : 70% de la parcelle doivent être traités en espaces de pleine terre.
- Les constructions doivent respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Les implantations des constructions sur une même propriété doivent respecter une distance de 30 mètres minimum entre elles.
- D'importants cœurs d'îlot sont protégés et repérés au plan des prescriptions graphiques environnementales.

Les associations de protection de l'environnement estiment que le reclassement des ZNIEFF et site Natura 2000 en zone N, s'impose. Le classement en zone NI pour y permettre des aménagements de loisirs a aussi été contesté. Il est craint même que ce soit une transition vers la zone U.

Mail 348 : M. Francis REDON pour ENVIRONNEMENT 93

Le zonage « NI » est proscrit sur l'ensemble des sites Natura 2000 et sites classés ZNIEFF. Ce retour au zonage N est préconisé comme mesure d'évitement (séquence ERC) du résumé non technique de l'évaluation environnementale (page36).../...Le zonage « NI-e » est proscrit dans le Bois-Saint-Martin.

Mail 783 : Mme Sylvie VAN DEN BRINK

Nous demandons que toutes les ZNIEFF du territoire soient en N, inconstructibles. Le zonage proposé dans ce PLUi marque un affaiblissement de la protection des zones naturelles par rapport aux PLU communaux en vigueur.

Mail : Association ANCA

Pour information la ZNIEFF « Plaine inondable de la Haute-Ile » vient d'être mise à jour . Son périmètre a été modifié, afin de prendre en compte les espèces et les habitats divers. Il passe de 166ha à 173ha.

Mail 23 : M. Loïc LELARDOUX Maison de la Biodiversité- Le Raincy

Dès lors, la fréquentation sur ces sites est susceptible d'augmenter, et être source de dérangement pour les espèces, ces incidences devant être évaluées et faire l'objet le cas échéant de mesures de réduction.../...Une artificialisation des sols et le dérangement des espèces risquent donc d'être générés sur ces sites, et cet impact potentiel doit être évalué.

Réponse EPT aux mails 348 / 783 / Association ANCA / 23 :

Il sera donné une suite favorable aux demandes des associations environnementales. Le PLUi sera modifié d'ici à l'approbation comme suit :

- Au sein du plan de zonage, :
 - Les zones NI, qui se superposent aujourd'hui à une protection Znieff ou Natura 2000 seront reclassées dans leur quasi-totalité en zone N.
 - Au sein des parcs concernés, une délimitation NI précise, correspondant aux seules installations existantes ou en projet, sera réalisée pour garantir et pérenniser l'accessibilité des habitants aux parcs.
 - Les espaces restants verront le périmètre de la zone N étendu pour correspondre à la protection Natura 2000 ou Znieff. Sont concernés par ce reclassement :
 - Neuilly-sur-Marne : Emprises A103, le parc du Croissant vert et le parc de la Haute île ;
 - Coubron : entrée de la Forêt de Bondy ;
 - Livry-Gargan : Parc forestier de la Poudrerie, Parc Georges Pompidou et Parc des Friches
 - Clichy-sous-Bois : Parc départemental de la Fosse-Maussoin ;
 - Gagny : Parc forestier du Bois de l'Etoile et Carrières de Gagny ;
 - Rosny-sous-Bois : Parc nature du plateau d'Avron ;
 - Neuilly-Plaisance : Parc des Côteaux d'Avron et Emprises A103 ;
 - Noisy-le-Grand : Parc de la Butte Verte.
 - A Gagny, le parc des Carrières de l'Ouest sera maintenu en zone NI dans l'attente de l'aménagement du parc et des futures délimitations pourront être questionnées post approbation du PLUi et après conception du projet.
- Au sein du règlement écrit de la zone NI : la limite en surface prévue pour la création d'une maison de la biodiversité au règlement de la zone NI du PLUi arrêté sera abaissée à 50m² au lieu de 300m² (ces 300m² ne s'appliquant qu'au parc de la Haute Ile).

Cependant, il est utile de rappeler que le classement en zone NI du projet de PLUi vise à protéger des espaces de nature tout en permettant leur accessibilité au public. Seules sont autorisés les installations et aménagements légers de type sanitaires, aires de jeux, kiosques, maisons de la biodiversité, aires de stationnement liées aux besoins de l'accueil du public, etc.

La zone N du PLUi privilégie la sanctuarisation de ces espaces, en ne permettant aucun aménagement lié aux usages de parcs (il n'est pas possible d'y implanter des sanitaires, aires de jeux, etc.).

Dans tous les cas, un classement en zone NI ne peut être considéré comme un glissement vers un espace urbanisé, il s'agit d'une zone naturelle protégée au titre du code de l'urbanisme.

Des secteurs en particulier ont plus mobilisé comme le Parc Clémenceau, à Livry-Gargan, le Bois de la Justice à Noisy-le-Grand ou les délaissés de l'A103 à Villemomble, Neuilly-Plaisance et Neuilly-sur-Marne.

Mail 974 : M. Romain BURGEAT pour l'observatoire Livry Participatif

Livry Participatif demande la préservation du Parc Georges-Clémenceau et de ses arbres et la préservation de son caractère paysager, social, historique et environnemental.

Mail 953 : Mme Pascale CLEMENT

Le parc Clémenceau a été sciemment "abandonné" alors qu'il était une bulle verte dans un des secteurs de cette commune, pour un projet municipal impopulaire (des pétitions en témoignent) et discutable quant à sa fonction.

Réponse EPT aux mails 974 et 953 :

Le maintien de la zone en UB est nécessaire du fait d'un dépôt de permis de construire sur cet espace. À la suite d'une demande émanant des contributions de l'enquête publique, le secteur en UG passera en UB. Cependant pour tenir compte des remarques, un Espace vert paysager écologique (EVPE) pourrait être instauré sur le secteur sud du site.

Mail 896 : M. Philippe ROY pour l'association R.E.N.A.R.D.

Le Bois de la Justice est un boisement d'environ 2.5 ha constitué de chênes, d'érables dont la majorité es âgée de plus de 40 ans, ce qui lui confère le statut de boisement selon le code forestier. Aucune règle du code de l'urbanisme ne permet de déroger aux règles strictes de protection des boisements à proximité d'une gare, le site est d'ailleurs à plus de 500m du projet de gare Noisy-Champs ce qui implique sa protection. Ce boisement est en outre un élément du corridor écologique en pas japonais qui relie le bois Saint-Martin et la Butte Verte au site de la Haute-Iles sur Neuilly-sur-Marne.

Le public a bien noté que le projet d'autoroute A 103, devant relier l'A3 à Rosny-sous-Bois en passant par Villemomble, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne a été abandonné définitivement en 2013, libérant ainsi des terrains actuellement non construits, sur l'emprise de l'autoroute.

Mail 600 : Mme Brigitte MAZZOLA pour l'association ENDEMA

Les emprises de l'ex A 103 constituent une coulée verte de Rosny-sous-Bois à Noisy-le -Grand d'intérêt majeur pour le territoire et la région.../...Pour remplir cette fonction de corridor écologique, l'ensemble des terrains doit être préservé de toute urbanisation sur une largeur suffisante et classé en N, notamment sur Neuilly-Plaisance et Neuilly-sur-Marne.

Réponse EPT au mail 600 : Les terrains des emprises de l'ex A103, aujourd'hui en zone NI au PLUi arrêtés, seront requalifiés en zone N pour ceux se superposant à une ZNIEFF. Le reste des emprises restera majoritairement classé soit en zones UF, UFa (cf remarque Adoma sur le déclassement d'une partie de la zone NL), UC ou NI.

Pour donner suite à l'avis de l'Etat, le contrat d'objectifs entre l'Etat, les communes concernées et l'EPT fixant la programmation de logements pour les emprises A103 adopté en conseil de territoire le 6 février 2024 fera l'objet d'une traduction réglementaire ouvrant les droits à construire suivants : 40 logements à Rosny-sous-Bois, 30 logements à Neuilly-Plaisance et 100 logements à Neuilly-sur-Marne. Une étude est en cours pour déterminer un programme d'aménagement et d'équipements en complément du projet de création d'un grand parc linéaire paysager et écologique. **Parfois il est demandé la création d'espaces verts comme à Rosny-sous-Bois et Pavillons-sous-Bois car ces communes sont en-dessous du seuil de la recommandation de l'OMS de 10m² par habitant.**

Mail 849 : M. Philippe ANTIQUARIO pour l'association de Sauvegarde du Quartier et des Abords de la rue Missa Manouchian

Demandons plus d'espaces verts, le projet n'ajoute rien alors que Rosny-Sous-Bois est en dessous du seuil de 10m² l'OMS 10m² par habitant.

Mail 283 M. Olivier PATTE pour l'association Alternatiba – Rosny-sous-Bois

Entonnement du métro (rues Hoffmann/Mermoz) Ce quartier manque cruellement d'espaces verts, son aménagement offre une opportunité de créer un parc urbain sanctuarisé, indispensable pour améliorer la qualité de vie des résidents. Nous demandons le classement de ce nouvel espace en zone NL (et non UV) afin de préserver ce terrain pour usage vert.

Réponse EPT aux mails 849 et 283 :

Le zonage proposé au PLUi permet la réalisation des infrastructures de transport, liées à la réalisation de l'ouvrage d'entonnement porté par la Société des Grands Projets. Compte-tenu de l'avis de la SGP dans le cadre des avis émis par les personnes publiques associées, ainsi que des contributions contradictoires portées à l'enquête publique, une réflexion sera conduite sur l'évolution de ce secteur, d'ici à l'approbation du PLUi, pour évaluer l'opportunité et les conditions d'évolution réglementaire de ce secteur.

Quelquefois, le public considère que l'identification de corridors écologiques est insuffisante, notamment ceux reliant les réservoirs de biodiversité identifiés à par le SRCE et le SDRIF et qu'il manque la prise en compte de la fonctionnalité de ces corridors dans les projets en cours et à venir.

Mail 896 : M. Philippe ROY pour l'association R.E.N.A.R.D.

Absence d'identification des corridors écologiques permettant de relier les espaces primaires et secondaires, les espaces de biodiversité.../...Le projet de PLUi prescrit de restaurer les liaisons écologiques de part et d'autre des coupures créées par les infrastructures routières et ferroviaires qui fragmentent la trame écologique, et prévoit des continuités écologiques dans le cadre de la réalisation, de la transformation et de la gestion des infrastructures ferroviaires, routières et autoroutière. Mais on ne trouve pas dans quels documents du PLUi se trouveraient traduits ces objectifs.

Mail 1006 : Gagny (Anonyme)

Il existe une possibilité d'assurer une continuité écologique entre des parcs en zones urbanisées (par exemple les parcs situés sur le Plateau d'Avron et entre le plateau et

la Marne, le long de la Marne...) et entre ces parcs et la campagne en particulier le long de la Marne et du canal de Chelles, et aussi à l'est du Plateau d'Avron, vers Gagny, Montfermeil, plus loin vers Chelles, en utilisant les voies ferrées et en repérant les quelques parcelles qui verrouillent les passages et font coupure.

Réponse EPT aux mails 896 et 1006 :

Le projet de PLUi repère et protège les composantes des trames écologiques locales : les réservoirs classés en zone N, les espaces relais en zone N ou au titre de l'article L151-23, et le diffus via les règles de pleine terre et l'article L151-23. Les continuités écologiques locales font l'objet d'un chapitre dédié de l'état initial de l'environnement et sont placées dans le cadre des trames écologiques métropolitaine et francilienne (SRCE). Par ailleurs, les secteurs susceptibles d'être impactés par le PLUi font l'objet d'une série de zooms qui mobilisent notamment les données GEORISQUE pour caractériser l'environnement de chacun. En complément et avant approbation du PLUi, l'EPT s'engage à :

- Compléter cette analyse par une analyse des données naturalistes disponibles dans les bases publiques (INPN, CBNBP, SRCE...) et dans le cadre des études d'impact éventuellement disponibles, permettant de caractériser les enjeux et les fonctionnalités écologiques.
- Compléter l'évaluation pour présenter plus explicitement les éventuelles incidences négatives, et les mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) d'ores et déjà intégrées, notamment aux OAP. Le cas échéant, le projet de PLUi pourra être amendé pour une meilleure prise en compte de ces enjeux.

Certains intervenants contestent les cœurs d'ilots car ils estiment que l'inconstructibilité induite entraîne une dévalorisation de leur propriété s'ajoutant à d'autres prescriptions restrictives (bande d'inconstructibilité, emprise au sol, pleine terre). Tandis que d'autres plébiscitent les cœurs d'ilot en les considérant comme des poumons verts des zones pavillonnaires. Toutefois, les critères de détermination des cœurs d'ilots interpellent considérant qu'aucune règle ou justification n'apparaît clairement et qu'il semble y avoir une hétérogénéité d'une commune à une autre.

LG- Obs 9 : M.et Mme MINGO Clichy-sous-Bois

Critères cumulatifs : espace ayant un seuil de 100m², emprise recouvre au moins 3 parcelles, et ne recouvre pas plus de 50% d'une parcelle.../...l'intérêt paysager et écologique n'est aucunement démontré et aucune étude ne vient étayer le fait que ces espaces participeraient à la constitution de corridors.

Mail 849 : M. Philippe ANTIQUARIO pour l'association de Sauvegarde du Quartier et des Abords de la rue Missa Manouchian-

Nous ne connaissons pas les surfaces des cœurs d'ilot.../...Quels sont les moyens concrets mis en œuvre dans ce PLUi pour protéger les cœurs d'ilots censés maintenir la biodiversité et lutter contre le réchauffement climatique en milieu urbain ?

Réponse de l'EPT à l'observation 9 et au mail 849 :

L'un des axes majeurs du volet environnemental du PLUi et de son socle écologique préalable est la protection des espaces de nature de toute échelle avec différents outils

réglementaires : la zone N et ses déclinaisons par indices et les outils de protection permis par les articles L113-1, L113-2, L151-23, L151-19 du code de l'urbanisme.

Plus précisément, sur le territoire de GPGE, le PLUi arrêté recense 2 793 cœurs d'îlots représentant 267 hectares. La très grande majorité de ces cœurs d'îlots (90%) est positionnée en zone pavillonnaire. A ce titre, le tissu pavillonnaire, qui représente 40,22% des surfaces du territoire est celui comprenant le plus d'espaces non-bâtis pour lesquels les documents d'urbanisme imposent la présence végétale la plus importante (notamment par un taux minimum d'espaces verts). La végétation y occupe généralement entre 30% et 60% de la superficie des terrains (APUR). La présence végétale, relativement forte dans le territoire, l'est donc en particulier grâce aux quartiers pavillonnaires.

S'agissant de la protection des cœurs d'îlot, le règlement prévoit que, dans le respect de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les espaces délimités comme cœurs d'îlots au plan graphique *Prescriptions graphiques environnementales* participent aux corridors écologiques et sont inconstructibles.

Le règlement prévoit néanmoins l'implantation d'annexes de taille réduite. Les cœurs d'îlots doivent être maintenus en pleine terre. Les terrasses ou d'autres aménagements, tels que des dallages ou pavages, entraînant une réduction de la perméabilité sont proscrits. Les cœurs d'îlots doivent être végétalisés et tout abattage d'arbres en leur sein doit être justifié et compensé par la plantation de sujets végétaux équivalents.

L'objectif, au-delà de l'inconstructibilité, est de garantir qu'ils participent pleinement à la restauration de la biodiversité et aux continuités écologiques comme relais pour les espèces mais aussi comme supports de végétalisation.

D'autres objectifs sont poursuivis, comme : le rafraîchissement des tissus urbains, le maintien de la bonne santé phytosanitaire des sols, l'infiltration minimale des eaux pluviales à la parcelle, la préservation des zones de calme dans un territoire marqué par les nuisances sonores.

Ces espaces végétalisés sont souvent perceptibles depuis l'espace public et comportent des éléments repères qualitatifs (arbres...), qui forment une toile de fond végétale au tissu urbain (caractéristique intégrante des tissus pavillonnaires à protéger).

Une association soulève la nécessité de distinguer les cœurs d'îlot des zones pavillonnaires de celles des grands ensembles.

Mail 348 : M. Francis REDON pour ENVIRONNEMENT 93

La définition des « cœurs d'îlot » n'apporte aucune plus-value ni à la protection de la pleine terre ni à la préservation des continuités écologiques. La protection des « cœurs d'îlots des grandes résidences » doit être assurée par un zonage spécifique « Urbaine Verte et Paysagère ».

Réponse EPT : (cf. réponse à l'observation 9 et au mail 849 pour le rappel de la règle)

L'un des axes majeurs du volet environnemental du PLUi et de son socle écologique préalable est la protection des espaces de nature de toute échelle avec différents outils

réglementaires : le zone N et ses déclinaisons par indices et les outils de protection permis par les articles L113-1, L113-2, L151-23, L151-19 du code de l'urbanisme.

Les cœurs d'îlots permettent de positionner et de protéger un ensemble diffus d'espaces végétalisés indispensable à la protection du maillage écologique identifié au PADD ce que ne fait pas la bande de constructibilité, ni le taux de pleine terre minimum. Cette disposition est un outil complémentaire déterminant pour mettre en œuvre l'objectif de préservation des continuités écologiques sur le territoire de l'EPT. Par ailleurs, la protection des espaces de nature de moyenne et grande taille par le seul zonage ne suffit pas à répondre aux enjeux de détérioration de la biodiversité.

A contrario, le zonage urbain proposé ne serait pas protecteur.

D.1.2. Risques

Le public s'est peu exprimé sur le thème des risques, à quelques exceptions près.

Mail 597 : Association NON AU BETONNAGE-Gournay-sur-Marne

Concernant le diagnostic d'abord, des points importants sont tus, sans stratégie territoriale adaptée aux enjeux. C'est le cas notamment du risque majeur et de vulnérabilité inondation.../...Le risque majeur inondation avéré par des cartes officielle, aggravé par la bétonisation provoquera la rupture de l'alimentation en eau potable de tout l'est parisien par la submersion de l'usine des eaux, l'arrêt d'un transformateur électrique indispensable pour de nombreux foyers ainsi que pour les entreprises, déstabilisant le tissu économique et l'emploi local, l'incapacité à utiliser de nombreuses voies de circulation, routières voire ferroviaires pourtant vitales pour venir au secours des sinistrés, l'arrêt de services public essentiels comme la caserne des pompiers ou le commissariat pour ne citer que ceux-ci.

Mail 950 : M. Nicolas FREMIN - Neuilly-Plaisance

Rien de convainquant n'est envisagé dans le projet de PLUI pour sécuriser les populations résidant en zone inondable, et paradoxalement de nouveaux programmes s'y construisent avec des parkings en sous-sol sur plusieurs niveaux, aggravant par ailleurs l'imperméabilisation des sols ainsi que les volumes d'eau pluviales à absorber par des ouvrages de collecte qui se révéleront inefficaces avec la combinaison des facteurs.../...Il y a donc un défaut de prise en compte aujourd'hui dans le PLUI de ce risque majeur inondation avéré, qui traduit une irresponsabilité au regard des populations, entreprises et services publics qui en seront victime. Même en présence de PPRN, quelles mesures peuvent être mises en œuvre dans le PLUI pour éviter d'exposer à des risques sur les biens et aux personnes liées à la présence de cavités souterraines et à dissolution du gypse, ne faut-il pas envisager des interdictions sur certaines parcelles ?

Réponse EPT aux mails 597 et 950 : Le territoire de GPGE est effectivement sujet à des risques de différentes natures, principalement naturels mais aussi technologiques. L'un des plus importants est le risque inondation (ruissellement et débordement de cours d'eau) qui touche les points bas du territoire et la vallée de la Marne. Le volet environnemental du PLUI visent notamment à permettre aux sols d'infiltrer les précipitations et de réguler le cycle de » l'eau en réduisant les effets des épisodes pluvieux les plus intenses. Il s'agit en particulier des règles ambitieuses en matière de

pleine terre (de 30 à 70%) dans les zones résidentielles, des objectifs renforcés de plantation et des protections des espaces de nature de toute échelle. Le niveau de végétalisation des sols et l'importance du système racinaire contribuent également à leur stabilité mécanique.

Le PADD prévoit d'inciter toutes les démarches visant à utiliser le génie écologique (plantation le long des berges, stratégies sols/végétation dans les opérations d'aménagement et de construction, maintien de zones d'expansion de crues, etc.).

Par ailleurs, les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement, figurés au document graphique sont strictement encadrés par le Plan de Prévention du Risque inondation de la Marne en Seine-Saint-Denis (PPRi) que le PLUi annexe. L'occupation du sol y est soumise à des règles propres, des zones et des prescriptions très restrictives en découlent. Plusieurs niveaux d'exigences sont fixés en fonction du niveau de risque : zones d'expansion de crues, aléas très fort, aléas fort, autres aléas.

Les secteurs soumis au risque d'effondrement lié à l'exploitation d'anciennes carrières souterraines ou à la présence de l'aléa de dissolution du gypse antédiluvien sont également reportés au document graphique. Trois types de périmètres co-existent et possèdent des portées réglementaires différenciées (le PPRmt, Plan de Prévention du Risque Mouvement de terrain approuvé de Gagny, des périmètres valant PPR et des zonages d'études définis en application de la prescription de trois PPRmt : Le Raincy, Livry-Gargan, Neuilly-Plaisance).

L'ensemble des risques naturels et technologiques est décrit au sein de l'état initial de l'environnement (EIE).

D.1.3. Santé environnementale

Peu de public s'est prononcé sur la santé environnementale.

Mail 600 : Mme Brigitte MAZZOLA pour l'association ENDEMA

Pour protéger les habitants face au réchauffement climatique, aux nuisances et aux pollutions identifiées par le PLUi, il convient d'indiquer des objectifs et des prescriptions sur les secteurs où les habitants sont les plus exposés, mais aussi où ils subissent un cumul d'atteintes. Ces situations multi-expositions ne sont pas prise en compte dans le PLUi. Le PLUi doit prescrire des règles et des mesures ERC et préciser les dispositions dans l'OAP « Socle écologique et santé environnementale », intégrer des dispositions dans les OAP sectorielles et dans les secteurs de projets.

Mail 646 : M. Francis REDON pour ENVIRONNEMENT 93

Si les options du PLUi favorisent une certaine protection de la biodiversité, la majorité du PCAET concernant la qualité de l'air, le climat, les GES et le développement des ENR n'est pas prise en compte dans le PLUi.../...Une évaluation de la population impactée n'est pas non plus réalisée, en désaccord avec l'axe 4 du PADD concernant la santé environnementale.

Mail 924 : M. Olivier CANO Noisy-le-Grand

En effet il est plus qu'urgent de sanctuariser les espaces verts à la vue du changement climatique pour une ville plus résiliente face à la montée des températures dans les prochaines années mais aussi un meilleur cadre de vie. Les villes les plus vertes sont les villes les plus attractives sur tous les plans. Les arbres doivent être classés car ce

sont des biens communs. La nature dans la ville ne peut plus être la variable d'ajustement des politiques d'urbanisme car vivre dans une ville minérale pourrait s'apparenter à vivre dans un désert avec toutes les problématiques que cela implique.

Mail 283 M. Olivier PATTE pour l'association Alternatiba – Rosny-sous-Bois

Il est crucial de reconstruire notre approche pour que ces objectifs soient intégrés de manière cohérente et ambitieuse dans le PLUi, garantissant ainsi un avenir résilient et solidaire pour tous... /Malgré ses intentions louables d'améliorer la vie des habitants, certains choix du PLUi mettent en péril sa capacité à relever les défis climatiques.

Réponse EPT aux mails : 600 / 646 / 924 / 283 :

Une suite favorable sera donnée à la remarque de Mme Mazzola (Endema) et de M ; Redon (Environnement 93). D'ici l'approbation du PLUi, il sera évalué de manière plus systématique les incidences prévisibles du projet de PLUi en matière de multi-exposition aux risques environnementaux, technologiques et de santé des personnes. Pour cela, l'état initial de l'environnement, les secteurs d'OAP et de projets seront amendés par une analyse approfondie des enjeux suivants :

- La pollution atmosphérique liée à la circulation et les risques pesant sur la santé des habitants qui seront davantage mis en avant à partir des données de l'Observatoire de l'air en Île-de-France (AirParif) et de ses cartes stratégiques air 2023 qui serviront à identifier les secteurs vulnérables.
- Les effets d'îlot de chaleur urbain, à partir des travaux de l'Institut Paris Région (Chaleur sur la ville, 21 juillet 2023) et de ses outils cartographiques.
- La pollution des sols, à partir des bases de données BASOL (sites et sols pollués ou potentiellement pollués), CASIAS (zones des anciens sites industriels).
- les nuisances sonores du transport routier et ferré à partir de la carte des dépassements des niveaux sonores de BruitParif (indicateur Lden 2022).
- le transport de matières dangereuses à partir du réseau de transport de gaz de GRTgaz.

Notamment sur la commune de Rosny-sous-Bois où les mesures pour lutter contre les îlots de chaleur sont jugées insuffisantes ;

Mail 283 M. Olivier PATTE pour l'association Alternatiba – Rosny-sous-Bois

Nous constatons que les mesures contre les îlots de chaleur urbains sont rares et peu efficaces dans les OAP sectorielle.../...L'OAP Grand Pré Ouest se contente de mentionner « la lutte contre les îlots de chaleur urbains » sans imposer de contraintes précises pour les futurs projets. Cependant la carte de l'OAP « Socle écologique et santé environnementale » situe l'action de la prescription uniquement dans le nord-ouest de Rosny-sous-Bois tandis que les îlots de chaleur sont particulièrement préoccupants autour de la zone commerciale de Rosny2.

Réponse EPT mail 283 :

Le règlement porte avec la pleine terre, le coefficient d'anticipation environnementale (maintien des arbres existants) et les objectifs de plantations les mesures les plus efficaces contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

Cependant, les mesures de prise en compte de ceux-ci seront renforcées dans les orientations des OAP sectorielles du PLUi, notamment sur la base des travaux de l'Institut Paris Région (Chaleur sur la ville, 21 juillet 2023) et ses outils cartographiques.

D.1.4 Energies renouvelables

Le public s'est peu exprimé sur les énergies renouvelables. Quand il l'a fait, il a constaté le peu de mises en avant des ENR dans le projet de PLUi, notamment le potentiel géothermique du territoire identifié dans le PCAET.

Mail 646 : M. Francis REDON pour Environnement 93

Aucune volonté n'est affichée par l'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL Grand Paris Est pour le développement des ENR, en contradiction avec les grands objectifs de décarbonation affichés à 2035 puis 2050.../...Si les options du PLUi favorisent une certaine protection de la biodiversité, la majorité du PCAET concernant la qualité de l'air, le climat, les GES et le développement des ENR (réduction des énergies fossiles/bilan carbone) n'est pas prise en compte dans le PLUi. LE PLUi ne met en œuvre aucune réglementation forte (loi APER/décret tertiaire) contribuant à une adaptation efficace au dérèglement climatique.

Réponse EPT au mail 646 :

Le développement des ENR est notamment porté par les règles visant les performances énergétiques et environnementales qui figurent au règlement (Chapitre VI.) et qui sont listées ci-dessous :

« A l'exception des cas de dérogations prévues à l'article R. 712-10 du code de l'énergie, tout nouveau bâtiment doit être raccordé au réseau de chaleur urbain local sauf en cas d'impossibilité avérée.

Dans les zones délimitées par les périmètres de développement prioritaire et à l'exception des cas de dérogation prévues à l'article R712-10 du code l'énergie, tout bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants doit être raccordé au réseau classé.

Dans le cas d'impossibilité de raccordement à un réseau de chaleur, toute nouvelle opération de logements doit prévoir un approvisionnement en chaleur renouvelable à hauteur de 10% minimum des besoins en chaud.

Enfin, toute nouvelle opération de bureaux ou d'équipements publics (EICSP) en superstructures, comprenant une surface supérieure à 1000 m², doit prévoir une installation de production d'énergie renouvelable en mesure de produire au minimum 40 kWhEF/m² emprise au sol/an. »

L'OAP Socle écologique et santé environnementale porte également des dispositions, notamment la Prescription 40 qui demande de « privilégier des dispositifs peu énergivores et mobiliser les énergies renouvelables en cas de rafraîchissement actif ». La recommandation 23 propose pour les futures opérations de plus de 50 logements de réaliser une étude d'approvisionnement énergétique de manière à identifier les solutions durables en mettant en avant les énergies renouvelables.

D.1.5. Espaces agricoles

Le public n'a pratiquement pas abordé la question de la consommation des espaces agricoles.

Mail 600 : Mme Brigitte MAZZOLA pour l'association ENDEMA

Le PADD du PLUi prévoit 7 ha de consommation d'ENAF, le rapport de présentation identifie 4,87ha de projets. La reconstruction du groupe hospitalier (GHI) de Montfermeil sur l'emplacement du domaine des Ormes consomme 1.5 ha d'ENAF sur le Bois des Ormes.../...Le PLUi doit comporter dès à présent les mesures pour éviter, réduire, compenser (ERC) cette consommation d'espace pour la reconstruction de l'hôpital ainsi que des dispositions réglementaires.

Réponse EPT au mail 600 :

Une suite favorable sera donnée à la remarque de Mme Mazzola (Endema). En accord avec le projet porté par l'hôpital, la bande située en zone Natura 2000 du Bois des Ormes sera reclassée en zone N, ce qui met fin à la consommation d'espace sur ce site. L'OAP sera également amendée afin de démontrer la prise en compte des incidences sur l'environnement du projet de reconstruction.

Cependant, trois contributions concernent des espaces en zone A sises sur la commune de Coubron.

Mail 755 : Coubron (Anonyme)

J'ai pris connaissance du projet Ouest Montauban dans le cadre d'une enquête publique à Coubron. Mais en lisant le PLUi, j'ai l'impression que l'ensemble des espaces sont protégés alors que le projet prévoit des constructions et j'ai l'impression que les hauteurs de la carte du PLUi ne correspondent pas. Est-ce normal ?

Réponse EPT mail 755 :

Une suite favorable sera donnée à la remarque ci-dessus (mail 755). Une erreur matérielle de positionnement d'un cœur d'îlot a été repéré sur le plan des prescriptions environnementales et sera corrigée. La règle des hauteurs du PLU communal a été transcrite de manière incomplète au PLUi et sera donc modifiée (création d'une bande à 9 mètres pour les 20 premiers mètres à compter du chemin de Montauban et de 12 mètres au-delà).

Mail 115 : M. Désiré ADOLPHE - Coubron

Monsieur Adolphe souhaite une modification de classement, soit pour faire entrer les parcelles en zone urbaine (laquelle est instituée tout au long de la rue Jean Jaurès, mais du côté sud de la voie), soit pour faire procéder à un classement « STECAL », qui, sur le fondement de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, permet au règlement du PLU, à titre exceptionnel, de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ». Comme ses voisins le long de la rue Jean Jaurès en effet, Monsieur ADOLPHE, qui fait partie de la communauté des Gens du voyage, a acquis ce terrain afin en particulier, de pouvoir

Page 194 sur 261

y stationner sa caravane quelques semaines par an dans le respect de son mode de vie traditionnelle et sans attenter au caractère naturel du terrain (puisque les aménagements légers qui sont nécessaires au stationnement intermittent de caravanes des Gens du voyage n'impliquent pratiquement aucune construction ni aucune artificialisation des sols).

Réponse de l'EPT :

Il ne sera pas donné une suite favorable à la demande de M. Adolphe. La parcelle concernée a été classée en zone agricole à la suite de l'abandon du projet de ZAC dite Montauban. Le reclassement demandé induirait une consommation d'espaces agricoles et forestiers (ENAF) incompatible avec le SCOT Métropolitain, le PLUi ne sera pas modifié.

Courrier 22 ATTIQUE avocats- BONPUNT/Assistance juridique – Coubron

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est (EPTGRAND PARIS GRAND EST), a pour conséquence de classer les parcelles de l'indivision en zone « Agricole », alors que ces derniers sont actuellement en zone AU (à urbaniser) sous l'égide du PLU actuel couvrant le territoire de la commune de Coubron.... Le terrain ne se situait pas et il ne se situe pas davantage en continuité d'une zone agricole.

Réponse EPT :

Il ne sera pas donné une suite favorable à la demande. Il s'agit d'un terrain à l'état naturel de pré, non urbanisé, en continuité de la zone agricole de Coubron et classé en zone à urbaniser au PLU communal, mais qui n'a jamais été urbanisé et qui ne peut plus l'être aujourd'hui en application du SCOT métropolitain. En effet, dans le cadre du PLUi, et notamment de la question de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la consommation de cet espace doit être compatible avec le SCOT approuvé le 13 juillet 2023.

Ce dernier prévoit, dans sa prescription P33, que la consommation d'espace ne peut être réalisé que si le projet a fait l'objet d'une ZAC créée avant le 13 juillet 2023, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. En conséquence, en l'absence de compatibilité de cette consommation d'espaces avec le SCOT opposable, il n'est pas possible de maintenir ces terrains en zone à urbaniser dans le cadre du PLUi. (cf. réponse H4).

D.1.6. Cohérence du projet PLUi avec ses objectifs environnementaux

Pour le public, les intentions n'apparaissent pas à la mesure des enjeux et pas suffisamment traduites.

Mail 903 : M. Claude RAMBAUD- Rosny-sous-Bois

Pour concevoir une ville véritablement résiliente, je crois qu'il faut radicalement changer notre logiciel d'appréhensions du champ de l'urbanisme. Le cadre technocratique et réglementaire indéchiffrable pour le commun des habitants dans lequel est pensé le PLU me semble d'ores et déjà caduque face à ces nouveaux défis.

Mail 947 : M. Kapilan VILVARAJAH - Rosny-sous-Bois

Les documents présentés ne permettent pas d'envisager un territoire plus sobre en matière d'artificialisation des sols, plus respectueux de l'environnement.../...Il convient

également de développer sur ce territoire des corridors écologiques tels que des trames bleues et vertes, de réduire les îlots de chaleur en toute zone et renaturer les espaces publics.

Réponse EPT mail 903 et 947 :

L'un des axes majeurs du volet environnemental du PLUi et de son socle écologique préalable au projet urbain est la protection des espaces de nature de toute échelle au moyen de différents outils réglementaires : le zone N et ses déclinaisons par indices et les outils de protection permis par les articles L113-1, L113-2, L151-23, L151-19 du code de l'urbanisme (EVPE, EBC, protections des arbres...).

Les continuités écologiques locales font l'objet d'un chapitre dédié de l'état initial de l'environnement et sont cohérente avec les trames écologiques métropolitaine et francilienne (SRCE). La consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers est réduite de manière très conséquente en rapport à la décade précédente et elle sera encore revue à la baisse pour l'approbation du PLUi.

Le développement et les nouvelles constructions sont encadrés par des dispositions visant à en réduire l'empreinte environnementale (pleine terre, performances énergétiques et environnementales, objectifs de plantation...).

D.2. Questions de la commission

Question D1, relative au Bois Saint-Martin

Dans le mémoire à l'avis de la MRAE, l'EPT explique que le centre équestre dans le Bois Saint Martin existe déjà et que le zonage NI ne doit servir qu'à encadrer l'extension dite mesurée. Dans l'OAP Bois-Saint-Martin il est précisé « *Le secteur est maintenant sujet à l'implantation d'un centre équestre* » prévu en zone NI-e. Or, le détail de la programmation (p118 pièce 3.2 OAP sectorielle) ne semble pas vraiment modéré.

Qu'entend l'EPT par extension modérée du centre équestre existant ? Faut-il comprendre que le centre équestre actuel hébergeant la brigade équestre sera étendu et qu'un autre centre équestre sera créé pour accueillir du public ayant des impacts non négligeables liés à la fréquentation parfois soutenue ?

Réponse de l'EPT :

Il n'est pas prévu d'étendre le futur centre équestre en dehors de l'emprise de l'OAP. La zone NI-e a été précisément créée afin d'autoriser la seule rénovation de l'équipement équestre existant. Sont seulement autorisées :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole à condition que celle-ci soit liées à des activités équestres ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatifs aux loisirs et à la pratique sportive liées aux activités équestres à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et au caractère naturel du site et à la préservation des milieux.

Par ailleurs, les dispositions réglementaires seront modifiées d'ici à l'approbation du PLUi pour intégrer la préservation des arbres existants dans le cadre du projet.

Question D2, relative aux cœurs d'îlot

Dans toutes les communes, il est prévu des cœurs d'îlot.

L'EPT peut-il donner les critères qu'il retient pour la délimitation des cœurs d'îlot ?

Réponse de l'EPT :

Les critères de délimitation des cœurs d'îlots sont détaillés dans les justifications du règlement, au Tome 1.3.5 du Rapport de présentation. Certains PLU existants protégeaient déjà des espaces définis comme cœurs d'îlots inconstructibles (Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Le Raincy et Neuilly-Plaisance). Enfin, la ville de Gagny avait amorcé une étude bioclimatique préalable à l'élaboration du PLUi, proposant un repérage de ses cœurs d'îlots.

Après avoir fait l'objet d'une vérification et de d'actualisations à la marge, ces différents périmètres de protections ont ainsi été repris au projet de PLUi.

Une analyse cartographique a aussi été menée pour compléter le maillage sur l'ensemble du territoire.

Plusieurs critères cumulatifs ont été mobilisés. L'espace repéré en cœur d'îlot doit :

- être végétalisé (repérage des espaces végétalisés de l'APUR 2015 complétés par photo-interprétation)
- être situé à plus de 5 mètres des bâtiments durs existants de la parcelle
- atteindre un seuil minimal de 100m² (en deçà, la fonctionnalité écologique est relativement marginale).
- couvrir au moins trois parcelles pour garantir l'égalité des propriétaires l'emprise
- ne pas couvrir plus de 50% d'une parcelle (sauf pour les espaces enclavés).

Ces travaux ont été complétés par photo-interprétation et par vérification des services du territoire et services communaux. Les principaux ajustements réalisés ont visé à corriger des périmètres au regard de projets de construction en cours ou bien à supprimer certaines emprises dont la forme et l'épaisseur notamment, ne permettaient pas une fonctionnalité écologique suffisante (emprise très linéaire par exemple), mais aussi à augmenter certains périmètres pour leur redonner de l'épaisseur (justifiés par le caractère arboré notable).

Ces corrections ont également concerné les données reprises des PLU communaux.

Compte-tenu de l'avis de la ville de Livry-Gargan, il est prévu, d'ici à l'approbation du PLUi, de mener un travail d'ajustement du repérage des cœurs d'îlots à l'échelle de Livry-Gargan.

Question D3, relative aux fonctionnalités des continuités écologiques

Dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, l'EPT dit qu'il pourra envisager de compléter les fonctionnalités des continuités écologiques. La commission constate que c'est une éventualité et non une décision.

L'EPT peut-il s'y engager et à quelle échéance ?

Réponse de l'EPT :

Les continuités écologiques locales font l'objet d'un chapitre dédié de l'état initial de l'environnement et sont cohérentes avec les trames écologiques métropolitaine et francilienne (SRCE).

En complément et avant approbation du PLUi, l'EPT s'engage à :

- Compléter cette analyse par une analyse des données naturalistes disponibles dans les bases publiques (INPN, CBNBP, SRCE...) et dans le cadre des études d'impact éventuellement disponibles, permettant de caractériser les enjeux et les fonctionnalités écologiques.
- Compléter l'évaluation pour présenter plus explicitement les éventuelles incidences négatives, et les mesures ERC d'ores et déjà intégrées, notamment aux OAP. Le cas échéant, le projet de PLUi pourra être amendé pour une meilleure prise en compte de ces enjeux.

Question D4, relative à l'identification des EnR

Le SCoT de la Métropole du Grand Paris envisage que des emplacements réservés nécessaires au développement des énergies renouvelables soient identifiés. Il semble que l'emplacement réservé PSBxC6 sur la commune de Pavillons-sous-Bois soit concerné par un projet de géothermie.

Pourquoi ne pas avoir indiqué la destination de cet emplacement réservé. Y en a-t-il d'autres à l'échelle du territoire ?

Réponse EPT :

L'emplacement réservé PSB C6 sera en effet identifié comme destiné à un projet de géothermie. Il sera en outre étudié la possibilité d'inscrire des emplacements réservés en fonction de l'avancement des études de développement d'un réseau de géothermie profonde

Question D5, relative à l'application de la loi APER

La loi d'accélération de la production des énergies renouvelables prévoit que les communes doivent définir des ZAENR, zones d'accélération des énergies renouvelables.

Y a-t-il des déjà des communes qui ont défini des ZAENR ? Si non, l'EPT peut-il se substituer aux communes pour les établir afin de faciliter le développement des énergies renouvelables et répondre aux objectifs du PCAET ?

Réponse EPT :

Ce dispositif ne rentre pas dans le cadre du PLUi. Au besoin, le diagnostic territorial pourra être complété de ces informations. A titre d'exemple, certaines communes ont défini une ZAENR (Neuilly-sur-Marne, Clichy-sous-Bois).

Question D6, relative à la consommation d'ENAF

Pour la consommation des ENAF, le rapport de présentation indique que 8,5 ha sont potentiellement consommables, et que seuls 4,87 ha seront consommés pour les 10 prochaines années. Les justifications n'apparaissent pas suffisamment claires.

L'EPT peut-il expliciter la limitation de consommation d'ENAF à 4,87 ha.

Réponse de l'EPT : Une harmonisation des chiffres de consommation d'ENAF sera réalisée entre l'objectif affiché au PADD et l'analyse de la consommation future. Un seul chiffre de consommation sera dans toutes les pièces du PLUi concernées. Ce chiffre sera justifié notamment au regard de sa compatibilité avec le SCOT Métropolitain (Prescription 33).

Question D7, relative à la ZAC Montauban

La ZAC Montauban sur la commune de Coubron devrait accueillir des logements et des activités économiques.

L'EPT peut-il apporter des précisions sur ce projet de ZAC ? A quel stade en est-il ? Quelles seraient les incidences de la création de cette ZAC notamment sur la consommation de terres agricoles à Coubron ? Serait-elle réellement limitée à 0,9 ha ?

Réponse EPT :

La ZAC Montauban a été supprimée par une délibération du Conseil de territoire en date du 29 septembre 2020. La quasi-totalité des espaces initialement classés en zone à urbaniser a été reclassée en zone agricole. Ce zonage a été repris au PLUi. Seule demeure la partie Ouest du chemin de Montauban en partie nord de l'EPHAD « Résidence Chanteraine - Emeis » en zone UB. Il est prévu sur ce secteur d'une superficie d'1,5 hectare un programme de 90 logements dont 36 logements locatifs sociaux, ainsi que des espaces verts protégés. Une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) est en cours dans le contexte de carence de la commune au titre de la loi SRU.

La consommation d'ENAF relative à ce projet tel qu'il figure dans la DUP porte sur 0,9 hectare. La surface restante (0,6 ha) fait l'objet de protections.

Compte-tenu de la remarque formulée lors de l'enquête publique sur la cohérence entre le projet de DUP et le projet de PLUi, des corrections seront apportées d'ici à l'approbation du PLUi pour le mettre en cohérence avec le projet présenté dans le cadre de la déclaration d'utilité publique.

Question D8, relative à la création de STECAL

Quelle est la position de l'EPT sur la demande de création de STECAL sur la commune de Coubron portée par M. Adolphe ? Ce STECAL ne semble positionner dans le périmètre du projet de ZAC de Montauban ?

Réponse de l'EPT :

La parcelle a été classée en zone agricole à la suite de l'abandon du projet de ZAC dite Montauban. Le reclassement demandé induisant une consommation d'espaces agricoles et forestiers (ENAF) incompatible avec le SCOT, le PLUi ne sera pas modifié.

D.3. Avis et commentaires de l'EPT

Cf réponses ci-dessus

D.4. Appréciation de la commission

La commission constate que le public associe l'environnement à la nature et en particulier aux espaces verts. Or, le Code de l'environnement le définit comme l'ensemble des composants naturels de la Terre : air, eau, atmosphère, minéraux,

végétaux, animaux, et tout ce qui entoure l'Homme et ses activités. ». C'est sur cette base que la MRAe a analysé l'évaluation environnementale pour émettre son avis.

Concernant la biodiversité et la préservation des espaces naturels, l'EPT rappelle que les continuités écologiques font bien l'objet d'un chapitre spécifique dans l'état initial de son évaluation environnementale mais il ne répond pas aux attentes de la MRAe ou d'associations de protection de l'environnement qui considèrent la fonctionnalité des corridors écologiques insuffisamment prise en compte au sein du Territoire, ainsi que leurs connexions avec les territoires limitrophes. Toutefois, l'EPT envisage d'apporter des compléments à son évaluation environnementale sans savoir si ceux-ci concerneront une meilleure prise en compte des corridors écologiques.

L'EPT considère également que les dispositions réglementaires comme les EBC (Espaces Boisés Classés) ou les EVPE (Espaces Verts Paysagers et Ecologiques) seront des outils suffisants pour protéger et renforcer la biodiversité.

L'OAP « Socle écologique et santé environnementale » prévoit des prescriptions opposables favorables à la biodiversité afin d'augmenter le potentiel écologique, de protéger les noyaux primaires de biodiversité, de renforcer les liaisons écologiques entre entités paysagères, de conforter les espaces intermédiaires du réseau, de consolider le rôle des corridors écologiques et de rendre le bâti attractif pour la biodiversité. La commission s'interroge sur les modalités de mise en œuvre des prescriptions de cette OAP et de leur traduction opérationnelle dans le règlement.

La commission note avec satisfaction que l'EPT a entendu non seulement la demande largement exprimée par le public et par la MRAe de revoir le classement en NI d'équipements et de secteurs classés Natura 2000 et Znieff. L'EPT indique que des emprises initialement classées en zone NI seront transférées en zone N. Cette question de l'évolution du zonage NI en N est envisagé dans le thème H (Règlement).

Concernant les cœurs d'îlots,

L'EPT rappelle que la définition des cœurs d'îlots répond à des critères précis, exposés dans le dossier. Cependant, du fait de la complexité du dossier, une grande part du public n'en avait pas pris connaissance. Par ailleurs, la commission constate peu, voire pas de contestation dans les communes où ce dispositif est déjà inscrit dans les PLU,

Dans le cadre de l'anticipation environnementale, c'est un outil de préservation de la trame verte urbaine, et de lutte contre les ICU.

Concernant les risques, comme le rappelle l'EPT, les risques naturels sont réglementairement encadrés par les Plans de Prévention des Risques inondation ou mouvements de terrain. Cependant les règles de gestion des eaux pluviales visant à privilégier leur infiltration ne sont pas forcément adaptées à tous les secteurs, notamment exposés aux risques dissolution du gypse.

Considérant la santé environnementale, la commission relève avec satisfaction que l'EPT s'engage d'ici l'approbation du PLUi d'évaluer de façon systématique les incidences prévisibles du projet de PLUi en matière de multi exposition aux risques environnementaux technologiques et de santé des personnes.

Concernant les énergies renouvelables, même si la stratégie du développement des ENR relève du PCAET et du PCAEM, à la critique faite du manque d'ambition en matière d'énergies renouvelables, l'EPT se contente principalement de rappeler les

règles de performances énergétiques et environnementales, ainsi que la prescription de l'OAP « Socle écologique et santé environnementale » de « *privilégier des dispositifs peu énergivores et mobiliser les énergies renouvelables en cas de rafraîchissement actif* ». Toutefois, l'EPT envisage d'inscrire des projets de géothermie en emplacement réservé.

Concernant la consommation d'ENAF, la prescription 33 du SCOT de la MGP limite strictement la consommation d'ENAF *à la réalisation des zones d'aménagement concerté créées à la date d'approbation du SCoT et aux opérations d'aménagement déclarées d'intérêt métropolitain créées à la date d'approbation du SCoT*. Les demandes de consommation d'ENAF concernent presque exclusivement la commune de Coubron. A défaut de répondre aux conditions imposées par le SCoT, la commission comprend la position de l'EPT qui ne peut pas déroger à la règle concernant les demandes de consommation d'ENAF.

En résumé, la commission constate que si les ambitions du PLUi affichées d'anticipation environnementale, ne paraissent pas suffisamment traduites, l'EPT a répondu qu'il prévoyait de compléter son dossier et comme déjà évoqué dans l'appréciation d'autres thèmes la commission s'interroge sur la nature et l'importance des modifications à apporter, l'effectivité d'un échéancier permettant de compléter le dossier avant l'approbation du PLUi.

6.2.5. Thème E : Mobilités

Globalement le public, qui s'est largement exprimé durant l'enquête, déplore les difficultés d'usage des modes actifs.

A travers l'expression des contributions, la commission a retenu les trois sous-thèmes suivants :

- **La voiture**
- **Les modes actifs :**
- **L'OAP thématique « mobilités »**

E.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

E.1.1. La voiture

Beaucoup de personnes s'inquiètent de l'augmentation des déplacements induits par la densification. Elles en tirent argument pour demander la limitation de nouvelles constructions.

Extraits de contributions déposées sur le registre dématérialisé

[...] non à la bétonisation et à la saturation des villes [...] les infrastructures et les transports ne suivent pas [...] nos infrastructures ne sont pas adaptées, routes étroites [...] engorgement des flux routiers sur la commune ainsi que les transports publics [...]

De nombreux contributeurs témoignent à propos de leur commune.

Mail 30 : Villemomble (Anonyme)

Et que l'on arrête de construire des immeubles à tout va sur la Nationale qui traverse Villemomble. Immeubles supplémentaires = habitants supplémentaires = voitures supplémentaires (1 à 2 par famille) = problèmes de stationnement sur les quartiers pavillonnaires avoisinant lesdits immeubles

Mail 389 : BDM Gagny

Gabienne depuis 25 ans & propriétaire dans le centre- ville, je trouve que la transformation de la Ville de Gagny avec la construction récente tous azimuts de très nombreux programmes collectifs au cours de ces 4 dernières années progresse trop vite. .../... une circulation trop dense, aucune voie cyclable, des trottoirs très étroits et non conformes aux règles PMR

Mail 441 : M. J-F DELAFORGE – Neuilly-Plaisance

Une augmentation dangereuse du trafic routier : à Neuilly-Plaisance, son centre-ville et le boulevard Alsace-Lorraine/N34 accueillent une circulation de plus en plus dense. Il en résulte un risque de sécurité routière croissant, une augmentation de la pollution, une difficulté supplémentaire de circulation pour les bus. Cela encourage également de plus en plus de conducteurs à rechercher des raccourcis par des petites rues à des vitesses inappropriées

Mail 516 : Mme Patricia CAPELLI Neuilly-Plaisance

Transformer et changer l'identité des petites villes en accroissant la population et donc la circulation et la pollution. Depuis plusieurs années, chaque matin et chaque soir, tous les accès au Plateau d'Avron sont saturés avec des queues interminables de

Page 202 sur 261

voitures et de conducteurs excédés, sans parler des énormes poids lourds et des bus qui font trembler les murs des maisons. Des gens qui klaxonnent à tout va, de plus en plus d'incivilité et de carambolages, des voitures mal garées, toutes ces nuisances sont néfastes !

Mail 818 : Neuilly-Plaisance (Anonyme)

L'augmentation du nombre d'habitants encouragée par ces constructions devrait, en toute logique, s'accompagner d'une intensification, d'une amélioration et d'une rationalisation des infrastructures (écoles, transports, etc.) qui ne sont déjà pas à la hauteur du nombre d'habitants actuel et que ne semble pas prévoir le projet de manière satisfaisante. Les solutions proposées, qui consistent par exemple à signaler sur la chaussée la présence de cyclistes ne peuvent pas être considérées sérieusement comme des améliorations des transports et un meilleur partage des axes routiers. Il est à craindre que la sur-densification prévue par le projet PLUi entraîne une augmentation drastique du nombre d'habitants et d'usagers, et que les infrastructures insuffisamment développées entraînent une aggravation des embouteillages dont les risques pour la santé et l'environnement ne sont plus à prouver.

Des cas particuliers sont signalés

Mail 94 : Gournay-sur-Marne (Anonyme)

Le quartier autour de la rue du Puits Perdu est en zone UB. Ce sont des parcelles pavillonnaires peu profondes qui ne sont pas adaptées pour construire des immeubles collectifs et la rue du Puits Perdu n'est pas calibrée pour desservir davantage de circulation.

Mail 435 : Mme Ann SIMPSON Rosny-sous-Bois

Sanctuarisation du secteur de la zone UB av Jean Jaurès, en raison de la réalisation des travaux de l'ouvrage annexe de la ligne de métro 15 EST .../.... Ces deux créations d'ouvrages du grand Paris express cumulées sur la rue Faidherbe aux travaux du Tram T1, vont perturber profondément la vie des habitants de ce secteur pendant plusieurs années de travaux à venir très prochainement.

Mail 792 : M. Nicolas BONAFE - Villemomble

Pourquoi poursuivre des constructions de 15 ou 21 mètres. D'autant que cela accentue une population faisant usage de véhicules et empruntant cet axe. A cela s'ajoute des difficultés de stationnements compte tenu des règles en matière de constructions de places de stationnements qui ne permettent pas d'assurer aux habitants de ces ensembles suffisamment de places afin de stationner leurs véhicules. Comment envisager la construction et la mise en place de voie réservées aux usagers de moyens de mobilité doux sur cet axe.

Plusieurs personnes considèrent que le contexte mobilité n'est pas suffisamment pris en compte dans les projets urbanistiques, notamment au niveau des aménagements de la voirie.

NG – Obs 11 : Les élus du Groupe A Noisy Respirons – Noisy-le-Grand

Il est à noter qu'aucune étude ne permet de questionner les mobilités au regard des aménagements prévus et qu'il serait de bon augure de sursoir à toute modification visant à densifier tant que des études d'impacts sur les mobilités aient été effectuées

Page 203 sur 261

Mail 2 : M. Grégory DUVAL - Montfermeil

Ces potentiels de densification ne se font que sur le critère de la parcelle et de son potentiel par rapport au règlement. Ces cartes de potentiel de densification ne prennent pas en compte des critères fondamentaux comme la largeur existante de la chaussée publique, qui est déjà dans de nombreux cas, trop étroite pour permettre une circulation fluide, que ce soient des véhicules ou bien des piétons car trop de véhicules sont garés le long des routes.

D'autres cas particuliers sont signalés.Mail 348 : M. Francis REDON, président de l'association Environnement 93

Sur Gagny pour fluidifier et sécuriser la circulation automobile et la circulation des transports collectifs en centre-ville l'élargissement de la rue Contant est programmée depuis de nombreuses années. Les emplacements réservés ci-dessous doivent être conservés :

Élargissement rue Contant : GC_12 ; GC_13 ; GC_14 ; GC_63

Mail 372 : Mme Marie MILANI - Neuilly-sur-Marne

ZAC Maison Blanche - Dans le règlement graphique, plan 4.2.11.10, il apparaît que le plan de protection de bâti remarquable au titre du L.151-19 du CU a été modifié pour agrandir la protection du bâtiment des anciennes cuisines de l'hôpital ainsi qu'ajouter 4 pavillons .../... Ces ajouts pourraient remettre en cause le développement de la ZAC notamment en contraignant la réalisation du réseau viaire.

Mail 266 : Neuilly-Plaisance - (Anonyme)

Il existe boulevard Vannini (Neuilly-sur-Marne) un entrepôt de matériaux pour le BTP (déchets apportés, matériaux emportés, centrales à béton). Les nuisances de cette installation sont considérables. Outre le trafic incessant de poids lourds.../... les manœuvres de ces lourds véhicules pour entrer et sortir, ou attendre sur le bd leur tour pour entrer, la chaussée (étroite) est perpétuellement boueuse.../... Et pourtant, cet itinéraire est emprunté par les jeunes nocéens de Neuilly-Plaisance qui se rendent à leur lycée d'affectation à Villemomble. .../... Je demande donc avec force que cet entrepôt soit fermé et abandonné.

Plusieurs personnes dénoncent l'emprise du stationnement sur la voie publique et demandent des solutionsMail 55 : Neuilly-Plaisance (Anonyme)

D'innombrables véhicules stationnés pour des durées parfois longues. Nos villes sont devenues d'immenses parkings ! Le projet de PLUi est très modeste sur cette question. Aucune proposition ambitieuse et décisive n'est mise en avant pour améliorer le confort et la sécurité des piétons et cyclistes.../... Dans les permis de construire, imposer des normes plus strictes et vérifier leurs mises en œuvre en matière d'accessibilité et de facilité d'usage des parkings d'immeuble.

E.1.2. Les modes actifs**Certaines personnes témoignent de la difficulté à utiliser les mobilités douces par le mauvais partage de la voirie**

Mail 717 : Rosny-sous-Bois (Anonyme)

La place accordée à la circulation automobile est beaucoup trop importante à Rosny sous-bois. Elle rend la circulation en mobilités douces, notamment à pied, compliquée et dangereuse. Les traversées de carrefours sont parfois un vrai casse-tête pour les piétons.../...L'usage des trottoirs est parfois difficile.

MO-Obs 2 : M. MIAS

Sécurité face au gymnase Tabarly.../...J'ai constaté des vitesses très excessives. Aucun élément de sécurité pour freiner cette vitesse n'est en place (bosse ou « gendarme couché »). Je crains un accident avec des enfants, qui mathématiquement est obligé d'arriver à terme. J'ai été témoin de nombreux freinages très appuyés.

Mail 947 : M. Kapila VILVARAJAH – Rosny-sous-Bois

L'usage de la voiture à Rosny est important, et la commune est traversée par des axes routiers conséquents qui génèrent un trafic de transit de véhicules motorisés intense au détriment de la sécurité des usagers les plus vulnérables (Piéton/cyclistes). A ce jour les infrastructures pour le vélo ne sont pas adaptées à une pratique généralisée et accessible à tous : stationnements vélos sécurisés peu nombreux, voies cyclables morcelées et peu développées, trafic routier intense.

Mail 576 : Rosny-sous-Bois (Anonyme)

Je travaille sur Paris. Je me déplace en vélo. Il manque indéniablement des lieux sécurisés pour nous.../...j'emprunte, notamment, la rue des 4 zouaves. Cet axe est hyper dangereux. D'autre part, pour se rendre à la nouvelle gare de métro L11, il manque des places de parking longue durée. Je ne peux pas laisser mon vélo la journée sans craindre qu'on me le vole.

Réponse EPT

La réglementation du stationnement de surface, la programmation, la réalisation de travaux et la gestion de la voirie ne relèvent ni du règlement du PLUi ni de la compétence de l'EPT. En revanche, les normes de stationnement appliquées à toutes les constructions respectent les normes du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et la majorité des OAP sectorielles prévoient un volet mobilités douces. Au-delà du lien avec le développement et les nouvelles constructions, le rapport de présentation montre que le trafic de transit et en particulier de poids-lourds impacte de manière importante le réseau dit magistral (A86, A4, Ex RN3, Ex-RN 34, Ex-RN 390, EX RN302) du territoire.

Des particuliers et des associations locales considèrent que les aménagements existants n'encouragent pas l'utilisation du vélo.

Mail 959 - Neuilly-Plaisance (Anonyme)

Il n'y a strictement aucun aménagement pour les vélos (ni pistes cyclables, ni de point d'attache dans toute la ville!

Mail 824 : Mme Véronique RAIMOND – Rosny-sous-Bois

Aujourd'hui, un des freins majeurs à l'usage du vélo est la peur de la circulation automobile et le manque d'aménagements dédiés. L'urbanisation actuelle néglige

complètement ces enjeux en entravant les déplacements non motorisés, en n'aménageant ni trottoirs suffisamment larges ni voies cyclables. Le PLUi ne répertorie pas correctement les voies cyclables existantes à Rosny. Aucun aménagement cyclable permettant un accès aux nouvelles gares, et en particulier à la gare de métro Rosny-Bois-Perrier, n'est prévu, ce qui contraint de nombreux habitants à prendre leur voiture pour accéder à la gare.

Mail 729 - Mme Lydia SAUNOIS - RosnyCyclettes-

Il est essentiel de réorganiser les déplacements et de rééquilibrer le partage de la voirie en faveur des alternatives à la voiture particulière, dont le développement du vélo fait partie. A ce jour les infrastructures pour le vélo ne sont pas adaptées à une pratique généralisée et accessible à tous : stationnements vélos sécurisés peu nombreux, voies cyclables morcelées et peu développées, trafic routier intense. D'après certaines études, 60% des citoyens se mettraient au vélo si des aménagements cyclables sécurisés étaient déployés

Réponse EPT :

La programmation, la réalisation de travaux et la gestion de la voirie ne relèvent ni du règlement du PLUi ni de la compétence de l'EPT. Cependant, l'OAP mobilités comprend 3 orientations sur les parcours vélos :

- Développer, structurer et promouvoir au sein du territoire Grand Paris Grand Est, l'offre de déplacements alternatifs : parcours piétons, parcours vélo et aménités liées à la pratique de la marche et du vélo, développement de la cyclo-logistique et autres modes de déplacements doux
- Assurer la continuité des parcours piétons/vélos avec les projets/plans des communes du territoire Grand Paris Grand Est et des territoires limitrophes (plan vélo, plan de circulation et de stationnement, ...) et les projets/plans extraterritoriaux (RER V, plan départemental et métropolitain...)
- Développer des projets de mobilités alternatives qui combinent l'aménagement de délaissés urbains et la création de corridors verts et d'îlots de fraîcheur (emprises A103, Aqueduc de la Dhuy)

Les OAP sectorielles présentent pour bon nombre d'entre elles dans la rubrique Mobilités/coupures urbaines des dispositions visant des aménagements pour les mobilités douces.

Des particuliers et des associations locales se sont exprimés sur le stationnement sécurisé des vélos et l'intermodalité.

Mails 283 : M. Olivier PATTE - Alternatiba Rosny

Pour encourager l'utilisation du vélo et éviter un trafic automobile supplémentaire, il est impératif de planifier les aménagements nécessaires autour de cette nouvelle gare. Cela inclut l'aménagement d'une piste cyclable secondaire desservant la gare par le nord et le sud, ainsi que la création d'un vaste parking vélo sécurisé sur le parvis de la gare. Il faut donc prévoir des stationnements sécurisés et accessibles pour les vélos, tant dans les espaces publics que privés, en anticipant l'augmentation de l'usage des vélos et les nouveaux types de vélos (cargo, triporteur). Ces initiatives contribueraient à stabiliser, voire réduire, le trafic automobile aux abords de la nouvelle gare de Rosny-Bois-Perrier.

Mail 415 : Mme Anna SIX pour l'association Alternatiba Rosny

Avec la mise en service ce printemps 2024 de la ligne 11 du métro à la gare de Rosny-Bois-Perrier, une nouvelle liaison vers Paris s'ouvre pour de nombreux Rosnéens. Pour encourager l'utilisation du vélo et éviter un trafic automobile supplémentaire, il est impératif de planifier les aménagements nécessaires autour de cette nouvelle gare. Cela inclut l'aménagement d'une piste cyclable secondaire desservant la gare par le nord et le sud, ainsi que la création d'un vaste parking vélo sécurisé sur le parvis de la gare.

Réponse EPT :

La programmation opérationnelle des aménagements des pôles de gares ne relève pas directement du PLUi. Cependant l'OAP Mobilités prévoit de « réaliser des pôles d'échange multimodaux structurants liés notamment à l'arrivée des lignes du Grand Paris Express : Rosny-Bois-Perrier, Clichy-Montfermeil, Noisy-Champs et Sevan-Livry, et prévoit le cas échéant la réalisation en proximité de parkings-relais ».

Pour en particulier améliorer les dispositions du PLUi dans ce domaine et tenir compte des demandes d'Ile de France Mobilités et de la Société des Grands projets, une OAP sur le secteur gare à Clichy-Montfermeil sera créée et des orientations en matière de mobilités en particulier pour le stationnement « vélo » y figureront.

Les OAP sectorielles présentent pour bon nombre d'entre elles dans la rubrique Mobilités/coupures urbaines des dispositions visant des aménagements pour les mobilités douces intégrant les itinéraires cyclables.

Plusieurs contributeurs, particuliers ou en groupe, demandent d'intégrer les enjeux des déplacements actifs dans les projets

Mail 860 : « FAIRE »

Dessignons le rattrapage du retard des aménagements en faveur des mobilités douces : marche et vélo, en commençant par inscrire dans le plan le projet régional de Réseau Vélo Île-de-France oublié et les aménagements intermodaux aux gares de métro.

NG-Obs 11 : Les élus du Groupe A Noisy Respirons – Noisy-le-Grand

Un PLUi qui n'envisage jamais la question des mobilités douces.../...ce PLUi qui se veut « d'anticipation environnementale » rate le coche des mobilités douces et ne les intègre jamais dans quelconque aménagement.

Mail 1005 : Gagny (Anonyme)

L'arrivée de nouveaux transports (métro, tramway), n'est pas préparée, la mutation à côté des gares, le long des tramways pas anticipée (en particulier à proximité des gares comme celle de Rosny-Bois-Perrier qui ont une offre de transport accrue). Il n'y a pas de projet de création de centralité, d'amélioration

Réponse EPT :

L'OAP mobilités fait figurer les projets du RER V dans la cartographie. Les réponses précédentes détaillent les orientations du PLUi en matière de mobilités actives

D'autres publics s'intéressent aux « Dispositions relatives au stationnement des vélos » dans le règlement.

Mail 370 : M. Bernard RAYARD, pilote du groupement de promoteurs ZAC Maison Blanche

Certaines prescriptions du règlement du PLUi relatives au stationnement des vélos sont plus contraignantes que celles du CCH.../... Afin de permettre un aménagement plus cohérent des emplacements vélos dans les projets de construction, nous sollicitons de votre part une modification des prescriptions du projet du PLUi d'anticipation environnementale, par l'application stricto sensu et exclusive dans celui-ci, des règles contenues dans le Code de la construction et de l'habitation (modification de l'article 32.1 et 32.2 tout en conservant l'alinéa sur l'hébergement).

Réponse EPT :

Une réponse favorable sera apportée à la demande formalisée par M. Rayard, dans la zone de projets concernée, pour ne pas gêner la réalisation du projet d'aménagement.

Le public constate un manque de voies favorisant les liaisons douces, une cartographie incomplète et, dans certains cas, erronée.

NG Obs 11 : Les élus du Groupe A Noisy Respirons – Noisy-le-Grand

A Noisy-le-Grand, peu d'effort sur les pistes cyclables... Le plan des pistes est proposé dans le document 4.2.12.11. Il y est présenté un axe sud-nord qui ne correspond pas à ce qui est effectivement réalisé depuis 2015 [...] Il est demandé de revoir le plan des pistes cyclables de afin de le rendre cohérent avec les plans vélo régional, métropolitain et départemental.

Mail 600 : Brigitte MAZZOLA , Association Environnement Dhuys et Marne

La partie mobilités actives est très réduite et ne mentionne même pas l'existant : les cheminements piétons, les zones de rencontre telles que celles de Neuilly-Plaisance, les plans et schémas cyclables tels que celui de Neuilly-sur-Marne.

Les continuités douces avec les communes limitrophes au territoire ne sont pas prises en compte. Les objectifs chiffrés pour le stationnement vélo ne sont pas présentés.

Réponse EPT : Le plan des itinéraires cyclables pour la ville de Noisy-le-Grand est particulièrement renseigné. Il figure déjà au PLUI arrêté. Des compléments pourront être apportés si les informations sont transmises par les autorités gestionnaires. Le Plan Local de Mobilités, dont le lancement a été approuvé lors du conseil de territoire du 25 juin 2024 permettra d'enrichir et de compléter le PLUI lorsqu'il sera adopté.

Des associations déplorent l'annexion de voies piétonnes publiques.

Mail 1 : M. Francis REDON, président de l'association Environnement 93

Les sentiers de Gagny, Diardes, Cure, Aqueduc Saint Fiacre, Retrait, Bois de Prison .../...souvent à l'abri des regards ont attiré la convoitise de propriétaires privés qui y ont trouvé un moyen facile d'étendre leur territoire. La volonté affichée dans le PCAET doit se traduire par un retour de toutes ces parcelles dans l'espace public

Réponse de l'EPT :

Une suite favorable sera donnée à cette remarque de l'association (Environnement 93). Des emplacements réservés spécifiques seront ajoutés au PLUI soumis à

approbation pour : la sente de la Cure, le sentier du Retrait, le sentier des Diardes, le sentier du Bois de Prison, l'allée de l'Aqueduc Saint Fiacre.

E.1.3. L'OAP « Mobilités »

De nombreuses contributions déplorent le contenu limité de l'OAP « Mobilités » sur les modes doux.

Mail 705 : Anne LOUSSOUARN – Rosny-sous-Bois

Dans l'OAP thématique « Mobilités », seuls les aménagements cyclables de Noisy-le-Grand sont répertoriés, alors qu'ils existent des pistes cyclables sur Rosny-Sous-Bois, entre autres rue du général Leclerc et rue Lech Walesa ainsi que d'autres projets cyclables qui sont à venir à Rosny- sous-Bois et qui devraient être mentionnés dans cette OAP.

NG-Q19 : M. Didier-Julien La FERRIERE – Neuilly-sur-Marne

En parcourant, si je peux dire, le document, j'ai eu l'impression que ce qui concernait le vélo était d'une pauvreté affligeante. Ce qui me conforte un peu dans cet avis, si je peux dire, c'est la présentation très rapide de ce soir où, sur la carte, il n'y avait rien concernant le vélo, ni dans les propos à propos des déplacements qui parlaient beaucoup des transports en commun, mais pas du tout de ce sujet-là. Donc, ma question, c'est : est-ce que vous pouvez me convaincre du contraire ?

Réponse de l'EPT :

Le choix a été de ne faire figurer que les parcours vélos les plus structurants dans la cartographie de l'OAP (RER V...). Le Plan des itinéraires cyclables sera quant à lui complété suivant les informations que les autorités gestionnaires transmettront.

Le Plan Local de Mobilités lorsqu'il sera adopté permettra d'enrichir et de compléter le PLUI. L'OAP mobilités comprend 3 orientations sur les parcours piétons/vélos :

- Développer, structurer et promouvoir au sein du territoire Grand Paris Grand Est, l'offre de déplacements alternatifs : parcours piétons, parcours vélo et aménités liées à la pratique de la marche et du vélo, développement de la cyclo-logistique et autres modes de déplacements doux
- Assurer la continuité des parcours piétons/vélos avec les projets/plans des communes du territoire Grand Paris Grand Est et des territoires limitrophes (plan vélo, plan de circulation et de stationnement, ...) et les projets/plans extraterritoriaux (RER V, plan départemental et métropolitain...)
- Développer des projets de mobilités alternatives qui combinent l'aménagement de délaissés urbains et la création de corridors verts et d'îlots de fraîcheur (emprises A103, Aqueduc de la Dhuy).

E.2. Questions complémentaires de la commission

Question E1 relative à la prise en compte des modes actifs de déplacements

Dans la pièce « justification des choix », l'articulation avec les défis du PDUIF, concernant l'aménagement de la rue pour le piéton et rendre la voirie cyclable, est formulée mais peu explicite dans sa traduction dans le rapport de présentation et l'OAP « Mobilités »

Quelle réponse pouvez-vous donner pour améliorer cette situation et encourager l'alternative à l'usage de la voiture ?

Réponse de l'EPT

Le projet de PLUi reprend, au-delà de la seule OAP mobilités des exigences de soutien au développement des modes actifs.

Le règlement visant avant tout à encadrer les constructions sur les parcelles privées, il ne permet pas de traiter directement des espaces publics, ni du profil des voiries. Néanmoins, la limitation du nombre d'accès automobiles à une même parcelle afin d'éviter la multiplication des « bateaux » sur la voie publique concourent à la qualité d'usage de la voie publique pour les piétons.

Dans les OAP sectorielles, le développement des cheminements piétons et/ou cyclistes est prévu dans les OAP suivantes :

- Clichy-sous-Bois : Cœur de ville élargi
- Coubron : aménagement du village ancien
- Gagny : Hôtel de ville – village
- Gagny : secteur gare du Chénay
- Gagny : Jean Moulin
- Livry-Gargan : Centre-ville
- Livry-Gargan : Chanzy
- Montfermeil : 7 îles
- Montfermeil : centre-ville
- Montfermeil : Côte du change
- Montfermeil : Rue du Lavoisier
- Neuilly-Plaisance : Centralité sud
- Neuilly-Plaisance : Axe stratégique
- Neuilly-sur-Marne : Secteur Auchan
- Noisy-le-Grand : ZAE des Richardets
- Noisy-le-Grand : Pôle gare du Grand Paris Express
- Noisy-le-Grand : Pôle régional du Mont d'Est
- Noisy-le-Grand : Secteur Maréchal Foch – rue Carnot
- Noisy-le-Grand : secteur Gournay – Cossoneau
- Les Pavillons-sous-Bois : Avenue Aristide Briand
- Le Raincy : secteur Gare
- Le Raincy : secteur Valère Lefèbvre
- Rosny-sous-Bois : Grand-Pré Ouest
- Rosny-sous-Bois : 4^e Zouaves
- Villemomble : Commerce
- Villemomble : Secteur Guérin
- Villemomble : Cœur de ville – Outrebon – Secteur Gare
- OAP intercommunale : Allée de Montfermeil
- OAP intercommunale : Polarité Secteur Gare RER E de GAGNY – Villemomble Époque

Des améliorations seront apportées en affectant certains emplacements réservés à l'élargissement de voiries ou à la réalisation de voies cyclables (cf réponse n°71 de la

Page 210 sur 261

synthèse des avis PPA), particulièrement pour les communes de Noisy-le-Grand et de Neuilly-sur-Marne. Des emplacements réservés destinés à la réalisation de sentes piétonnes seront également maintenus sur la commune de Gagny.

Le plan des itinéraires cyclables prévu au règlement graphique sera également complété en fonction des éléments transmis par les communes.

Concernant l'OAP thématique Mobilités, un itinéraire cyclable sera rajouté le long des emprises de l'ex-A103 dans la version pour approbation du PLUi.

Question E2 relative aux pistes cyclables

Le règlement graphique présente les plans d'itinéraires cyclables qui ne concernent que 3 communes. En réunion de publique, le Maître d'ouvrage a expliqué qu'il lançait un Plan Local des Mobilités qui couvrira l'ensemble du territoire.

Les communes disposent-elles d'un schéma directeur des mobilités douces arrêté ou en cours ? Puisque le PLUi doit être compatible avec le Plan Local des Mobilités, pour quelle raison ces deux documents n'ont pas été initiés simultanément ?

Réponse EPT :

Les décalages de calendrier s'expliquent par le fait que le PLUi a été engagé en juillet 2018 dans le cadre du transfert de la compétence PLUi telle qu'organisé à partir du 1^{er} janvier 2016 par la loi NOTRe. L'engagement du PLUi ayant été considéré comme prioritaire, des moyens y ont été consacrés en conséquence. Le lancement du plan local des mobilités a été décidé par délibération du Conseil de territoire du 25 juin 2024, dans le cadre de la loi « LOM » adoptée en décembre 2019 applicable à compter du 1^{er} janvier 2021.

Les objectifs du PLM consistent à améliorer l'accessibilité du territoire, à favoriser les déplacements intra-territoriaux et à planifier l'ensemble des politiques de mobilité, tout mode de transport confondu, à l'échelle du territoire. Le PLM pourra présenter des solutions nouvelles de mobilités (tels que le covoiturage, les transports à la demande, les mobilités actives, etc.) pour compléter et soutenir le développement de l'offre de transports collectifs. Il devra également donner des solutions d'amélioration pour l'accessibilité du territoire et pour favoriser les déplacements au sein des intercommunalités, et les relations entre elles. Il prévoit également de traiter les problématiques de stationnement (automobiles et vélos), du partage de la voirie, des réseaux d'avitaillement en énergie alternative, mais également traiter le sujet de la logistique urbaine.

Au-delà de ces objectifs, le PLM comportera également un plan d'actions qui permettra à l'EPT de suivre avec les acteurs en charge de la réalisation des projets (département, région, IDF-Mobilité, État...) la réalisation des infrastructures projetées.

L'approbation du PLM est prévue en décembre 2025. A l'issue de l'adoption du PLM, le PLUi sera mis en compatibilité avec celui-ci.

E.3. Avis et commentaires de l'EPT

CF. réponses ci-dessus

E.4. Appréciation de la commission d'enquête

La commission ne peut apporter d'appréciation sur le sous-thème " Voiture " en absence de réponse mais elle peut exprimer son sentiment sur la position de l'EPT sur les mobilités dans le PLUi. Tous les thèmes relatifs à la mobilité n'entrent pas dans le champ de l'urbanisme mais les déplacements sont le corollaire de l'urbanisation. Avec la contrainte de production de logements, l'usage de la voiture va augmenter parallèlement et la réduction de la part modale de la voiture par l'usage des modes alternatifs est un enjeu majeur d'un plan local des mobilités avec lequel un PLUi doit être compatible. La commission a bien compris les priorisations de l'EPT dans l'élaboration de ses documents de planification et noté la décision d'engager l'élaboration de son PLM qui précisera les acteurs compétents à la réalisation des actions. Cependant la commission estime que certains points pouvaient être mieux anticipés et que tous les objectifs de l'OAP Mobilités ne sont pas complètement traduits dans le PLUi.

La commission constate favorablement l'implication de l'EPT dans la réalisation des grands projets en cours liés aux transports en commun lourds, notamment par les OAP concernant les pôles gare, ainsi que son accompagnement dans les projets à venir tels la création de transports en commun en site propre ou le prolongement de lignes pour assurer une meilleure répartition de l'accès aux transports collectifs sur le Territoire. La commission note cependant que le prolongement très attendu de la ligne 11 jusqu'à Noisy-Champs est pour l'heure remis en cause par Île-de-France Mobilités.

Concernant les modes actifs, (déplacements non motorisés) la commission note un décalage entre les orientations de l'OAP Mobilités et les réponses faites aux contributions en invoquant le cloisonnement des compétences. Le développement de la pratique du vélo est encouragé dans l'ensemble des politiques de déplacement, notamment dans les défis du PDUIF. Cependant l'usage du vélo est très faible sur le territoire et les contributions en donnent des raisons. Répondre que « les normes de stationnement appliquées aux constructions respectent les normes du PDUIF » est exact mais encore faut-il pouvoir sortir son vélo. Par ailleurs, la commission souhaiterait comprendre la latitude d'action des 3 orientations sur le parcours vélo après avoir rappelé que la programmation, la réalisation de travaux et la gestion de la voirie ne relèvent ni du règlement du PLUi ni de la compétence de l'EPT. Par ailleurs, la commission déplore le contenu succinct de certaines réponses.

En revanche, la commission souligne avec intérêt la prise en compte des mobilités douces dans la plupart des OAP sectorielles, justifiées au regard de l'orientation 3.4. du PADD, mais cela ne permet pas encore d'assurer une continuité pour un usage sécurisé du vélo. De même l'aménagement des pôles d'échanges multimodaux structurants liés notamment à l'arrivée des lignes du Grand Paris Express est de nature à favoriser l'intermodalité. La commission regrette cependant que la réalisation de stationnement vélo n'y soit pas systématique.

Concernant les pistes cyclables, l'EPT met l'accent sur les grands projets plus ou moins avancés, notamment le réseau du collectif Vélo Île-de-France (VIF, ex-RER V) ou la piste bord de Marne. La commission note que la représentation des lignes VIF ne sont pas harmonisées ni légendées. A l'échelle communale la carte de l'OAP Mobilités se limite au réseau de Noisy-le-Grand, discernant le réseau ossature du réseau structurant, sans les définir. Des aménagements cyclables existent dans

d'autres communes, présentés en figure 3.49 du rapport de présentation datée de 2019. A l'instar de l'avis de l'État, un schéma itinéraire d'ensemble couvrant le territoire ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voies cyclables est souhaitable.

En résumé, la commission s'interroge sur le contenu succinct de certaines réponses, notamment sur la traduction de tous les objectifs de l'OAP Mobilités et estime souhaitable d'établir un schéma itinéraire d'ensemble pour les pistes cyclables, qui permettrait également de repérer les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement de ces voies.

6.2.6. Thème F : Cadre de vie et patrimoines

D'une façon générale, il ressort des observations du public un fort attachement pour un certain nombre de marqueurs du patrimoine reflétant l'histoire de chaque ville, et une forte demande de maintien d'une bonne qualité de leur cadre de vie, voire de l'amélioration annoncée dans le PLUi.

La commission d'enquête a pris le parti de classer les contributions du public en deux sous-thèmes :

- L'environnement patrimonial
- L'environnement physique et social

F.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

F.1.1. L'environnement patrimonial

Dans un premier temps, des citoyens ont découvert que leurs propriétés avaient été classées comme "bâtiments remarquables" sans préavis ni information suffisante. Cela a suscité des inquiétudes quant aux procédures de notification et à la participation des propriétaires concernés.

RO-Obs 1 du Conseil syndical de la copropriété du 28 et 28 bis avenue du Général de Gaulle – Rosny-sous-Bois

Nous tenons à souligner que ni le syndicat ni les copropriétaires n'ont été informés de cette classification à l'époque de sa mise ne place, ce que nous regrettons.

Cou13 : Mme Sophie GIGOT et M. Nicolas CLAIVAZ – Gagny

J'ai appris par hasard le 25/05/2024, en me rendant à la permanence du service urbanisme de la ville de Gagny, que notre maison avait été identifiée « bâtiment remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme » dans le projet de PLUi.

Réponse EPT aux observations RO-Obs1 et Cou13 :

La protection patrimoniale de la copropriété du 28 et 28 bis avenue du Général de Gaulle à Rosny-sous-Bois était déjà présente au PLU communal approuvé en novembre 2015. Le projet de PLUi a majoritairement repris la liste des bâtiments remarquables préalablement classés par les PLU communaux.

Cependant et pour tenir compte des remarques formulées, une réflexion est en cours afin d'informer les propriétaires des protections patrimoniales du PLUi même si elles sont dans leur grande majorité anciennes et antérieures au PLUi.

Dans un second temps, le public a constaté que les documents fournis n'étaient pas équivalents d'une ville à l'autre, manquaient souvent de transparence sur les critères de sélection, les procédures de classement.

Cou 13 : Mme Sophie GIGOT et M. Nicolas CLAIVAZ – Gagny

En référence au document émis par le Préfet de Normandie « le dire des architectes des bâtiments de France » dont voici deux extraits : « L'utilisation de cet article l'article (L. 151-19 du code de l'urbanisme) nécessite une justification dans le rapport de présentation du PLU. En effet, il n'est pas seulement exigé qu'une annexe soit « collée

» au document puisqu'il doit bien être anticipé et compris dans une démarche plus globale. Une fois justifié, chaque élément identifié doit : 1/être repéré graphiquement .../...2/ et faire l'objet d'une fiche descriptive permettant de justifier les mesures de protection.../... « La justification de leur intérêt doit figurer dans le rapport de présentation » .../...Aucune justification concernant notre maison n'est présente dans ce rapport, Partie 2 : Tissus urbains et patrimoine, 2.3.2. Le patrimoine urbain référencé à l'échelle communale. Nous remarquons que notre maison n'est pas identifiée dans le rapport de présentation - Tome 1 : diagnostic territorial - version pour arrêt en conseil de territoire du 12 décembre 2023, et n'est pas localisée sur la carte Figure 2.81 : Cartographie du patrimoine répertorié à l'échelle communale (source : communes) de la page 165.

Réponse EPT :

Une suite favorable sera donnée aux interrogations sur le patrimoine protégé au PLUi. En effet, l'EPT prend note de la nécessité particulière de justification. Dès lors, il s'engage à ne maintenir au PLUi approuvé que les seuls bâtiments protégés faisant l'objet d'une justification circonstanciée au rapport de présentation.

En particulier, la protection patrimoniale du bâtiment faisant l'objet de la contribution sera retirée d'ici à l'approbation du PLUi.

Concernant la carte de la page 165 du diagnostic, il s'agit d'une carte recensant le patrimoine repéré dans le cadre de l'application des PLU communaux, et non du PLUi. Cette carte pourra être mise à jour d'ici à l'approbation pour recenser les bâtiments protégés dans le cadre du PLUi.

Mail 796 : Mme GUYOT – Gagny

Evidemment que je ferai le maximum pour préserver le charme de cette maison, mais je refuse que des personnes qui ne m'ont pas consultée prennent la décision de classer ma maison.

Réponse EPT :

Le classement en bâti protégé ou remarquable dans le cadre d'un document d'urbanisme relève d'une faculté de l'autorité compétente en matière de PLUi.

Une suite favorable sera toutefois donnée aux interrogations sur le patrimoine protégé au PLUi. En effet, l'EPT prend note de la nécessité particulière de justification. Dès lors, il s'engage à ne maintenir au PLUi approuvé que les seuls bâtiments protégés faisant l'objet d'une justification circonstanciée au rapport de présentation.

En particulier, la protection patrimoniale du bâtiment faisant l'objet de la contribution sera retirée d'ici à l'approbation du PLUi.

Mail 1014 : M. Nicolas BOISART

Je suis surpris de voir que de nombreux bâtiments sans intérêt architectural ou patrimonial ont été classés dans le diagnostic territorial, et ce sans qu'aucune information n'ait été donnée, ce qui représente un vice d'information. Je note par exemple : Presbytère Ste Bernadette 91-93 rue du temple .../... Eglise Ste Bernadette.../...Clocher église Ste Thérèse.../...Eglise St Augustin.../...Eglise ND de Lourde des Coureaux de Montfermeil.../...Je demande de retirer tous ces bâtiments ainsi que tous les autres sans intérêt majeur.

Réponse EPT :

Ces constructions étaient déjà repérées aux PLU communaux et font partie de l'histoire architecturale et urbaine des communes, témoignant des différentes époques de construction. Toutefois, l'EPT prend note de la nécessité de renforcer les justifications. Dès lors, il s'engage à ne maintenir au PLUi approuvé que les seuls bâtiments protégés bénéficiant d'une justification circonstanciée au rapport de présentation. Cette justification pourra être apportée, le cas échéant, d'ici l'approbation du PLUi.

De nombreuses contributions, notamment à Neuilly-Plaisance et à Livry-Gargan, constatent la non-reconduction dans le PLUi de la protection des bâtiments remarquables, encore classés aujourd'hui dans les PLU en vigueur.

Mail 247 : M. Alain ADAM – Neuilly-Plaisance

Le château d'eau du plateau d'Avron qui nous alimente en eau (7500 personnes), est protégé depuis le 7 février 2020 en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, comme élément du patrimoine architectural et industriel local. Nous nous sommes tous battus pour cela en 2019 et pour éviter sa démolition. Nous devons protéger le château d'eau pour l'avenir. Le patrimoine de notre commune doit être préservé.

Mail 852 : Neuilly-Plaisance (Anonyme)

Je dis non au déclassement du château d'eau du plateau d'Avron.

Mail 885 : Anonyme – Neuilly-Plaisance

Je souhaite que le Château d'Eau qui fait partie de l'identité nocéenne soit maintenu dans le classement des bâtiments protégés.

Réponse EPT (247, 852, 885) :

Le château d'eau est bien protégé au PLUi arrêté. Seul l'avis de l'Etat a demandé son déclassement, ce à quoi il ne sera pas donné suite pour tenir notamment compte de la mobilisation des habitants attachés à cet édifice (quasiment la moitié des contributions issues de l'enquête publique). L'édifice est un marqueur du paysage compte tenu notamment de sa position géographique sur le plateau et de sa visibilité.

Mail 78 de Diane SYLLA – Livry-Gargan

Merci de ne pas déclasser les bâtiments historiques de notre ville.

Mail 406 : Livry-Gargan (Anonyme)

A Livry-Gargan, des bâtiments classés dans l'inventaire patrimonial de la ville comme le Castel Guy Mollet, le pavillon Dionnet, le bâtiment des eaux thermales au lac Sévigné, la gare de l'Abbaye, l'école Jacob sont déclassés dans le PLUi. doit-on s'attendre à leur disparition pour une nouvelle bétonnisation ? Les habitants doivent pouvoir se prononcer sur ce déclassement et qu'au contraire ce patrimoine historique soit protégé dans le PLUi.

Réponse de l'EPT (mails 78 et 406) / cf. réponse identique à PA-Q6 :

Le classement en bâti protégé ou remarquable dans le cadre d'un document d'urbanisme relève d'une faculté de l'autorité compétente en matière de PLUi. En l'occurrence, pour le cas précis des déclassements opérés entre le PLU communal de

Livry-Gargan et celui du PLUi, ceux-ci sont justifiés par des nécessités de réalisation de travaux sur ces bâtiments parfois dégradés, liés à la rénovation énergétique des constructions, ou à leur mise en accessibilité.

Concernant les bâtiments protégés au PLU communal et situés boulevard Chanzy, leur suppression au projet de PLUi est cohérente avec le projet de réaménagement du boulevard Chanzy et avec l'OAP dédiée.

Il est toutefois important de préciser que le 19 avenue Aristide Briand et les 55, 59 et 61 rue Turgot sont toujours protégés au PLUi au titre du patrimoine protégé. Concernant la source Sainte-Marie Lac de Sévigné, elle n'est ni protégée au PLU ni au projet de PLUi car il existe un projet de réaménagement en cours pour mise en valeur de la source.

Toutefois, pour le 100 avenue du colonel Fabien, sa suppression au PLUi relève d'une erreur matérielle, et sera réintégré au patrimoine protégé d'ici à l'approbation du PLUi.

A l'inverse, d'autres contributions sollicitent un déclassement de bâtiments remarquables actuellement classé dans les PLU en vigueur, principalement pour des raisons de coût d'entretien.

RO-Obs 1 : Conseil syndical de la copropriété du 28 et 28 bis avenue du Général de Gaulle – Rosny-sous-Bois

Notre immeuble érigé dans les années 1930, a été classé en bâtiment remarquable.../...cette classification a eu des répercussions financières et pratiques significatives pour l'ensemble des copropriétaires.../...cette classification ne nous donne droit à aucune aide ou subvention de la commune ou de l'Etat pour entreprendre les travaux de rénovation et de mise aux normes indispensables.../...nous obligent à faire appel à des artisans spécialisés, souvent plus onéreux et moins disponibles que d'autres sur le marché, ce qui aggrave notre situation financière.

Réponse de l'EPT :

Une suite favorable sera donnée à cette demande de déclassement. Les problématiques évoquées par la copropriété du 28 et 28 bis avenue du Général de Gaulle, justifient de donner suite à la demande de déclassement de la propriété dans le cadre de l'approbation du PLUi, pour permettre la rénovation énergétique de ce bâtiment.

RO-Obs 7 – Mme CANE et M. QUIN – Rosny-sous-Bois

Nous sommes attachés à notre maison et à notre quartier, nous souhaitons continuer à y vivre.../...nous voudrions donc l'agrandir tout en respectant et sauvegardant son style auquel nous tenons.../...notre maison a été classée monument remarquable en 2012/2013, imposant des contraintes d'urbanisme fortes qui compliquent la conception d'un agrandissement.

Réponse de l'EPT :

Le règlement du PLUi n'interdit pas les extensions des bâtis protégés, mais les encadre afin de préserver les caractéristiques du bâti protégé. Ainsi l'article 24 page 16 du règlement écrit prévoit que « *Les extensions latérales et/ou les travaux de rénovation sont autorisés à condition d'être réalisés dans le respect de la construction existante et de ne pas mettre en péril la composition d'ensemble du bâtiment*

Page 217 sur 261

(proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures). Les travaux de surélévation sont autorisés sous réserve d'une mention expresse au sein de la fiche dédiée au bâtiment protégé en annexe du règlement. »

Mail 28 : M. Jocelyn VILCOQ – Neuilly-Plaisance

Mon habitation a été classée remarquable par la mairie.../...Il se trouve que ma résidence se détériore à grande vitesse, et que je n'ai plus les moyens de l'entretenir. Nous avons subi de nombreux dégâts au cours des dernières années Je suis en discussion depuis plus de cinq ans avec M. Martinache, et depuis deux ans avec M. le maire, qui m'ont assuré du déclassement en cas d'avis favorable de votre part.

Réponse de l'EPT :

Une suite favorable sera donnée à cette demande de déclassement compte-tenu de la forte dégradation du bâtiment ces dernières années et du paysage urbain alentour.

Cou 13 - Mme Sophie GIGOT et M. Nicolas CLAIVAZ – Gagny

En effet, j'ai appris par hasard le 25/05/2024, en me rendant à la permanence du service urbanisme de la ville de Gagny, que notre maison avait été identifiée, bâtiment remarquable protégé au titre de l'article L.151- 19 du code de l'urbanisme, dans le projet de PLUi.../...Cependant, nous estimons que ce classement n'est aucunement justifié et nous sollicitons son retrait dans le PLUi qui sera approuvé.

Réponse de l'EPT :

L'EPT prend note de cette nécessité particulière de justification.

Une suite favorable sera donnée aux interrogations sur le patrimoine protégé au PLUi. En effet, l'EPT prend note de la nécessité particulière de justification. Dès lors, il s'engage à ne maintenir au PLUi approuvé que les seuls bâtiments protégés faisant l'objet d'une justification circonstanciée au rapport de présentation.

En particulier, la protection patrimoniale du bâtiment faisant l'objet de la contribution sera retirée d'ici à l'approbation du PLUi.

Les habitants ont demandé que le patrimoine soit préservé tout en s'intégrant harmonieusement dans le développement urbain pour maintenir l'identité locale

Mail 315 : Neuilly-Plaisance (Anonyme)

Je demande le maintien du Château d'Eau du plateau d'Avron de Neuilly plaisance sur la liste des bâtiments protégés, il est un élément et un symbole essentiel du patrimoine de la ville et du paysage du quartier dans lequel nous avons grandi. Il doit être préservé de manière pérenne.

Réponse de l'EPT :

Le château d'eau est bien protégé au PLUi arrêté. Seul l'avis de l'Etat a demandé son déclassement, ce à quoi il ne sera pas donné suite pour tenir notamment compte de la mobilisation des habitants attachés à cet édifice (quasiment la moitié des contributions issues de l'enquête publique). L'édifice est un marqueur du paysage compte tenu notamment de sa position géographique sur le plateau et de sa visibilité.

Mail 389 : BDM – Neuilly-Plaisance

Plus d'une trentaine de projets ont déjà défiguré à jamais Gagny. La Municipalité de Gagny est victime de la pression des promoteurs immobiliers.../... le paysage urbain et arboré est totalement détruit au profit de nouvelles façades très présentes et longues, rectilignes & d'une hauteur telle qu'elle bloque systématiquement le regard du piéton qui flâne.../... Chacun des petits îlots derrière la Place Foch a déjà été impacté par l'arrivée d'un collectif qui transforme le paysage, grignote la Nature, abat les beaux & hauts arbres, fait disparaître les fleurs, les oiseaux...

Réponse de l'EPT :

Pour rappel, la commune de Gagny ne disposait pas de document d'urbanisme et les projets se voyaient donc appliquer le règlement national d'urbanisme, très favorable à la constructibilité en zone déjà urbanisée et ne permettant aucun outil au service de la qualité environnementale et paysagère des constructions.

En prévoyant un volet règlementaire environnemental ambitieux, le PLUi permettra la protection du paysage de proximité avec un taux de pleine terre important à l'échelle de la parcelle, des plantations associées à cette pleine terre favorisant les arbres de haute tige, des mesures d'incitation au maintien des arbres existants.

Mail 600 : Mme Brigitte MAZZOLA - Association Environnement Dhuis et Marne 93

Nous attendons un PLUi d'anticipation environnemental, accompagné de mesures.../...sur la protection du paysage.

Réponse de l'EPT :

Le règlement met en œuvre des outils au service de la protection du paysage : via un zonage N pour les « grands paysages » naturels et pour les éléments de nature plus modestes, via d'autres outils dédiés : c'est le cas des arbres remarquables, des alignements d'arbres, des « EVPE » espaces verts paysagers et écologiques et enfin des cœurs d'îlot, représentants des paysages du tissu pavillonnaire, dont la suppression est pourtant demandée de manière surprenante par l'association environnementale Environnement 93.

Mail 729 : Mme Lydia SAUNOIS de RosnyCyclettes - Rosny-sous-Bois

Compte tenu de la forte évolution démographique du territoire, l'enjeu est de garantir les bonnes conditions d'accueil des populations à venir avec une qualité des espaces et paysages urbains, les services etc.

Réponse de l'EPT :

Le volet environnemental du PLUi, notamment la protection des espaces de nature de toute échelle et pour les futures constructions, le respect d'un pourcentage de pleine terre plus ambitieux et le renforcement des exigences de plantations, participeront de cette qualité du cadre de vie. Les équipements publics bénéficient par ailleurs de règles très favorables à leur implantation dans toutes les zones urbaines.

F.1.2. L'environnement physique et social

De nombreux habitants souhaitent maintenir le caractère pavillonnaire de leurs quartiers. Ils estiment que la destruction des pavillons et la densification excessive nuisent à l'environnement et à la qualité du cadre de vie.

Mail 657 : Mme Graziella DANIEL – Neuilly-Plaisance

Je viens ici exprimer mon mécontentement et ma grande opposition au PLUi projetant la construction de très nombreux logements dans notre zone, dont 50% de logements sociaux dans la commune que j'habite avec bonheur depuis 10 ans maintenant. Mes voisins et moi sommes extrêmement attachés à notre cadre de vie majoritairement pavillonnaire, dans lequel la vie en communauté (habitants de toutes origines ethniques, et de tous CSP confondus) tient une énorme place. Nous nous connaissons, nous entraisons, la vie associative est riche et notre cadre de vie extrêmement agréable.../... Cette population constitue l'essentiel des habitants des communes du Grand Paris-Grand Est, qui ont BESOIN de transports faciles, et d'un cadre de vie à taille humaine !!! Ne les obligez pas à partir à 2h de Paris pour trouver cela ! Une infirmière de nuit, un employé de supermarché, une femme de ménage, ne mérite-t-elle pas un cadre de vie qui lui fasse oublier ses soucis quotidiens ?

Mail 894 – Benoit – Neuilly-Plaisance

Sanctuariser les quartiers pavillonnaires : pas de densification à outrance de la ville, et la Seine-Saint-Denis l'est assez déjà. Il faut créer plus d'espaces pour bien respirer et non pas encore bétonner. La ville doit conserver son caractère et son cachet "ville à la campagne".

Mail 384 – Neuilly-Plaisance (Anonyme)

Ce projet pose question en matière de crèches, d'écoles, commerçants.../... je m'oppose très fermement au saccage de la qualité de vie du plateau d'Avron notamment.

Mail 798 : Mme Liang LY – Neuilly-Plaisance

Je suis contre 50% de logement sociaux dans chaque nouveau projet immobilier dans notre commune Neuilly Plaisance. Je souhaiterai garder le pavillon et aussi préserver le château d'eau qui est notre identité de notre ville Neuilly-Plaisance.

Réponses de l'EPT aux contributions 657, 894, 384 et 798 :

Les remarques portent plutôt sur l'avis de l'Etat. Pour le PLUI, la protection des quartiers pavillonnaires a été identifiée dans les orientations du PADD et a été déclinée de manière forte dans le dispositif réglementaire :

- Via la protection des caractéristiques gabaritaires (hauteurs limitées au R+1+ combles et à 9 mètres, largeur de façade de la construction inférieure à 15 mètres, règles d'implantations adaptées et ménageant les constructions voisines, etc.)
- Via la protection des jardins du tissu pavillonnaire, de leurs espaces de calme et de fraîcheur en prononçant l'inconstructibilité des constructions au-delà des 20 premiers mètres calculés à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée, et en empêchant ainsi le mitage des fonds de parcelles via des constructions en deuxième ou troisième rang
- Via la protection de la végétation existante, notamment arborée, via la délimitation de cœurs d'îlot.

F.2. Questions complémentaires de la commission

Question F1, relative à la méthodologie de classement en bâti remarquable au titre de l'article 151.19 du code de l'urbanisme

De nombreuses observations du public font état d'un classement inapproprié de propriété en tant que bâti remarquable.

Pouvez-vous expliciter vos méthodes et critères permettant d'aboutir à ces protections ?

Réponse de l'EPT :

Concernant le volet patrimoine et s'agissant d'un premier PLUi, les éléments apportés par chaque commune ont été intégrés au PLUi arrêté. En effet, les bâtiments remarquables déjà protégés aux PLU communaux existants ont été repris, moyennant quelques ajustements demandés par les communes (à l'image de Livry-Gargan pour tenir compte de la dégradation de certains bâtiments). D'autres communes ne disposant pas d'un tel repérage, comme Clichy-sous-Bois, Noisy-le-Grand ou la commune de Coubron, ont apporté les fiches de repérage des nouveaux bâtis souhaités aux fins d'intégration au PLUi. La commune de Gagny, actuellement au RNU et ne disposant pas de bâtis repérés, a quant à elle fait appel à une association locale pour repérer le patrimoine protégé.

Compte-tenu des remarques formulées à l'enquête publique et d'ici à l'approbation, l'EPT s'engage, outre les cas particuliers auxquels il a été répondu, à ne maintenir au PLUi approuvé que les seuls bâtiments protégés pouvant être complétés d'une justification circonstanciée au rapport de présentation. Des adaptations pourront également être étudiées en fonction de l'état du bâti.

L'EPT s'engage, après l'approbation du PLUi, à réaliser une étude patrimoniale dédiée, avec une méthodologie harmonisée à l'échelle du territoire associée à un important travail de repérage sur le terrain, couplé à une concertation préalable. La durée de cette étude préalable est estimée à plus d'une année. Compte-tenu de ces délais, cette étude ne pourra aboutir avant l'approbation souhaitée du PLUi. Les résultats de cette étude seront intégrés à l'occasion de la première révision du PLUi.

Questions F2, relative à la communication

De nombreux propriétaires ont indiqué ne pas avoir été informés directement de l'intégration de leur bien à la liste des bâtis remarquables de leur ville.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

Réponse de l'EPT :

Pour rappel, la très grande majorité des biens étaient déjà repérés au sein des PLU communaux, ayant eux-mêmes fait l'objet d'une concertation préalable et d'une enquête publique. La notification individuelle des propriétaires impactée par les bâtiments remarquables protégés n'est pas prévue par le code de l'urbanisme et n'a pas non plus été spontanément envisagée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Des modalités d'information du public concerné seront étudiées d'ici à l'approbation du PLUi.

Question F3, relative à l'entretien des bâtis remarquables

De nombreux propriétaires font ressortir l'impact financier du classement en bâti remarquable de leur bien et de l'absence d'aide pour leur entretien de la part des villes.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

Réponse de l'EPT :

Compte-tenu des remarques formulées à l'enquête publique et d'ici à l'approbation, l'EPT s'engage, outre les cas particuliers auxquels il a été répondu, à ne maintenir au PLUi approuvé que les seuls bâtiments protégés pouvant être complétés d'une justification circonstanciée au rapport de présentation. Des adaptations pourront également être étudiées en fonction de l'état du bâti.

Pour le reste des bâtis remarquables repérés et dûment justifiés, il convient de rappeler que le patrimoine bâti fait partie des composantes du paysage urbain et architectural constitué. Les fiches patrimoniales détaillent les raisons de leur classement.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas d'indemnisation en cas de protection d'un bâti au titre du patrimoine.

Question F4, relative au château d'eau du plateau d'Avron

De très nombreuses observations du public s'opposent au déclassement du château d'eau du plateau d'Avron.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

Réponse de l'EPT : le château d'eau est bien protégé au PLUi arrêté. Seul l'avis de l'Etat a demandé son déclassement, ce à quoi il ne sera pas donné suite compte tenu de la mobilisation des habitants attachés à cet édifice (quasiment la moitié des contributions issues de l'enquête publique).

Question F5, relative au maintien du cadre de vie

Le public s'est manifesté de manière massive pour le maintien de son cadre de vie en s'opposant à l'avis du Préfet sur le nombre de logements sociaux à construire dans les années à venir.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

Réponse de l'EPT : il ne sera pas proposé d'ajouter une règle disposant que la moitié de la production de logements devra être des logements locatifs sociaux à Neuilly-Plaisance. En effet, cette remarque a été portée par l'Etat en comparaison des objectifs triennaux de production de logements sociaux fixés par l'Etat, sur une échelle de temps de 3 ans. Or, le PLUi a vocation à s'engager sur les 10 prochaines années. L'EPT s'engage toutefois à modifier l'OAP Habitat, afin de supprimer le tableau de répartition des objectifs de production par commune ayant été source de confusion avec les objectifs triennaux communaux. De plus, il sera ajouté que les objectifs de production de logements sociaux peuvent aussi être réalisés dans le cadre de réhabilitation et de rénovation de logements existants. Dans tous les cas, l'objectif de disposer de 25% de logements locatifs sociaux, à l'échelle de chaque commune, est maintenu, dans le respect de la loi SRU.

Question F6, relative au déclassement des bâtis de Livry-Gargan

Les inquiétudes des habitants autour du devenir des bâtisses dont le déclassement est demandé sont nombreuses.

Pouvez-vous justifier les raisons de ces demandes de déclassement et préciser le devenir de chacun de ces bâtiments ?

Réponse de l'EPT :

Pour le cas précis des déclassements opérés entre le PLU communal de Livry-Gargan et celui du PLUi, ceux-ci sont justifiés par des nécessités de réalisation de travaux sur ces bâtiments parfois dégradés, liés à la rénovation énergétique des constructions, ou aux obligations en matière de mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite en particulier dans le cas d'équipements publics (école Jacob, école Vauban par exemples).

F.3. Avis et commentaires de l'EPT

Cf réponses ci-dessus.

F.4. Appréciation de la commission

Concernant la méthodologie de classement en bâti remarquable au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme, la commission comprend qu'au sein de ce premier PLUi, les bâtiments remarquables déjà protégés aux PLU communaux existants ont été repris et intégrés. La commission approuve l'intention de l'EPT de supprimer le classement pour les bâtiments ne faisant pas l'objet d'une justification circonstanciée dans le rapport de présentation, ou de renforcer les justifications du bâti protégé. La commission s'interroge néanmoins sur la manière dont ces justifications pourraient être apportées au sein du rapport de présentation ainsi que sur les critères qui pourraient permettre d'apprécier le niveau de justification suffisant.

Concernant l'entretien du patrimoine bâti remarquable, la commission prend note de la réponse de l'EPT. S'il est vrai en effet que le code de l'urbanisme ne prévoit pas d'indemnisation en cas de protection d'un bâti au titre du patrimoine, rien n'interdit à l'EPT d'envisager un accompagnement des propriétaires devant faire face au coût d'entretien de ce patrimoine bâti.

Concernant la protection du château d'eau du plateau d'Avron, la commission prend acte de la réponse de l'EPT qui confirme que la protection patrimoniale de cet édifice ne sera pas supprimée dans le cadre de ce projet.

Concernant les prévisions de logements sociaux sur la ville de Neuilly-Plaisance, la commission constate que ces projections proviennent de l'avis de l'Etat et ne sont pas partie intégrante du PLUi. La commission note par ailleurs, la décision de l'EPT de supprimer le tableau de répartition des objectifs de production par commune qui n'appelle pas de remarque complémentaire de sa part.

Concernant le déclassement des bâtis de Livry-Gargan, la commission constate la réponse très peu détaillée de l'EPT, aucune justification précise n'est donnée pour chacun des bâtiments dont le déclassement est demandé. Ces justifications auraient été de nature à permettre d'éclairer au mieux le public sur le devenir de ces bâtiments et d'apprécier la trajectoire de conservation du patrimoine bâtis sur la ville. Ce point pourrait faire l'objet d'une réserve.

En résumé, la commission retient la prise en compte par l'EPT des difficultés apparues durant l'enquête publique sur le classement en bâti remarquable ainsi que les évolutions annoncées sur ce point. De plus, la commission s'interroge

de savoir si les clarifications apportées par l'EPT sur son positionnement vis-à-vis de la ville de Neuilly-Plaisance sont de nature à répondre aux inquiétudes du public.

6.2.7. Thème G : OAP sectorielles

Le PLUi recense 38 OAP pour l'ensemble des 14 communes. Certaines n'ont pas été évoquées au cours de l'enquête publique ; d'autres ont fait l'objet de contributions pour demander des ajustements vis-à-vis du règlement ou pour les conséquences sur l'environnement. Sont évoquées également le cas d'OAP contiguës mais situées sur deux communes différentes

Pour le traiter, la commission a retenu les 3 sous-thèmes suivants :

- **Ajustement vis-à-vis du règlement**
- **Impacts sur l'environnement**
- **Favoriser l'intercommunalité**

G.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

G.1.1. Ajustement vis-à-vis du règlement

Plusieurs demandes d'ajustements du règlement s'expriment pour permettre la réalisation d'un projet à Coubron « Aménagement du village ancien », à Neuilly-sur-Marne « Secteur Auchan / Entrée de ville Ouest », au Raincy « Secteur Valère Lefebvre »

Mail 935 - M. Olivier PIPON

La parcelle B2388 se retrouve concrètement en situation d'inconstructibilité complète dans le nouveau PLUi. Dans ce contexte, il est demandé : la modification du plan de zonage 4.2.1.A.3 afin de réduire la superficie en zone N au profit d'un zonage partiel en zone urbaine ; la modification corrélative de l'OAP sectorielle « aménagement du village ancien » pour faire apparaître la constructibilité de la parcelle ; si nécessaire, une légère réduction du zonage EBC pour faire correspondre le zonage en U sur la parcelle avec celui des parcelles voisines ou, à titre subsidiaire, modification corrélative de l'OAP sectorielle sur le centre ancien de Coubron.

Réponse de l'EPT

Il ne sera pas donné suite à la demande de M. Pipon. Ce changement de zonage impliquerait une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) incompatibles avec la prescription 33 du SCoT Métropolitain.

Mail 883 : M. Olivier ASSA

Nous souhaiterions par les ajustements que nous proposons, permettre l'avancement et l'aboutissement de ce projet. À la lecture des documents, nous avons des observations sur les sujets suivants, chacun d'eux étant détaillé dans les courriers joints.

Nous demandons : la modification vers une part minimale de pleine terre de 20% pour le secteur identifié ; de porter la hauteur maximale en fond de parcelle de R+3+A à R+4+2A ; de majorer de 2 m la hauteur maximale autorisée en cas d'implantation sur le linéaire commercial ; de ne pas contraindre un accès par la rue Jean Perrin étant du domaine privé et remplacer « Assurer » par « Favoriser » ; de prévoir des exceptions sur les projets mixtes prévoyant des logements et commerces, concernant la largeur

et le nombre des accès véhicules aux voies publiques, et les objectifs de pleine terre d'un seul tenant.

Réponse de l'EPT

Une suite favorable sera donnée aux demandes de M. Assa puisque celles-ci seront prises en compte d'ici à l'approbation du PLUi, en étudiant la possibilité d'instituer une zone de projet.

Mail 795 : Anonyme Les règles d'urbanisme telles qu'édictees à ce stade pour la zone UB et l'OAP du secteur Valère Lefebvre ne permettent pas, selon nous, la réalisation d'un projet d'aménagement en phase avec les ambitions affichées dans le PLUi (« une opération comprenant des logements, des établissements de santé et/ou d'hébergement pour personnes âgées »). Il nous apparaît nécessaire de préciser dans l'OAP un certain nombre de règles spécifiques qui permettront la réalisation d'un projet sur cette parcelle

Mail 1019 : Anonyme

Certains éléments réglementaires inscrits dans les pièces du projet du PLUi rendraient la transformation du site difficile, voire impossible, au regard du projet à développer inscrit dans l'OAP sectorielle couvrant le site de l'ancien hôpital Valère-Lefebvre. Citallios travaille depuis plusieurs années déjà sur le projet de requalification de ce site afin de proposer une opération qui réponde aux objectifs de la ville. Nous souhaiterions donc, par les adaptations que nous proposons, permettre l'avancement et l'aboutissement de ce projet (Pièce jointe)

Proposition : changer le zonage de l'emprise de l'OAP en remplaçant la zone UB par la création d'une « zone de projet » UP avec ses règles définies au sein du règlement écrit et graphique.

Mail 95 : M. Geoffroy LECLERC pour Agence VEA – Ivry-sur-Seine

La ville du Raincy souhaite valoriser ce lieu par un programme répondant aux besoins des habitants de sa commune en privilégiant à la fois l'accueil de personnes âgées, des activités médico-sociales, des espaces publics fortement végétalisés et une mixité de logements de qualité, le tout dans le cadre d'un parc habité. En effet, pour libérer des espaces verts permettant une programmation cohérente du parc habité, cette orientation permettrait de construire légèrement plus haut tout en libérant des espaces pour la réalisation de jardins et d'espaces verts. Pour répondre à ces enjeux environnementaux et aux nouvelles normes écologiques, ce lieu se doit de s'inscrire dans le cadre d'un écoquartier.

Aussi, pour renforcer cet objectif de parc habité, nous préconisons la modification de certaines règles d'urbanisme du PLUi.

Réponse de l'EPT (mails 795, 1019, 95)

Le dispositif réglementaire prévu pour le secteur Valère Lefebvre sera adapté afin de répondre aux différentes contributions issues de l'enquête publique après échanges avec les propriétaires fonciers (la commune et le groupement hospitalier de territoire Grand Paris Nord Est).

Une contribution propose des améliorations dans l'agencement de l'aménagement de la commune de Villemomble sur le « Secteur Guérin ».

Page 226 sur 261

Mail 1013 : Mme Pascale PAOLANTONACCI (mail 1013)

Sur l'OAP Secteur Guérin, particulièrement le secteur UPVL2, je relèverai l'absence de précision de coefficient d'emprise au sol. Aussi, au regard des zonages avoisinants - tantôt UF autorisant 70%, tantôt « au moins 60% » - je suggérerai de fixer entre 60 % et 70% l'emprise au sol autorisée. De plus, et plus particulièrement dans la partie Nord Est de l'allée du Cimetière, il est inscrit beaucoup trop d'éléments graphiques : • L'alignement d'arbres de voirie • Elargissement de la voie • Cheminement piétons • Mobilités douces. Il s'avère que le profil de la voie ne pourra accueillir l'ensemble de ces éléments. Une priorisation doit être faite. Je propose de supprimer l'alignement d'arbres au profit de l'élargissement de la voie avec un cheminement piétons (trottoir PMR actuellement inexistant) et des mobilités douces (bande cyclable).

Réponse de l'EPT

Il sera donné une suite favorable à la demande de modification du coefficient d'emprise au sol à 70% et de suppression de l'alignement d'arbres au sein de l'OAP sectorielle.

G.1.2. Impacts sur l'environnement

Beaucoup de contributeurs considèrent que les partis d'aménagement doivent répondre à des problèmes connexes, notamment en termes d'environnement à Gagny sur les 2 secteurs « Gare du Chenay » et « Jean Moulin », à Montfermeil 1 secteur « Rue du Lavoir », à Neuilly Plaisance sur 1 secteur « Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux », à Noisy-le-Grand sur les 3 secteurs « Pôle Gare du Grand Paris Express », « Pôle Régional du Mont d'Est » et « Maréchal Foch-Rue Carnot », à Rosny-sous-Bois sur les 2 secteurs « Grand-Pré Ouest » et « 4^{ème} Zouaves », et à Villemomble sur 1 secteur « Commerce »

Mail 600 : Brigitte MAZZOLA, association Environnement Dhuis et Marne 93

La désimperméabilisation des parkings de la résidence Jean Bouin est à ajouter dans l'OAP secteur « Jean Gare du Chenay ».../... l'espace du quartier Alsace-Lorraine-Chemin latéral est un ancien site industriel présentant des pollutions multiples, sous des lignes THT, le long de la voie ferrée, en îlot de chaleur. Il est classé en zone UB et est inclus dans l'OAP « Jean Moulin ». Cet espace doit trouver une autre destination que le logement.

Réponse de l'EPT :

Le secteur évoqué (quartier chemin latéral/Alsace Lorraine) fait l'objet d'un permis de construire délivré pour la réalisation de logements et d'un commerce. De plus, la voirie de ce secteur, en lien avec la zone pavillonnaire limitrophe, n'est pas adaptée à une zone d'activités (relatif enclavement de la parcelle et rues étroites) et au trafic afférent à une zone d'activités. En conséquence, il ne sera pas donné suite à la demande (maintien d'une zone urbaine mixte - cf. réponse à mail 11, thème E).

Mail 600 : Brigitte MAZZOLA, association Environnement Dhuis et Marne 93

Ce secteur en partie pavillonnaire est classé en zone urbaine UA et il comporte des espaces naturels boisés de part et d'autre de la rue des Jardins à la place desquels sont prévus des équipements publics. Ces espaces sont à protéger.

Réponse de l'EPT

Il ne sera pas donné suite à la demande. Le dispositif réglementaire tient compte du projet d'équipement public en cours de définition afin de disposer d'une souplesse dans l'élaboration du projet.

Mail 600 : Brigitte MAZZOLA, association Environnement Dhuis et Marne 93

A la faveur de la restructuration du Centre Bus de la Maltournée, le PLUi doit inclure un objectif de désartificialisation.

Réponse de l'EPT

Une suite sera donnée à cette demande, dans la zone UPNPL1 de la commune de Neuilly-Plaisance. Le taux de pleine-terre sur le secteur sera porté à 10% (au lieu de 5% au PLUi arrêté).

NG- Obs 11 : Les élus du Groupe A Noisy Respirons – Noisy-le-Grand

Le PLUi détruit des zones naturelles dans la ZAC « Noisy-Champs » .../... D'une zone N la Butte verte devient une zone NI.../...ce qui signifie qu'il sera possible de faire un parking.../...Comment parler de projet à taille humaine quand la société SLPA-IN Noisy Est va faire construire un quartier d'immeuble de plus de sept étages ?

Réponse de l'EPT

Pour tenir compte de l'ensemble des remarques sur la zone NI, une partie des espaces classés en ZNIEFF dans le parc de la Butte Verte sera reclassée en zone N.

Cependant, il est utile de rappeler que la zone NI est une zone naturelle protégée au titre du code de l'urbanisme. Les aires de stationnement sont permises au titre du règlement seulement si elles sont nécessaires à l'accueil du public usager du parc.

La hauteur des logements figurant à l'OAP (R+6+Attique + émergences ponctuelles à R+8+Attique) correspond à l'objectif de densification du SCOT et du SDRIF autour du quartier de gare (RER A, ligne 16 et 15 sud du métro du Grand Paris Express) permettant de limiter la dépendance à l'automobile.

Mail 257 : Noisy-le-Grand (Anonyme)

Pourquoi le périmètre de l'OAP concernée englobe au moins 25% de la zone pavillonnaire "la Grenouillère", dont tous les pavillons limitrophes à la rue Malnoue, les pavillons de la partie sud de la rue Pierre Curie, également les pavillons rue Mozart et rue de la Forêt ? Quel est l'objectif précis de cette OAP concernant cette zone pavillonnaire ? Je désire avoir des réponses précises car vous engagez notre avenir.

Réponse de l'EPT

Une suite favorable sera donnée pour lever les inquiétudes sur le devenir de la zone pavillonnaire dite « la grenouillère ». Ce secteur ne comporte aucun élément de projet, il sera donc exclu du périmètre de l'OAP d'ici l'approbation du PLUi.

NG 11 : Les élus du Groupe A Noisy Respirons – Noisy-le-Grand

Le PLUi sur-densifie une zone dense.../... Il est écrit qu'il s'agit de garantir un taux de pleine terre minimale de 3 % sur la future opération Maille Horizon Sud – pour l'instant il est utile de rappeler que le taux de pleine terre est de 100%.../...Le secteur visé par l'OAP – et notamment Maille Horizon Sud est en zone très dégradée pour la qualité de l'air et l'environnement sonore.

Réponse de l'EPT

Le taux de pleine terre demandé dans la zone UPNLG4 est de 30% et non de 3%.

En réponse aux contributions et à l'avis de la Métropole du Grand Paris, deux hypothèses seront étudiées dans le cadre d'échanges avec la Métropole du Grand Paris d'ici à l'approbation :

1 – Soit, le maintien des dispositions actuelles (qui prévoient notamment la protection du corridor écologique situé le long des boulevards du Mont d'Est et Méliès, renforcée par la création d'une forêt urbaine contiguë à celui-ci).

2 – Soit, la protection des espaces naturels du secteur Maille Horizon Sud d'ici à l'approbation du PLUi. Une évolution ultérieure des règles d'urbanisme sera proposée lorsque le SCOT Métropolitain intégrera les dispositions du SDRIF-E et de la loi de ZAN. La loi prévoit notamment la garantie communale (article 4). La loi prévoit que les SCOT doivent intégrer les dispositions de la loi ZAN avant 2027.

NG 11 : Les élus du Groupe A Noisy Respirons – Noisy-le-Grand

Le PLUi acte la fin de cette zone pavillonnaire et montre la progression du béton.../... Une fine bande hachurée entre les pavillons situés entre la rue Léo Lagrange et la rue de Verdun, à hauteur de l'impasse de Rethondes est visible, nommée "le cœur d'îlot végétalisé". Ce sont en fait les jardins de 14 pavillons qui pourront être remplacés par des immeubles en R+2. Il est demandé : d'augmenter le coefficient de végétalisation sur le secteur Maréchal Foch-Rue Carnot ; de préciser "les mesures d'apaisement de la circulation et le développement des modes actifs", qui doivent permettre une amélioration des possibilités de déplacement à l'échelle de ce secteur de la ville évoquées page 45 du tome 4.2.1.A.11

Réponse de l'EPT

Il ne sera pas donné suite à cette demande.

Concernant la végétalisation, l'avenue Foch ne compte à ce jour aucun arbre sur l'espace public, l'objectif de l'OAP sectorielle est d'imposer aux nouvelles constructions un recul permettant la plantation d'arbres de grand développement (ainsi que les autres strates) dans des espaces verts longeant la rue. Cette mesure serait applicable sur les secteurs qui accueilleraient des programmes collectifs dans le futur.

S'agissant de l'apaisement du trafic, il est prévu une zone 30 sur l'ensemble du quartier de la Varenne, avec révision du plan de circulation, aménagements favorisant la circulation des piétons en sécurité et les déplacements à vélo (contresens cyclable, etc.). Le diagnostic de mobilité a été présenté lors d'une réunion publique en décembre 2023.

Mail 614 : Giulia PERNA

Afin que le projet porté par UNI-COMMERCE – et soutenu par l'Etat – soit compatible avec l'OAP du Grand-Pré Ouest, il serait opportun, d'une part, d'intégrer dans les objectifs de l'OAP la transformation du centre commercial vers un secteur de mixité fonctionnel comprenant des logements et, d'autre part, d'intégrer directement dans les documents graphiques de l'OAP la mixité fonctionnelle.

Réponse de l'EPT :

Cette demande rejoint l'avis de l'Etat demandant l'ouverture de la mixité fonctionnelle du site au logement, compte-tenu de la nécessaire requalification du site et d'une nécessité de végétaliser davantage ce secteur.

Le projet de PLUi et notamment son PADD porte les enjeux de renforcer l'intensité urbaine autour notamment des futurs lieux d'échanges majeurs et de rayonnement métropolitain. Il importe de combiner les enjeux de la mobilité urbaine aux enjeux de la ville décarbonée et à ceux de la ville équilibrée...

Toutefois, ces sujets de requalification autour d'un pôle gare majeur doivent s'organiser avec des temps de réflexion et de concertation, notamment avec la population et la société civile, suffisants pour permettre la maturation et l'appropriation de ces projets urbains complexes.

La proposition de projet urbain portée par la SAS Uni-Commerces / Unibail intervient en cours d'enquête publique.

L'élaboration du projet urbain Rosny 2 nécessite une démarche partagée d'identification des enjeux du renouvellement urbain de ce site, d'identification de son potentiel de reconversion notamment vers de l'habitat, de formalisation de la gouvernance de son pilotage, de la définition de la stratégie urbaine, du choix des orientations pré-programmatiques, d'arbitrage du volet opérationnel, de concertation à différentes échelles, de mesures de l'évaluation environnementale, de justification de la règle retenue en matière du droit des sols, de la communication en continue notamment avec les riverains...

Compte tenu de la complexité du dossier et des contributions portées à l'enquête publique, une analyse sera conduite post-enquête publique pour évaluer les suites à donner à cette demande et à celle de l'Etat.

Mail 947 : M. Kapilan VILVARAJA

Dans les OAP sectorielles les mesures contre les îlots de chaleur urbains sont rares et peu efficaces. L'OAP Grand-Pré Ouest se contente de mentionner la "Lutte contre les îlots de chaleur urbain" sans imposer de contraintes précises pour les futurs projets. Le PLUi devrait prioriser la création de nouveaux espaces verts sur Rosny. Cependant, la carte de l'OAP "Socle écologique et santé environnementale" situe l'action de la prescription uniquement dans le nord-ouest de Rosny-sous-Bois (p. 38), tandis que les îlots de chaleur sont particulièrement préoccupants autour de la zone commerciale de Rosny 2. La prescription P47 de l'OAP « Socle écologique et santé environnementale » doit être étendu à ce quartier déficitaire.

Réponse de l'EPT

Dans le cadre des réflexions sur l'avenir du secteur Rosny 2, il sera étudié la fixation d'objectifs en matière de désartificialisation et de renforcement des espaces végétalisés du site actuel, en vue de lutter contre les îlots de chaleur urbain, en lien avec les réponses aux contributions portées par Unibail.

Mail 32 : Nicolas ANGOT pour Batigère Habitats Solidaires.

conteste cette OAP sectorielle telle qu'elle résulte du PLUi arrêté, en appuyant sur l'incohérence des limites qu'elle pose en matière de constructibilité. L'unité foncière prise à bail par Batigère Habitats Solidaires va constituer, dans le futur PLUi .../...un

« réservoir de biodiversité/ Espace verts existants à protéger » sur lequel est identifié un « Ilot en restructuration/Secteur de logements collectifs » ainsi qu'un « Equipement à créer » concernant la majeure partie de la parcelle cadastrée section Z n°229. C'est dans ce contexte que Batigère Habitats Solidaires souhaite pointer les incohérences entre les dispositions de l'OAP, les documents du PLUi arrêté, et la configuration du terrain objet du bail. Il est à souligner également que la partie gauche du terrain, considérée comme « Réservoir de biodiversité - Espaces verts existants à protéger » est un terrain en partie construit et dont les sols sont d'emblée artificialisés.

Batigère Habitats Solidaires ne pouvant assurer la conformité de la zone à l'orientation « Favoriser le développement d'un projet végétal sur les terrains à l'arrière de la nouvelle résidence sociale » et au PADD, prévoyant d'« Améliorer la qualité paysagère des interfaces et des lisières entre les forêts, bois et grands parcs, et les tissus bâtis » compte tenu de la nature du bail et de la configuration de notre emprise foncière, Batigère Habitats Solidaires demande une modification de l'OAP telle qu'elle résulte du projet de PLUi

Réponse de l'EPT

Une suite favorable sera donnée à cette demande. L'OAP et le règlement graphique seront modifiés d'ici à l'approbation du PLUi afin de permettre la réalisation de l'opération de desserrement du foyer Allemane.

Mail 283 : M. Olivier PATTE pour l'association Alternatiba

Exprime une opposition ferme à l'implantation d'une voie routière prévue dans cette OAP. Une telle voie briserait la continuité écologique vitale entre le Parc Montreau, le Parc Décésari et le Plateau d'Avron. De plus elle ne permettrait pas de diminuer les effets de la pollution atmosphérique, un problème grave qui affecte particulièrement l'école maternelle Kergomard située le long des voies de l'A86.

Réponse de l'EPT

Cette contribution nécessite un temps plus long d'analyse et sera étudiée d'ici l'approbation du PLUi.

Mail 600 : Brigitte MAZZOLA, association Environnement Dhuis et Marne 93

Plusieurs parkings de surface sont prévus. Ces emplacements contribuent à l'artificialisation des sols. Ils incitent à l'utilisation de la voiture sur un secteur sur lequel est programmé le développement des mobilités actives.

Les liaisons et coulées vertes qui figurent sur le secteur des zones commerciales et les délaissés de l'A103 sont à conserver dans leur intégralité, à restaurer sur une largeur suffisante en continuité avec les autres communes et ne doivent pas être réduite ou disparaître au profit du « développement des grandes surfaces commerciales » présenté dans l'OAP sectorielle « Commerce ». Ce développement porterait atteinte au peu d'espaces verts qui restent sur ces secteurs.

Réponse de l'EPT

Les terrains des emprises de l'ex A103, aujourd'hui en zone NI au PLUi arrêtés, seront requalifiés en zone N pour ceux se superposant à une ZNIEFF. Le reste des emprises restera majoritairement classé soit en zones UF, UFa (cf remarque Adoma sur le déclassement d'une partie de la zone NL), UC ou NI.

Pour donner suite à l'avis de l'Etat, le contrat d'objectifs entre l'Etat, les communes concernées et l'EPT fixant la programmation de logements pour les emprises A103 adopté en conseil de territoire le 6 février 2024 fera l'objet d'une traduction réglementaire ouvrant les droits à construire suivants : 40 logements à Rosny-sous-Bois, 30 logements à Neuilly-Plaisance et 100 logements à Neuilly-sur-Marne. Une étude est en cours pour déterminer un programme d'aménagement et d'équipements en complément du projet de création d'un grand parc linéaire paysager et écologique.

G.1.3. Favoriser l'intercommunalité

Le public a déposé une demande relative à OAP intercommunale « Allée de Montfermeil »

Mail 222 : Mme Pascale GERVAIS - Clichy-sous-Bois

Demande de retrait du 157 allée de Montfermeil 93390 Clichy-sous-Bois de la rubrique «Protéger les bâtis patrimoniaux" Je représente les 19 propriétaires de la maison située au 157 allée de Montfermeil 93390 Clichy-sous-Bois, parcelle AO313. Nous vous demandons que cette propriété soit retirée du classement "Protéger les bâtis patrimoniaux", marquée d'une étoile de couleur marron (voir pièce jointe OAP sectorielle). Elle n'est d'ailleurs pas citée dans la liste "des fiches relatives au patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme"

Réponse de l'EPT

Une suite favorable sera donnée à cette demande pour déclasser la maison sise au 157 allée de Montfermeil dans l'OAP sectorielle. Une réflexion sera conduite pour étendre cette suppression aux autres bâtiments patrimoniaux ne figurant pas dans la liste des bâtiments protégés au titre de l'article L151-19.

Plusieurs demandes du public visent à créer des OAP intercommunales

Mail 600 : Brigitte MAZZOLA, association Environnement Dhuis et Marne 93

Les OAP sectorielles « Sept-Îles » à Montfermeil et « Allée de Montfermeil » à Gagny, Clichy-sous-Bois, le Raincy sont articulées autour du carrefour des Sept-Îles entre l'allée de Montfermeil à Gagny et l'avenue Jean Jaurès à Montfermeil, ce qui justifie une seule OAP intercommunale pour les aménagements relatifs aux mobilités douces, à la protection des abords de la promenade de la Dhuis, à la circulation, au stationnement, aux commerces. L'aménagement du carrefour des Sept-Îles est à modifier pour l'adapter en carrefour à la hollandaise pour le vélo.

Réponse de l'EPT

Il a semblé plus pertinent de disposer d'une OAP spécifique pour le secteur des 7 Îles, qui fait l'objet d'un projet d'aménagement autonome. L'aménagement du carrefour fait l'objet de discussion avec les services du département, gestionnaire de la voirie.

Mail 1013 : Mme Pascale PAOLANTONACCI

J'émettrais le souhait d'avoir une OAP intercommunale Cœurs de ville Outrebon – secteur Gare avec le Raincy à l'image de l'OAP intercommunale polarité secteur Gare RER de Gagny Villemomble Epoque.

Réponse de l'EPT

Il ne sera pas donné suite à cette demande. Il a été décidé de créer deux OAP cohérentes entre elles de part et d'autre de la gare du Raincy pour tenir compte des spécificités des tissus urbains constitués.

G.2 Questions complémentaires de la commission

Question G1, relative à la création de l'OAP Clichy-sur-Bois

Le Conseil Municipal de Clichy-sous-Bois demande à l'Établissement public territorial dans son avis sur le PLUi de Grand Paris Grand Est d'inscrire une OAP « gare » portant sur l'aménagement des bords de la gare du métro.

Quelle réponse pouvez-vous apporter à cette demande ?

Réponse de l'EPT

Une suite favorable sera donnée. Cette OAP est en cours d'élaboration et sera intégrée au PLUi soumis à approbation.

G.3. Avis et commentaires de l'EPT

Cf réponses ci-dessus.

G.4. Appréciation de la commission d'enquête

La commission apporte ses appréciations sur les réponses fournies par l'EPT aux demandes de particuliers ou d'associations, portant sur certaines OAP sectorielles.

La commission note d'abord des suites favorables qui seront rendues aux modifications demandées et argumentées. Il peut s'agir de cas ponctuels comme le choix de fixer une emprise au sol de 70% et de prioriser la voie piétonne accessible PMR aux dépens de l'alignement d'arbres sur le secteur « Guérin » à Villemomble, d'augmenter la surface de pleine terre sur le secteur « Pour une centralité sud confortée autour d'un projet de renouvellement ambitieux » à Neuilly-Plaisance, d'exclure la zone "La Grenouillère" dans le secteur « Pôle gare du Grand Paris Express », de déclasser la maison repérée dans l'OAP intercommunale « Allée de Montfermeil ».

Des suites favorables sont également exprimées sur des demandes plus importantes, que la commission juge justifiées par l'argumentation présentée.

Sur la requalification du secteur « Auchan/entrée de ville ouest » à Neuilly-sur-Marne, les ajustements proposés à la réalisation du projet sont retenus avec la possibilité d'instituer une zone de projet.

Le secteur Valère Lefebvre aux Raincy est la friche de l'ancien hôpital, léguée par Valère Lefebvre à la ville du Raincy, qui porte une ambition environnementale élevée. Il est situé en zone UB et plusieurs contributeurs soulignent la difficulté, voire l'impossibilité de la réalisation du projet sans adaptation de certaines règles. Le maître d'ouvrage y répond favorablement mais cela implique l'obtention du droit de cession.

OAP et règlement graphique seront modifiés dans le secteur « 4^{ème} Zouave » à Rosny-sous-Bois à l'emplacement de l'opération de desserrement du foyer Allemane rue du 4^{ème} Zouave.

La nouvelle OAP « Gare » à Clichy-sous-Bois sera intégrée au PLUi avant son approbation.

La commission constate favorablement les réponses appliquant des changements annoncés dans le traitement d'autres thèmes. Dans le secteur « Pôle gare du Grand Paris Express » le reclassement en N sur les espaces classés en ZNIEFF est favorable à la protection de la Butte Verte avec l'engagement de l'aménagement strictement nécessaire à l'accueil du public sur ce qui ne reste en NI. Il en est de même localement dans le secteur « Commerce » à Villemomble.

De même la commission note les arguments avancés par l'EPT pour ne pas donner suite aux demandes concernant le secteur « Maréchal Foch-Rue Carnot » à Noisy-le-Grand et de créer une OAP intercommunale à partir d'OAP communales limitrophes.

Par ailleurs la commission, tout en prenant acte des réponses, estime qu'un complément est souhaitable sur les secteurs suivants :

Le secteur « Jean Moulin » à Gagny pose le problème de la partie détournée par la rue d'Alsace-Lorraine, le Chemin latéral et la voie ferrée, destinée à du logement, des activités économiques et de loisirs ainsi que la construction d'un nouveau collège. La demande d'associations d'éviter le logement et d'en faire une zone UF plutôt que UB n'est pas retenue au motif de l'enclavement relatif et des rues étroites. Cependant la commission estime qu'une étude d'impact environnemental préalable, portant sur la pollution du sol, de l'air et les nuisances sonores, doit permettre d'estimer la valeur du cadre de vie des futurs accédants, habitants et scolaires.

Pour le secteur « Rue du Lavoir » à Montfermeil, l'EPT ne souscrit pas à la demande de protéger les espaces naturels boisés de part et d'autre de la rue des Jardins. Ces espaces sont destinés à développer les équipements publics existants. La commission note que la rue des Jardins doit être aménagée avec des cheminements piétons et bordée d'alignement d'arbres mais considère aussi que l'ajout d'une végétalisation des lieux est à étudier dans le cadre des orientations 7 et 8 de l'OAP « Socle écologique et santé environnementale ».

Sur l'OAP « Aménagement du village ancien » sur la ville de Coubron, la commission considère que l'argumentation du contributeur ne s'oppose pas aux orientations du PADD telles que rapportées dans le tome 1.3.4 "Justifications des OAP" tout en répondant à la contrainte de densification. La proposition d'une zone qui deviendrait constructible en jouxtant la zone UAp et qui ne toucherait pas l'EBC peut être examinée. Au motif d'une consommation ENAF, la commission considère la réponse négative de l'EPT justifiée, mais il conviendrait de vérifier les chiffres de la répartition de la consommation ENAF et vérifier si le projet s'inscrit dans les conditions définies dans la prescription P33 du SCoT.

Enfin, des OAP réclament une étude plus approfondie pour en arrêter les orientations avant l'approbation du PLUi. Concernant « le pôle Régional du Mont d'Est » à Noisy-le-Grand, deux hypothèses sont à étudier dans le cadre d'échanges avec la Métropole du Grand Paris suite à son avis comme PPA. Concernant le secteur « 4^{ème} Zouave » à Rosny-sous-Bois l'opposition argumentée à l'implantation d'une voie routière demande une étude environnementale qui justifierait son maintien ou non. Quant au secteur « Grand Pré Ouest » l'avis de l'État et le projet porté par UNI-COMMERCE nécessitent la reprise d'un dossier complexe.

En synthèse, la commission note que l'EPT a produit des réponses qui conduisent à apporter des ajustements dans certaines OAP mais qu'une étude

complémentaire est nécessaire pour trois OAP afin d'en préciser les orientations. De plus, la commission estime que des compléments sont à apporter dans trois cas pour valider la réponse de l'EPT

6.2.8. Thème H : Règlement graphique et écrit

Le règlement étant par nature le réceptacle final de toutes les préoccupations relatives au PLUi, ce thème donne lieu logiquement au plus grand nombre d'observations.

Pour traiter ce thème, la commission a retenu les quatre sous-thèmes suivants :

- Zonage
- Droits à construire
- Prescriptions environnementales
- Remarques sur la légalité

H.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

H.1.1. Zonage

Des particuliers, associations et élus, formulent des critiques sur le sous-secteur NI de la zone N, tout comme l'Etat et la MRAe. Ils craignent que ce zonage NI constitue la première étape d'une réduction progressive de la protection des espaces concernés.

PA-Nav 1 - Objet : Zonage

Différence entre Zone Nature et Zone Nature de Loisirs ? Quelle zone pour le Parc de la Poudrerie ?

Mail 11 - M. Francis REDON, Président de l'Association Environnement 93

Critères de classement de la zone NI ?

NG-Q5 - M. Francis REDON, Président de l'Association Environnement 93

Concernant le parc Georges Clemenceau, vous dites que cet espace est classé en zone urbanisée pour répondre à un permis de construire. Il me semble qu'on est un petit peu à l'envers. En général on définit un PLU. Et ensuite on se pose la question de savoir ce que l'on va construire dessus.

Réponse EPT :

Le maintien de la zone en UB est nécessaire du fait du dépôt d'un permis de construire sur cet espace. Suite à une demande émanant des contributions de l'enquête publique, le secteur en UG passera en UB. Cependant, un Espace vert paysager écologique (EVPE) pourrait être instauré sur le secteur sud du site.

Mail 600 - Mme Brigitte MAZZOLA - Association Environnement Dhuis et Marne 93

Le PLUi introduit un zonage NI (Naturel de loisirs) qui ouvre des droits à construire sur plusieurs espaces auparavant classés dans les PLU en zone N (Naturelle), inconstructible. Les espaces Natura 2000, zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF), arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB), forêt de protection, espace naturel sensible (ENS) doivent être classés en zone N qui permet de garantir la présence de la nature et des activités humaines.

Mail 994 - M. Francis REDON pour ENVIRONNEMENT 93

Les PLUi déjà approuvés en Seine-Saint-Denis, Plaine Commune et Est Ensemble, arrêté le 28 juin, ce même type de zonage a également été adopté. Pour être homogène sur l'ensemble des sites Natura 2000 du département, et affecter les mêmes protections fortes, l'EPT Grand Paris Grand Est doit également appliquer ce type de zonage.

Réponse EPT (mails : 11 / 600 / 994 PA-Nav 1) :

Une suite favorable sera donnée aux remarques de Mme Mazzola et M. Redon. La zone NL sera réduite et la zone N augmentée à due proportion (Cf. réponse H1)

Il est cependant utile de rappeler que les grands espaces de nature du territoire sont protégés au PLUi via un zonage naturel « N ». Ainsi le règlement délimite les zones naturelles à protéger dans le cadre de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme. Au PLUi arrêté, les zones N sont déclinées en différents types de zonages, permettant, dans le respect de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, de permettre les activités et les usages existants sur ces espaces de nature ; tout en protégeant par principe ces espaces de toute autre constructibilité.

C'est ainsi le cas de la zone « NL » qui s'applique aux espaces de nature accueillant du public, et permet en conséquence des aménagements légers liés à l'accueil du public, à la découverte de la biodiversité, aux loisirs et à la pratique sportive, existants ou en projet. La zone NI répond à une orientation du PADD de réduction des inégalités de santé à caractère environnemental qui prévoit entre autres de : « 1.1 Préserver, restaurer et développer des espaces à haute valeur écologique et favoriser un accès et des usages raisonnés » « 4.2 Améliorer l'accès aux grands espaces de nature ouverts au public / Préserver et développer les espaces verts accessibles au public », etc.

La vocation première de la zone naturelle de loisirs (NI), qui représente 5% du territoire de GPGE (363 hectares), est donc de pérenniser l'accessibilité des habitants aux espaces de nature tout en préservant les milieux naturels qui les composent, restant une zone naturelle protégée à ce titre. L'accessibilité aux espaces de nature constitue un enjeu d'accès de tous les publics aux loisirs et à la détente mais aussi de santé environnementale.

Dans ce sens, la constructibilité est limitée aux seuls équipements nécessaires à l'accueil et l'agrément du public et à ceux permettant des usages récréatifs afin d'assurer un accueil de qualité dans ces espaces qui représentent des poumons verts de proximité pour de nombreux habitants. Ces derniers sont néanmoins limités et encadrés pour préserver le caractère naturel de ces milieux. Le parc de la Fosse Maussoin, le parc du Plateau d'Avron, le parc de la Haute Ile et le parc du Croissant Vert sont par exemple d'ores et déjà aménagés, équipés et ont un caractère d'espace vert ouvert au public. Le projet urbain n'envisage pas d'aménagement ou d'équipement supplémentaires et ne porte donc pas le risque d'une augmentation notable de la fréquentation.

A l'inverse, la zone N du PLUi, qui représente 16% du territoire (1178 hectares), privilégie la sanctuarisation de ces espaces, en ne permettant aucun aménagement lié aux usages de parcs (il n'est pas possible d'y implanter des sanitaires, aires de jeux, etc.).

Changement de zone : les demandes de maintien ou de modification des zones naturelles projetées émanent le plus souvent d'associations mais aussi de particuliers ou d'entreprises.

Mail 23 - M. Loïc LELARDOUX - Président Maison de la Biodiversité Paris Est

Par ailleurs, certains espaces d'intérêt écologique, en particulier [...] une partie du parc du Plateau d'Avron (site Natura 2000) et [...] sont classés en zone naturelle dédiée à des activités de loisirs NI . Dès lors, la fréquentation sur ces sites est susceptible d'augmenter, et être source de dérangement pour les espèces, ces incidences devant être évaluées et faire l'objet le cas échéant de mesures de réduction. ... /...Il convient d'ajouter en zone N les abords des voies ferrées qui constituent des corridors écologiques pour l'ensemble du territoire et qui sont seulement repérés et classés en zone N pour la commune de Gagny

Mail 159 - M. Alain MICHAUD de Noisy-le-Grand

S'insurge que le Bois de la Justice.../...soit identifié comme zone constructible, conteste que le site soit présenté comme une friche et considère au vu des définitions de l'IFN que le bois de la Justice est bien une forêt, protégée par les dispositions du SDRIF.../...Questions : Pourquoi, alors que le préambule de la présentation a mis en avant la « protection du vivant non humain » le PLUI scelle-t-il cet espace de biodiversité comme zone constructible ?

Mail 219 - M. Christian MERLIER - Livry-Gargan

Pour ce même quartier terrains du Ministère de la Défense et ceux du parc (périmètre L-G) ont été classés en « NI » alors qu'il s'agit d'un espace classé « Natura 2000 » et que de ce fait, logiquement c'est un classement « N » qui s'applique

Mail 547 - M. Loïc LELARDOUX, Président Maison de la Biodiversité Paris Est

Nous demandons le classement de l'ensemble du Bois Louis Lumière à Noisy-le-Grand en zone "N" à caractère naturel. Cet espace naturel d'intérêt écologique situé entre les ZNIEFF du Bois Saint-Martin, du Parc de la Butte verte et du Parc de la Haute-Ile également classé NATURA 2000 doit être préservé.

Mail 600 - Mme Brigitte MAZZOLA - Association Environnement Dhuis et Marne 93

Liste plusieurs espaces dont elle demande le classement en zone N :des parcs, le triangle ferroviaire à Neuilly-sur-Marne et les terrains de l'ex-A103

Mail 629 - M. Maleaume GAILLARD – Le Raincy

Les espaces naturels doivent rester inconstructibles, le zonage NI ne fait pas de sens, cela leur enlèverait leur rôle naturel. De nombreux espaces doivent être classés N comme .../... les abords des voies ferrées qui constituent des corridors écologiques

NG-Obs 11 - M. Éric MONFREDI élu, pour le groupe "A Noisy respirons"

Formule plusieurs demandes dont le classement en zone N du Bois Louis Lumière

Réponse de l'EPT aux mails 23 / 159 / 219 / 547 / 600 / 629 et observation 11 :

Une suite favorable sera donnée (Cf. réponse H1) aux demandes ci-dessus (mails 23 / 159 / 219 / 547 / 600 / 629 et observation 11) En effet, au regard des différents avis et recommandations déposés sur le projet de PLUi arrêté par les personnes publiques

associées (PPA) et par les associations environnementales (Maison de la biodiversité Paris Est, CD93, Environnement 93, ANCA, Etat, MRAE), le PLUi sera modifié d'ici à l'approbation comme suit :

- Concernant le Bois Louis Lumière, l'espace naturel présent sera protégé post-enquête publique via l'extension du périmètre de l'espace vert paysager et écologique (EVPE) déjà présent au PLUi arrêté, ou une zone NI permettant la création d'accès et d'aménagements en vue d'une ouverture au public. La ville a travaillé à un projet alternatif qui est en cours d'élaboration et qui préserve le boisement. Le développement sera seulement autorisé en périphérie de l'espace naturel sur les parcelles CA52 et CA89.
- Concernant les zones NI, qui se superposent aujourd'hui à une protection Znieff ou Natura 2000, celles-ci seront reclassées dans leur quasi-totalité en zone N.
- Au sein des parcs situés en zone N, une délimitation NI précise, correspondant aux seules installations existantes ou en projet, sera le cas échéant réalisée pour garantir et pérenniser l'accessibilité des habitants aux parcs.
- Les espaces restants verront le périmètre de la zone N étendu pour correspondre à la protection Natura 2000 ou Znieff. Sont concernés par ce reclassement :
 - Neuilly-sur-Marne : Emprises A103, le parc du Croissant vert et le parc de la Haute île ;
 - Coubron : entrée de la Forêt de Bondy ;
 - Livry-Gargan : Parc forestier de la Poudrerie, Parc Georges Pompidou et Parc des Friches
 - Clichy-sous-Bois : Parc départemental de la Fosse-Maussoin ;
 - Gagny : Parc forestier du Bois de l'Etoile et Carrières de Gagny ;
 - Rosny-sous-Bois : Parc nature du plateau d'Avron ;
 - Neuilly-Plaisance : Parc des Côteaux d'Avron et Emprises A103 ;
 - Noisy-le-Grand : Parc de la Butte Verte.
- A Gagny, le parc des Carrières de l'Ouest sera maintenu en zone NI dans l'attente de l'aménagement du parc et des futures délimitations possibles pourront être questionnées post approbation du PLUi et après conception du projet.
- Au sein du règlement écrit de la zone NI : la surface maximale prévue pour la création d'une maison de la biodiversité au règlement de la zone NI du PLUi arrêté sera abaissée à 50m² au lieu de 300m² (ces 300m² ne s'appliquant qu'au parc de la Haute Ile).

GA-Obs12 – Mail 946 du Groupement Benne Services, Serfin, Egger

Souhaite la modification d'une partie du PLUi sur la commune de Livry-Gargan. La société est classée en zone N (naturelle) alors qu'il s'agit d'une activité économique ancienne, depuis 2013. Cette reclassification est nécessaire pour la poursuite de l'activité et le maintien des emplois.

Réponse de l'EPT :

Page 239 sur 261

Compte tenu des risques environnementaux que font porter les activités de l'entreprise à l'espace naturel de Livry-Gargan (partie de la forêt de Bondy), la zone N sera maintenue. Ce type d'activités a plutôt sa place dans les zones dédiées à cet effet (UF/UFi) – cf. réponse C5.

COU-22 et CO-Obs 2 - Indivision BONPUNT - Coubron

Les propriétaires contestent le classement dans le projet de PLUi de leurs parcelles en zone « Agricole », alors qu'elles sont actuellement en zone AU (à urbaniser) dans le PLU de Coubron, à la suite d'un jugement du TA de Montreuil. Ils estiment que le classement en zone agricole de leur terrain, qui se présente comme une dent creuse dans une zone déjà urbanisée, est entaché d'erreur de fait et d'erreur manifeste d'appréciation.

Réponse de l'EPT :

Il s'agit d'un terrain à l'état naturel de pré, non urbanisé, en continuité de la zone agricole de Coubron et classé en zone à urbaniser au PLU communal, mais qui n'a jamais été urbanisé et qui ne peut plus l'être aujourd'hui en application du SCOT métropolitain. En effet, dans le cadre du PLUi, et notamment de la question de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la consommation de cet espace doit être compatible avec le SCOT approuvé le 13 juillet 2023. Ce dernier prévoit, dans sa prescription P33, que la consommation d'espace ne peut être réalisée que si le projet a fait l'objet d'une ZAC créée avant le 13 juillet 2023, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. En conséquence, en l'absence de compatibilité de cette consommation d'espaces avec le SCOT opposable, il n'est pas possible de maintenir ces terrains en zone à urbaniser dans le cadre du PLUi. (cf réponse H4).

Quelques personnes, à titre individuel, demandent des changements de zonage dans les zones urbaines, souvent pour des parcelles en mitoyenneté de deux zones différentes. Leur motivation est soit le souhait d'augmenter les possibilités de construction, soit de réduire des conséquences négatives (perte de vue ou d'ensoleillement, création de nuisances).

NG-Obs1 - M. Célestin ROUSSEAU

J'aurais à côté et devant mon pavillon des immeubles qui dégraderont la vue et l'ensoleillement de ma parcelle. Ceci va impacter négativement la valeur de mon pavillon et empêcher tout éventuelle vente. De plus, il y a une cohérence certaine à terminer la zone UA d'une façon rectiligne sans risquer une dent creuse.

Réponse de l'EPT :

Il ne sera pas donné suite à la demande, dans la mesure où il s'agit d'une parcelle limitrophe à une zone UA. De nombreuses règles de transition sont prévues pour assurer la jonction, avec le tissu pavillonnaire (p.83 du règlement : § 3.2.6 : les hauteurs ne peuvent dépasser 12 mètres (soit seulement un niveau de plus que la zone pavillonnaire), dans une profondeur de 10 mètres par rapport à la limite séparative.

Les parcelles devant celle de M. Rousseau se situent bien en zone pavillonnaire, avec en conséquence, des hauteurs limitées à 9 mètres.

PA-Obs 3 - M. Jacques DEWAELE

Nous sommes nombreux à constater le passage du trottoir nord de l'allée Michelet en zone Uap permettant la construction d'immeubles de 18 m de haut alors qu'il était en zone UG dans l'ancien PLU.

Réponse de l'EPT :

Le PLUi sera modifié pour intégrer les numéros impairs de l'allée Michelet à Pavillons-sous-Bois en zone pavillonnaire.

GA 6 - Mail 220 – M. Ichoa BETTAN

Articulation entre un pignon aveugle R+6 nouvellement construit devant deux maisons d'habitation R+1+ C au 15, rue du Château (parcelles 22 et 23).

Réponse de l'EPT :

Il sera étudié l'opportunité d'une modification de zonage sur ces parcelles, en lien avec la transition à organiser avec la zone pavillonnaire de Villemomble.

Mail 94 – Gournay-sur-Marne - Anonyme

Le quartier autour de la rue du Puits Perdu, constitué de parcelles pavillonnaires, est en zone UB ; classement inadapté à la configuration et à changer en zone UC

Réponse de l'EPT :

Cette demande ne sera pas prise en compte. Ce quartier était déjà classé en zone intermédiaire au PLU communal et constitue un des seuls secteurs de la commune situé hors de la zone inondable.

Mail 188 - Mme Noémie BOISSIRE -Neuilly-Plaisance

Contestation du classement de la rue de la Marne en zone pavillonnaire : classement actuel : zone UT et depuis plusieurs mois/années plusieurs immeubles de R+4 et R+3 se sont construits autour de notre maison qui se retrouve donc encerclée d'immeubles. Le projet du PLUI passerait le côté pair de notre rue en zone UC ce qui est à notre avis incohérent. Il ne nous paraît pas logique non plus d'avoir le côté impair de la rue en zone d'immeuble et le côté pair en zone pavillonnaire. Que se passerait-il si un des immeubles devait être déconstruit ? Que reconstruirait-on si la rue passait en zone pavillonnaire ? Une maison entourée d'immeuble à nouveau ?

Réponse de l'EPT :

Une suite favorable sera donnée à la remarque ci-dessus (mail 188). compte-tenu des demandes formulées par les riverains de la rue de la Marne à Neuilly-Plaisance, justifiées par le paysage urbain marqué par de récentes nouvelles constructions d'habitat collectif, d'ici à l'approbation du PLUi, la zone « UB » sera inscrite, en lieu et place au lieu de « UC », sur une portion de la rue de la Marne (du 2 au 20 rue de la Marne), afin de recréer une épaisseur de zone intermédiaire et ainsi marquer une transition des morphologies urbaines entre la zone pavillonnaire UC et la zone de centralités UA.

NG - Q9 : Anonyme – Noisy-le-Grand

En zone UC, notre zone jouxte une zone UE. Actuellement, les constructions dans cette zone-là doit se faire .../... à une hauteur de 6 m. Et dans le nouveau PLUI. la zone s'appelle UFI. Et là .../... vous montez à 15 mètres de hauteur.

Réponse de l'EPT :

Il ne sera pas donné suite à cette demande. La zone UF correspond à une zone d'activité, comme c'était le cas avec la zone UE. Néanmoins, en zone UF, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit déjà respecter une distance minimale de 10 mètres au contact des zones UA, UAp, UB, UG, UC.

Mail 288 - M. Kim-Eng SAY – Neuilly-Plaisance

Possibilité de construction sur une parcelle d'un immeuble en limite de propriété ; du fait des conséquences négatives vis-à-vis du voisinage pavillonnaire et pour des motifs de cohérence sectorielle.../...demande le maintien du zonage du PLU actuel

Réponse de l'EPT :

Il sera donné une suite favorable à cette demande. La parcelle en vis-à-vis sera reclassée en zone pavillonnaire

Mail 14 – Noisy-le-Grand - Anonyme

Demande pour lui et son voisin (20 et 22 rue de Picardie) le passage de UC en zone UB de leurs parcelles enclavées des deux côtés et derrière par la zone UB

Réponse de l'EPT :

La demande ne sera pas prise en compte. Les parcelles concernées sont dans une rue entièrement pavillonnaire, à l'exception de la mairie annexe qui les borde et de la sortie arrière d'un commerce. Les immeubles collectifs sont dans la rue adjacente et bordent les fonds de parcelle de ces pavillons. Le classement en zone UB de ces deux seules parcelles ne serait pas justifié.

Mail 285 - M. Geoffroy LECLERC pour Agence VEA

Concernant la zone UC, mitoyenne à la zone UAp, elle pose un problème de transition urbaine obligeant à construire ponctuellement à 12 m au lieu des 18 m autorisés de la zone Uap. Nous proposons ponctuellement de transformer la zone UC en zone UB .../... l'objectif est d'offrir une transition urbaine relative aux hauteurs

NG - Q 14 - Pablo CERESO - Noisy-le-Grand

Donc je ne comprends pas pourquoi, on cherche à faire des discours qui semblent être en protection de l'environnement. Et après concrètement, tout ce qui se passe. C'est qu'on densifie. Et on continue à densifier.

Réponse de l'EPT :

Il n'est pas donné suite à la demande ci-dessus, la zone UC sera maintenue.

Enfin, les demandes de changement de zone peuvent provenir de sociétés ou d'aménageurs (publics ou privés) dont les projets ou l'activité seraient entravés par les zonages proposés, ou par des associations.

NM-Obs 2 de M. HOREL pour la société d'économie mixte SEMINOC

La SEMINOC souhaite développer un programme immobilier au 60/68 rue Théophile Gaubert à Neuilly-sur-Marne.../...nous vous demandons de bien vouloir modifier l'aplat sur nos parcelles permettant de prévoir un "alignement ou retrait" non réglementé et ainsi l'adaptation de notre projet à celui de la commune.

Réponse de l'EPT :

Il sera donné une suite favorable à cette demande pour tenir compte des projets en cours.

RO-Obs 10 - Mail 614 - SAS UNI-COMMERCES pour ensemble commercial Rosny 2

Sur le zonage de la parcelle en zone UF et en sous-secteur UFc

Réponse de l'EPT :

Cette demande rejoint l'avis de l'Etat demandant l'ouverture de la mixité fonctionnelle du site au logement, compte-tenu de la nécessaire requalification du site et d'une nécessité de végétaliser davantage ce secteur.

Le projet de PLUi et notamment son PADD porte les enjeux de renforcer l'intensité urbaine autour notamment des futurs lieux d'échanges majeurs et de rayonnement métropolitain. Il importe de combiner les enjeux de la mobilité urbaine aux enjeux de la ville décarbonée et à ceux de la ville équilibrée...

Toutefois, ces sujets de requalification autour d'un pôle gare majeur doivent s'organiser avec des temps de réflexion et de concertation, notamment avec la population et la société civile, suffisants pour permettre la maturation et l'appropriation de ces projets urbains complexes.

La proposition de projet urbain portée par la SAS Uni-Commerces / Unibail intervient en cours d'enquête publique.

L'élaboration du projet urbain Rosny 2 nécessite une démarche partagée d'identification des enjeux du renouvellement urbain de ce site, d'identification de son potentiel de reconversion notamment vers de l'habitat, de formalisation de la gouvernance de son pilotage, de la définition de la stratégie urbaine, du choix des orientations pré-programmatiques, d'arbitrage du volet opérationnel, de concertation à différentes échelles, de mesures de l'évaluation environnementale, de justification de la règle retenue en matière du droit des sols, de la communication en continue notamment avec les riverains.

Compte tenu de la complexité du dossier et des contributions portées à l'enquête publique, une analyse sera conduite post-enquête publique pour évaluer les suites à donner à cette demande et à celle de l'Etat.

Mail 891 - Société PLACOPLATRE – Vaujours

Nous sollicitons en conséquence un ajustement de la rédaction du PLUi, soit par le biais d'un zonage industriel spécifique à la commune de Vaujours, soit par le biais d'une modification de la rédaction du règlement de la zone UF, au besoin par l'insertion d'une exception relative à l'usine de Vaujours, afin d'y permettre l'exploitation, l'aménagement et l'extension de toute installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit son régime.

Réponse de l'EPT :

Il sera donné une suite favorable aux demandes concernant le règlement de la zone UF.

En revanche, concernant les demandes de déclassement de la zone N, il ne sera pas donné suite à cette demande, s'agissant d'une consommation d'espaces naturels non compatible avec la prescription 33 du SCOT de la MGP.

Mail 597 - Association Non au bétonnage - Gournay sur Marne

Il est en revanche prévu des « tissus urbains intermédiaires » sur des secteurs pourtant soumis à des aléas forts à très forts et dans lesquels il est essentiel de limiter la population exposée aux risques d'inondation

Réponse de l'EPT :

Le zonage de tissus urbains intermédiaires correspondent aux quartiers existants du centre-ville au tissu déjà construit. Il s'agit ici d'être cohérent avec l'existant. Les dispositions très restrictives du Plan de Prévention des Risques Inondation s'appliquent.

H.1.2. Droits à construire

Beaucoup d'intervenants s'élèvent contre la bande d'inconstructibilité qui les empêche de diviser leur terrain. Certains déplorent cette situation pour des raisons financières et la dénoncent comme une injustice. D'autres y voit une entrave à la densification.

Mail 15 - Jacques - Neuilly-Plaisance (Anonyme)

Au regard du manque de logements actuel, il me semble contestable le fait d'avoir une bande de constructibilité et donc une 2ème bande inconstructible en fond de parcelle dans la zone UC notamment. Il serait souhaitable de limiter la constructibilité en 2ème partie mais pas de la supprimer ! Il y a des moyens pour cela.

Mail 16 - Mme Isabelle RAT – Gagny

Les services de l'urbanisme m'informent que je peux plus diviser mon terrain !!! C'est inadmissible, je suis dans un quartier pavillonnaire et c'était possible il y a quelques années de diviser mon terrain derrière ma maison. Vos décisions me font perdre beaucoup d'argent et le fruit de la vente de ce terrain me permettrait d'être plus à l'aise avec ma toute petite retraite.

Mail 25 – Noisy-le-Grand (Anonyme)

NON à plus d'espaces verts privés ! OUI à plus d'espaces verts publics ouverts à tous ! C'est facile de solliciter les particuliers à les obliger à avoir plus d'espaces verts privés ! A nous de les entretenir et à nos frais. Il est préférable de favoriser des espaces verts publics ouverts à tous.

Mail 27 – Gournay sur Marne (Anonyme)

Demande la possibilité de construire "raisonnablement" .../... en intégrant par exemple que chaque maison devra avoir minimum 400m² de terrain.

Mail 65 - M. Louis REGIER - Noisy-le-Grand

Je suis en totale opposition avec cette volonté de rendre indivisible et inconstructible mon terrain .../...La mairie a vendu deux terrains végétalisés pour que l'on ait

aujourd'hui des immeubles à la place. Alors au nom de l'écologie, seuls les propriétaires fonciers des quartiers pavillonnaires doivent être mis à contribution

Des professionnels voient aussi des limites à cette règle d'inconstructibilité

Mail 925 : M. Jacques NADOLNY pour la Chambre des Géomètres Experts

Cette disposition condamne implicitement toute possibilité de création de voies nouvelles puisque les zones de constructibilité principales ne seront pas applicables au droit de leurs alignements. Son application nous semble donc incohérente avec le caractère de chaque zone UC identifiée au PLUi comme encore potentiellement densifiable, Non conforme à la loi SRU et aux principes du ZAN.../...Voire non conforme aux dispositions du code de l'urbanisme puisqu'ayant pour conséquence directe de condamner dans les faits toute procédure de Permis d'aménager nécessitant notamment la création d'une nouvelle voie.

Réponse de l'EPT (mails 15, 16, 25, 27, 65, 925) :

Le choix du PLUi a été d'orienter la réalisation des objectifs de production de logements sur les zones denses et semi-denses (zones UA, UAp, UB) et les zones de projets (UP).

A contrario, le volet environnemental du PLUi porte notamment sur la protection d'un maillage d'espaces de nature de toutes échelles. Partie intégrante de ce maillage, les jardins du tissu pavillonnaire font l'objet de mesures de protection à travers deux dispositions majeures : la bande d'inconstructibilité au-delà de 20m et les cœurs d'ilots. Et c'est bien une mesure d'anticipation environnementale que de vouloir protéger des espaces souvent végétalisés et boisés qui seront de précieux atouts face au réchauffement climatique et à la dégradation de la biodiversité. Ces mesures permettront de stopper l'urbanisation en cœur d'ilots et de préserver les fonds de parcelle en empêchant les divisions en drapeau et l'implantation de bâtiments en second rang. Ces espaces formant « jardin intérieur » contribuent à la qualité du cadre de vie des zones pavillonnaires et sont souvent des zones de calme dans un environnement urbain intense et bruyant que le PLUi a choisi de préserver.

Concernant les limites séparatives, les préoccupations du public sont du même ordre que celles exprimées pour la mitoyenneté de zones : augmenter les possibilités de construction ou réduire les risques de perte de vue ou d'ensoleillement

Mail 82 – M. Thierry GAU - Noisy-le-Grand

Par conséquent, une construction de 15 mètres de hauteur pourra être érigée à 8 mètres des limites séparatives de nos jardins, nous privant ainsi de soleil et créant des vues directes sur nos jardins et nos pavillons. De surcroît, les activités autorisées dans la zone d'activités seront aussi variées que Hôtels, cuisine dédiée à la vente en ligne, restauration,...

Réponse de l'EPT :

Le règlement écrit édicte des règles d'implantations spécifiques pour les zones UF et UE en contact avec des zones denses ou résidentielles : distance d'implantation de 10 mètres minimum et traitement végétalisé des limites (art. 1.1.3 p.63).

Concernant les règles relatives au patrimoine, il convient de se reporter au thème F développé ci-avant.

Concernant les capacités de densification des dents creuses, les contributions portent sur des besoins de mise à jour de l'inventaire des dents creuses.

Mail 11 - M. Francis REDON pour l'association Environnement 93

Le projet de PLUI proposé présente une liste des capacités de densification en dent creuse et la liste des capacités de densification en intensification. Les parcelles du projet proposé CH1, CI444, CI3310, CI311 ne sont pas mentionnées dans les perspectives de densification de la commune de Gagny.

Réponse de l'EPT :

Le secteur identifié par les parcelles listées (CH1, CI444, CI310, CI311 fait bien l'objet d'un projet de construction de logements puisqu'un permis de construire a été délivré. L'analyse des capacités de densification sera complétée en conséquence.

Mail 222 - Mme Pascale GERVAIS – Clichy-sous-Bois

Retrait de la parcelle AO313 de la liste des parcelles à densifier

Réponse de l'EPT : Il ne sera pas donné suite à cette demande. Les orientations de l'OAP Allée de Montfermeil prévoient la constitution d'un front bâti cohérent sur ce secteur.

Concernant les emplacements réservés, les contributions du public exposent des besoins de précisions et confortent ou, au contraire, s'opposent aux demandes faites par les communes.

CL-Obs1 – Mail 6 - Association GSPB – Clichy-sous-Bois

Sollicite le retrait la version définitive du PLUI de l'emplacement réservé CSB-C-4, comme le demande à présent le Conseil municipal de Clichy-sous-Bois

Réponse de l'EPT :

Il sera donné une suite favorable à cette demande de suppression de l'emplacement réservé.

GA-Obs 3 – Mail 11 - M. Francis REDON pour l'association Environnement 93

Donne des listes d'emplacements réservés dont il demande le maintien ou la « reconquête » pour la restauration de sentes

Réponse de l'EPT :

Une suite favorable sera donnée à cette remarque de l'association (Environnement 93). Des emplacements réservés spécifiques seront ajoutés au PLUi soumis à approbation pour : la sente de la Cure, le sentier du Retrait, le sentier des Diardes, le sentier du Bois de Prison, l'allée de l'Aqueduc Saint Fiacre.

Mail 1010 - M. Patrice CALMEJANE – Villemomble

Pour permettre que les études de la prolongation de la ligne 11 puisse être possible, il est impératif d'inscrire des espaces réservés dans le PLUi

Réponse de l'EPT :

Il ne sera pas donné suite à cette demande. Il n'est pas possible d'identifier les emprises nécessaires en l'absence de décision de l'autorisation organisatrice des transports quant au tracé définitif.

LG-Obs 3 - Mme FRANCHITTI - Livry-Gargan

Suppression de l'emplacement réservé qui grève la parcelle 1815 (à l'origine prévu pour la réalisation prévue d'un équipement de santé qui aura lieu finalement sur la parcelle voisine, propriété communale).

Réponse de l'EPT :

Il sera donné une suite favorable à cette demande.

Le public consigne quelques remarques sur les règles envisagées qui tiennent à des préoccupations de hauteur, de sécurité et d'intimité, mais aussi d'environnement.

Mail 776 - M. Sébastien FONTENOY - Rosny-sous-Bois

Le principe de perméabilité des clôtures à la faune n'est pas explicite notamment dans la prescription P22 de l'OAP thématique 9. Or dans les secteurs pavillonnaires, si le front bâti n'est pas continu, c'est les clôtures (murs le plus souvent) qui isolent les cœurs d'îlot et limitent la fonctionnalité écologique

Réponse de l'EPT :

Des dispositions sont déjà intégrées au règlement. le règlement assure la perméabilité à la faune des clôtures implantées en limite séparative en imposant des passages en pied de mur tous les 20 mètres. Dans le cas des clôtures implantées à l'alignement, l'espacement minimal de 5cm prescrit pour les barreaudages permet également d'assurer cette perméabilité.

H.1.3. Prescriptions environnementales

Sur le plan du principe, la constitution des cœurs d'îlots est acceptée et plusieurs contributions s'en félicitent. Toutefois, des propriétaires s'y opposent compte tenu de leur impact sur leurs biens.

NP Obs - Mme Anne GRIMAL – Neuilly-Plaisance

Je souhaiterais connaître les règles d'affectation d'une partie de parcelle en " cœur d'îlot "... Pourquoi les parcelles voisines, notamment ... ne sont pas concernées puisqu'il s'agit de continuité écologique. ? ... Je propose d'étendre toute la zone de continuité écologique sur l'ensemble des parcelles pour que c'est un sens écologique ... Si le projet est adopté, les propriétaires seront ils notifiés de la décision avec des voies de recours ? Ou à défaut la connaissance se fera lors d'une vente (notaire). La parcelle va perdre économiquement une partie de sa valeur en cas de vente. Quelle compensation ?

GA-Obs 1 - Mme Olivia DRAGYN-ZAMORY

Propriétaire d'une parcelle ... cœur d'îlot pour moitié sachant que cette moitié se situe sur la partie où se situe ma maison qui est cadastrée

Mail 846 – Les Pavillons-sous-Bois (Anonyme)

Pouvons-nous connaître les critères qui déterminent le choix du classement de la zone en cœur d'îlot ? .../... N'est-ce pas plutôt aux terrains collectifs comme les nouveaux aménagements en cours de réalisation au niveau des pavillons de garde d'assurer les espaces verts de la commune plutôt que d'imposer cette nouvelle servitude à des terrains de particuliers ? L'analyse des cartographies est aussi à revoir. En effet, sur les cœurs d'îlots identifiés, certains ne sont déjà plus végétalisés depuis de nombreuses années.

Mail 954 - M. Michel BERNADOU - Gagny

Nos deux parcelles attenantes sont situées dans la zone UB (zone intermédiaire), .../...notre maison est rendue totalement inaccessible en voiture à cause de la constitution de ce grand îlot vert qui entoure la maison dans sa globalité.

Réponse de l'EPT (NP-Obs / GA-Obs 1 / Mail 846 / Mail 954) : La partie 1.3.5 du dossier de PLUi, relative aux justifications des choix retenus pour établir le règlement, présente la méthodologie retenue à l'échelle du territoire (pages 15 à 17) pour identifier les protections dénommées « cœur d'îlots ».

Les critères de délimitation des cœurs d'îlots sont détaillés dans les justifications du règlement, au Tome 1.3.5 du Rapport de présentation. Certains PLU existants protégeaient déjà des espaces définis comme cœurs d'îlots inconstructibles (Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Le Raincy et Neuilly-Plaisance). Enfin, la ville de Gagny avait amorcé une étude bioclimatique préalable à l'élaboration du PLUi, proposant un repérage de ses cœurs d'îlots.

Après avoir fait l'objet d'une vérification et de d'actualisations à la marge, ces différents périmètres de protections ont ainsi été repris au projet de PLUi.

Une analyse cartographique a aussi été menée pour compléter le maillage sur l'ensemble du territoire.

Plusieurs critères cumulatifs ont été mobilisés. L'espace repéré en cœur d'îlot doit :

- être végétalisé (repérage des espaces végétalisés de l'APUR 2015 complétés par photo-interprétation)
- être situé à plus de 5 mètres des bâtiments durs existants de la parcelle
- atteindre un seuil minimal de 100m² (en deçà, la fonctionnalité écologique est relativement marginale).
- couvrir au moins trois parcelles pour garantir l'égalité des propriétaires l'emprise
- ne pas couvrir plus de 50% d'une parcelle (sauf pour les espaces enclavés).

Ces travaux ont été complétés par photo-interprétation et par vérification des services du territoire et services communaux. Les principaux ajustements réalisés ont visé à corriger des périmètres au regard de projets de construction en cours ou bien à supprimer certaines emprises dont la forme et l'épaisseur notamment, ne permettaient pas une fonctionnalité écologique suffisante (emprise très linéaire par exemple), mais aussi à augmenter certains périmètres pour leur redonner de l'épaisseur (justifiés par le caractère arboré notable).

Ces corrections ont également concerné les données reprises des PLU communaux.

Plusieurs communes avaient déjà mis en place cet outil dans leur PLU communal : Le Raincy, Les Pavillons-sous-Bois, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois.

La règle portant sur la pleine terre est peu critiquée même s'il paraît curieux qu'elle intègre les « espaces sur dalle et hors sol » dans le calcul. Elle ne donne lieu qu'à quelques demandes de modifications spécifiques.

Précision de l'EPT : La définition de la pleine terre est stricte. Les espaces sur dalle et hors sol ne peuvent pas être comptabilisés comme des espaces de pleine terre (page 284 du règlement écrit). Ces espaces sur dalle et hors sol ne peuvent être comptabilisés qu'au titre du coefficient d'anticipation environnementale, pondérant ces espaces à 0,6. Pour rappel, le coefficient d'anticipation environnementale ne peut pas se substituer aux obligations relatives à la pleine terre fixées au règlement graphique.

La définition de la pleine terre au lexique est la suivante : « par espace de pleine terre on entend les espaces libres ne comportant aucune construction en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Les espaces de pleine terre sont composés de terre végétale et sont caractérisés par un traitement en surface végétalisée, à l'exclusion de tout autre aménagement de types gravillons, ardoises, briques pilées, paillis en bois, dalles engazonnées ou encore lames et dalles de bois. »

Mail 1 - M. Francis REDON, Président de l'association Environnement 93

Préconise un règlement « gardien » de la pleine terre

Réponse de l'EPT :

Le règlement du PLUi prévoit bien des obligations importantes en matière de pleine terre pour les nouvelles constructions :

- A la fois via une définition stricte de la pleine terre harmonisée (cf. réponse précédente) à l'échelle du territoire prévue dans le lexique du règlement écrit,
- Et par des exigences de respect de pleine terre allant de 30 à 70% dans les zones résidentielles du territoire (UA, UAp, UB, UG, UC).

Mail 629 – M. Maleaume GAILLARD - Le Raincy

Cadre naturel et espaces de pleine terre doivent être préservés à tout prix, y compris dans les jardins particuliers Le PLUi doit introduire plus de végétalisation dans les zones de grands équipements UE et de projets UP qui ne comportent pas de pourcentage de pleine terre

Réponse de l'EPT :

Les zones de Grands équipements sont occupées par des activités relevant de la catégorie « Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics ». Pour tenir compte de cette remarque qui rejoint celle des deux SAGE, un objectif de pleine terre, sera fixé d'ici l'approbation du PLUI entre 10 et 15% pour toutes les constructions nouvelles de la catégorie des EICSP.

Pour les zones de projets, les objectifs de pleine terre fixés au PLUI ont été établis en lien avec l'avancement des projets d'aménagement et de construction. Ceux-ci sont fixés soit dans l'OAP correspondante soit dans le règlement. Seules 6 opérations n'ont

pas d'objectif de pleine terre compte tenu des contraintes particulières (urbanisme sur dalle, contraintes foncières et particularités des sols...).

A Neuilly-Plaisance, dans la zone UPNPL1, le taux sera remonté de 5 à 10% et pour la zone de projet UPNPL2, l'OAP sectorielle correspondante portera un objectif de 30% à l'échelle du projet alors que le projet de PLUI arrêté proposait 10% dans le règlement.

Mail 705 - Mme Anne LOUSSOUARN – Rosny-Sous-Bois

L'emprise du centre commercial est un énorme îlot de chaleur urbaine, puisque sur les 20 hectares du centre on atteint à peine 5% de pleine terre. Pour permettre un rééquilibrage de la pleine terre et de la végétalisation sur cette emprise, la création d'un grand espace végétalisé à la place des parkings est indispensable.

Réponse de l'EPT :

Dans le cadre des réflexions sur l'avenir du secteur Rosny 2, il sera étudié la fixation d'objectifs en matière de désimperméabilisation et de renforcement des espaces végétalisés du site actuel.

Mail 725 - Mme Virginie FORGERON – Neuilly-Plaisance

Ces dispositions viennent s'ajouter aux règles communes de « pleine terre » et de « végétalisation des sols », ce qui revient à faire supporter un effort de « végétalisation » plus à certains qu'à d'autres (inégalitaire).

Réponse de l'EPT :

La contribution de Mme Forgeron porte en priorité sur le caractère inégalitaire perçu pour la bande d'inconstructibilité au-delà de 20 m (20 + 4m de retrait, dans ce cas précis).

Cette disposition vise à protéger les jardins du pavillonnaire et s'applique de manière égalitaire à tout le tissu pavillonnaire du territoire quelle que soit la taille de la parcelle. Les cœurs d'ilot ont au contraire été établis à partir d'une méthode évaluant l'importance des espaces végétalisés et boisés.

Les règles de pleine terre pour le tissu pavillonnaire dans le territoire sont au minimum de 40% comme c'est le cas à Neuilly-Plaisance. Ce taux monte même à 60% à Livry Gargan et 70 % à Noisy-le-Grand (secteur Villefix). Les règles de plantation sont les mêmes pour tout le tissu pavillonnaire.

Le volet environnemental du PLUi constitue un socle ambitieux et commun. Il est cependant différent suivant les types de tissus : zones de centralités, intermédiaires, grands collectifs, pavillonnaires, économiques...

Concernant les règles relatives aux Ilots de chaleur urbain (ICU), il convient de se reporter au thème B, intitulé Habitat, développé ci-avant.

Une contribution concernant la création d'un STECAL a été déposée pour l'accueil des familles des Gens du voyage, en voie de sédentarisation.

CO-Obs1 et Mail 115 - M. Désiré ADOLPHE

Demande, à défaut de classer ses parcelles en zone urbaine, de prévoir -sur le fondement de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme - un STECAL pour les familles de Gens du voyage en voie de semi-sédentarisation.

Réponse de l'EPT :

Il ne sera pas donné suite à cette demande. La parcelle a été classée en zone agricole à la suite de l'abandon du projet de ZAC dite Montauban. Le reclassement demandé induisant une consommation d'espaces agricoles et forestiers (ENAF) incompatible avec le SCoT, le PLUi ne sera pas modifié. (cf. réponse D8).

H.1.4. Remarques portant sur la légalité du projet

Outre des contestations sur des points individuels (changement de zonage, cœur d'îlot, etc.), le public soulève des motifs plus collectifs d'illégalité.

Mail 859 - Rosny-sous-Bois (Anonyme)

Dans les OAP, certaines prescriptions ne sont pas d'interprétation facile du point de vue du pétitionnaire. Elles formulent des objectifs théoriques non chiffrés mais restent floues sur ce qui fait que l'objectif est atteint ou non. .../...De telles formulations sont sources de contentieux

Réponse de l'EPT :

Conformément au code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une disposition réglementaire permettant une expression plus souple que celle du règlement, notamment lorsqu'il s'agit d'un projet qui nécessite de s'adapter en fonction des circonstances. Cela est en cohérence avec le simple de rapport de compatibilité qu'elles exercent sur les autorisations d'usage des sols (Permis de construire...).

Mail 895 – Paris (Anonyme)

Emet des doutes sur la possibilité réglementaire d'imposer une disposition du § 4.2.2 ayant un impact important sur le gabarit constructible dans le chapitre « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Réponse de l'EPT :

La règle de fractionnement ou d'animation des façades est instituée sur la base de l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut : (...) 2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ».

Dès lors, cette disposition dispose bien d'une base légale et permet, comme l'explique le tome 1.3.5 des justifications, page 132 :

- D'un point de vue architectural et paysager, d'imposer des ruptures de linéaire bâti, afin d'assurer des transparences vers l'intérieur des îlots végétalisés,
- D'un point de vue environnemental, de favoriser la circulation de l'air et rafraîchir les îlots en cas de fortes chaleurs.

GA – Obs 5 - M. Daniel CHASSAGNE

Le PLUi ne semble pas respecter le périmètre de 500 m. à densifier (cf. plan 4.2.1.B4) car il réduit la hauteur des immeubles à construire. Il serait sur ce point illégal ou contradictoire.

Réponse de l'EPT :

Les quartiers de gare sont très majoritairement constitués de zones densifiables. La constructibilité de ces secteurs s'ajustera à la hausse dans le PLUi soumis à approbation particulièrement pour les communes de Gagny, du Raincy et de Rosny-sous-Bois. L'obligation légale liée aux périmètres de 500 mètres concerne les seules normes de stationnement (Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France), que le PLUi respecte.

Cette contribution rejoint l'avis émis par les services de l'Etat. Concernant la ville de Gagny, la hauteur maximale des constructions sera augmentée dans la zone UB autour de la gare de Gagny centre et l'emprise au sol de la zone UB sera augmentée à 50%.

H.2. Questions complémentaires de la commission**Question H1, relative aux zonage N et NI**

Plusieurs contributions écrites ou orales en réunion publique ont contesté le changement de zonage de certaines parties du territoire, passées du classement N à celui NI. Elles expriment la crainte que ce glissement de zonage soit la 1^{ère} étape d'un enchaînement de réductions progressives des protections de ces zones naturelles.

Quels engagements le maître d'ouvrage peut-il prendre ou quelles mesures peut-il introduire dans le règlement pour lever cette suspicion et confirmer le caractère limité et durable des modifications de classement envisagées, de manière plus affirmative que dans son mémoire en réponse à la MRAe ?

Réponse de l'EPT :

Le classement en zone NI du projet de PLUi vise à protéger des espaces de nature tout en permettant leur accessibilité au public. Seules sont autorisés les installations et aménagements de type sanitaires, aires de jeux, kiosques, maisons de la biodiversité, aires de stationnement liées aux besoins de l'accueil du public, etc.

La zone N du PLUi privilégie la sanctuarisation de ces espaces, en ne permettant aucun aménagement lié aux usages de parcs (il n'est pas possible d'y implanter des sanitaires, aires de jeux, etc.).

Dans tous les cas, un classement en zone NI ne peut être considéré comme un glissement vers un espace urbanisé, il s'agit d'une zone naturelle protégée au titre du code de l'urbanisme.

Néanmoins, au regard des différents avis et recommandations déposés sur le projet de PLUi arrêté par les personnes publiques associées (PPA) et par les associations environnementales (Maison de la biodiversité Paris Est, CD93, Environnement 93, ANCA, Etat, MRAE), le PLUi sera modifié d'ici à l'approbation :

- Au sein du plan de zonage, pour réduire la superficie des zones NI :

Page 252 sur 261

- Ainsi, les zones NI, qui se superposent aujourd'hui à une protection Znieff ou Natura 2000 seront reclassées dans leur quasi-totalité en zone N.
- Au sein des parcs concernés, une délimitation NI fine, correspondant aux seules installations existantes ou en projet, sera réalisée pour garantir et pérenniser l'accessibilité des habitants aux parcs.
- Les espaces restants verront le périmètre de la zone N étendu pour correspondre à la protection Natura 2000 ou Znieff. Sont concernés par ce reclassement :
 - Neuilly-sur-Marne : Emprises A103, le parc du Croissant vert et le parc de la Haute île ;
 - Coubron : entrée de la Forêt de Bondy ;
 - Livry-Gargan : Parc forestier de la Poudrerie, Parc Georges Pompidou et Parc des Friches
 - Clichy-sous-Bois : Parc départemental de la Fosse-Maussoin ;
 - Gagny : Parc forestier du Bois de l'Etoile et Carrières de Gagny ;
 - Rosny-sous-Bois : Parc nature du plateau d'Avron ;
 - Neuilly-Plaisance : Parc des Côteaux d'Avron et Emprises A103 ;
 - Noisy-le-Grand : Parc de la Butte Verte.
- A Gagny, le parc des Carrières de l'Ouest sera maintenu en zone NI dans l'attente de l'aménagement du parc et des futures délimitations possibles pourront être questionnées post approbation du PLUi et après conception du projet.
- Au sein du règlement écrit de la zone NI : la surface maximale prévue pour la création d'une maison de la biodiversité au règlement de la zone NI du PLUi arrêté sera abaissée à 50m² au lieu de 300m² (ces 300m² ne s'appliquant qu'au parc de la Haute Ile).

Question H2, relative aux consommations d'ENAF

Les chiffres diffèrent entre le ScoT, le PADD et le rapport de présentation du PLUi à propos de la consommation d'ENAF.

Le maître d'ouvrage peut-il expliquer les écarts et justifier les données à retenir ?

Réponse de l'EPT :

Une harmonisation des chiffres de consommation d'ENAF sera réalisée entre l'objectif affiché au PADD et l'analyse de la consommation future. Un seul chiffre de consommation sera dans toutes les pièces du PLUi concernées. Ce chiffre sera justifié notamment au regard de sa compatibilité avec le SCOT Métropolitain (Prescription 33).

Question H3, relative aux changements de zones N à NI

Les récriminations sont nombreuses à l'encontre des modifications de zonage N en NI

Quelle surface du territoire de l'EPT est concernée par ce changement ?

Réponse de l'EPT : Au PLUi arrêté, la zone naturelle de loisirs représente 5% du territoire de l'EPT (363 hectares) contre 16% pour la zone N (1178 hectares).

Suite à la requalification importante qui va être opérée pour la zone NI (détaillée dans la réponse à la question H1), la superficie totale de la zone NL sera considérablement réduite d'ici à l'approbation du PLUi (au total, passage de la superficie de la zone NL de 363 à environ 200 hectares).

Question H4, relative aux changements de zones U à N

Pour la ville de Coubron, le projet de PLUi semble transférer en zone agricole des parcelles actuellement en zone à urbaniser.

Quelles raisons justifient ce changement ?

Réponse de l'EPT :

Il s'agit d'un terrain à l'état naturel de pré, non urbanisé, en continuité de la zone agricole de Coubron et classé en zone à urbaniser au PLU communal, mais qui n'a jamais été urbanisé et qui ne peut plus l'être aujourd'hui en application du SCOT métropolitain. En effet, dans le cadre du PLUi, et notamment de la question de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, la consommation de cet espace doit être compatible avec le SCOT approuvé le 13 juillet 2023. Ce dernier prévoit, dans sa prescription P33, que la consommation d'espace ne peut être réalisée que si le projet a fait l'objet d'une ZAC créée avant le 13 juillet 2023, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. En conséquence, en l'absence de compatibilité de cette consommation d'espaces avec le SCOT opposable, il n'est pas possible de maintenir ces terrains en zone à urbaniser dans le cadre du PLUi.

Questions H5, relative à la mitoyenneté des zonages

Durant les réunions publiques, les représentants de l'EPT ont souligné la vocation des zones intermédiaires à faciliter la transition autour des centres-villes ou le long des grands axes structurants. Toutefois, à l'examen des plans, la commission constate une cohabitation entre les zones UC et UG sur plusieurs parties du territoire avec des différences de hauteur allant de 9m à 18 m. voire 24 m.

S'il est nécessaire de tenir compte de l'existant, ne conviendrait-il pas néanmoins de retenir, à la conjonction de ces zones, des niveaux intermédiaires propres à atténuer sur le long terme les différences de hauteur ?

Réponse de l'EPT :

Le plan de zonage et les règles de hauteurs sont fixés en fonction des tissus urbains existants.

Au-delà des seuls objectifs de transition, les zones UB ont aussi vocation à affirmer des polarités secondaires ou linéaires le long de grands axes, notamment au titre de la mixité fonctionnelle. Elles ne peuvent pas être utilisées au seul titre de la transition urbaine.

Cependant des règles de transition figurent bien au règlement, notamment en zone UG, et permettent d'atténuer les différences de hauteur lorsque la parcelle jouxte la zone UC : *« lorsque la construction est située sur une parcelle jouxtant la zone UC (zone pavillonnaire), la hauteur maximale est limitée à 12 mètres sur une profondeur d'au moins 10 mètres mesurée perpendiculairement à compter de la limite de zone.*

Pour cette hauteur, le nombre de niveaux ne doit pas dépasser 4 niveaux, soit R+2+combles ou attique. » (extrait du règlement écrit page 217).

Questions H6, relative à la délimitation des zonages

L'enquête a fait remonter beaucoup d'interrogations de la part du public sur la justification et la cohérence de la délimitation des zones.

S'il est bien évidemment nécessaire de tenir compte de l'existant, ne conviendrait-il pas néanmoins de dessiner des délimitations de zones propres à intégrer progressivement de la cohérence entre elles au fur et à mesure des nouvelles constructions ?

Réponse de l'EPT :

La gestion des transitions ne peut être considérée qu'au travers du seul zonage. Le règlement écrit prévoit à travers les règles de hauteur et d'implantation plusieurs dispositions assurant la gestion des transitions entre les tissus :

- Dans les zones UA, UAp, UB, UG, les règles de hauteur définissent une limitation de la hauteur au contact de la zone pavillonnaire
- La majorité des zones UA et UB disposent, dans le règlement graphique des hauteurs, d'une règle de dégressivité en fond de parcelle (par exemple : 15 mètres maximum dans la bande de constructibilité principale et 12 mètres maximum au-delà)
- En zone UF, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter une distance minimale de 10 mètres au contact des zones UA, UAp, UB, UG, UC.

Enfin, les modifications prévues du plan de zonage, en réponse aux précédentes contributions (ex : rue de la Marne à Neuilly-Plaisance) participent également à la gestion des transitions au plan de zonage.

Questions H7, relative au calcul de la bande d'inconstructibilité

Le projet fixe pour la zone UC une règle d'inconstructibilité au-delà d'une distance de 20 m. calculée à partir de l'alignement ou de la marge de recul ou de la marge de retrait différente selon les villes.

N'y aurait-il pas lieu de simplifier et d'harmoniser ces règles ?

Réponse de l'EPT :

La règle majoritaire (11 communes) consiste à calculer la bande de constructibilité à partir de l'alignement, lorsque la construction peut ou doit s'implanter à l'alignement ou à partir de la marge de retrait lorsqu'un retrait par rapport aux voies et aux emprises publiques est imposé. L'objectif recherché est l'équité : la bande constructible est toujours de 20 mètres, quel que soit le retrait imposé.

Toutefois, trois communes (Le Raincy, Livry-Gargan et Pavillons-sous-Bois) ont souhaité disposer d'une règle plus contraignante en zone pavillonnaire, à savoir le calcul à compter de l'alignement uniquement, justifiée au Raincy par une modalité de calcul déjà préexistante au PLU communal ayant produit ses effets sur le plan urbain. Pour les zones pavillonnaires de Pavillons-sous-Bois et de Livry-Gargan, la

constructibilité calculée à partir de la marge de retrait est jugée trop permissive sur les fonds de jardin, notamment lorsque les parcelles sont peu profondes.

Questions H8, relative aux dents creuses

L'inventaire réalisé semble mériter une actualisation.

L'EPT envisage-t-il d'y procéder avant l'arrêt définitif du PLUi ?

Réponse de l'EPT

L'évaluation des capacités de densification identifie comme parcelle en dents creuses les terrains bâtis ou très peu bâtis, c'est-à-dire comportant moins de 2% de surface bâtie.

Cependant, le potentiel de logements à créer sur ces parcelles fera l'objet d'une mise à jour tenant compte à la fois de l'évolution des règles gabaritaires dans le PLUi soumis à approbation et de l'actualisation du cadastre si une nouvelle version est disponible d'ici à l'approbation du PLUi.

Questions H9, relative à la délimitation des cœurs d'îlot

Deux méthodes ont été utilisées pour déterminer les cœurs d'îlot : la reprise d'espaces déjà protégés par les communes ; une analyse cartographique complétée par des visites de terrain.

Les critères des deux méthodes sont-ils homogènes ?

Des propriétaires se plaignant d'une délimitation ne tenant pas compte du contexte concret, le repérage va-t-il être actualisé avant l'arrêt définitif du PLUi ?

Réponse de l'EPT :

Au préalable, les visites de terrain ne sont pas envisageables pour établir les cœurs d'îlot pour des questions d'accessibilité des parcelles privées.

La méthode retenue par le PLUi pour établir les cœurs d'îlot part d'un existant mais reste homogène et cohérente.

La partie 1.3.5 du dossier de PLUi, relative aux justifications des choix retenus pour établir le règlement, présente la méthodologie retenue à l'échelle du territoire (pages 15 à 17) pour identifier les protections dénommées « cœur d'îlots ».

Les critères de délimitation des cœurs d'îlots sont détaillés dans les justifications du règlement, au Tome 1.3.5 du Rapport de présentation.

Certains PLU existants protégeaient déjà des espaces définis comme cœurs d'îlots inconstructibles (Les Pavillons-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Le Raincy et Neuilly-Plaisance). Enfin, la ville de Gagny avait amorcé une étude bioclimatique préalable à l'élaboration du PLUi, proposant un repérage de ses cœurs d'îlots.

Après avoir fait l'objet d'une vérification et de d'actualisations à la marge, ces différents périmètres de protections ont ainsi été repris au projet de PLUi.

Une analyse cartographique a aussi été menée pour compléter le maillage sur l'ensemble du territoire.

Plusieurs critères cumulatifs ont été mobilisés. L'espace repéré en cœur d'îlot doit :

- être végétalisé (repérage des espaces végétalisés de l'APUR 2015 complétés par photo-interprétation)
- être situé à plus de 5 mètres des bâtiments durs existants de la parcelle
- atteindre un seuil minimal de 100m² (en deçà, la fonctionnalité écologique est relativement marginale).
- couvrir au moins trois parcelles pour garantir l'égalité des propriétaires l'emprise
- ne pas couvrir plus de 50% d'une parcelle (sauf pour les espaces enclavés).

Ces travaux ont été complétés par photo-interprétation et par vérification des services du territoire et services communaux. Les principaux ajustements réalisés ont visé à corriger des périmètres au regard de projets de construction en cours ou bien à supprimer certaines emprises dont la forme et l'épaisseur notamment, ne permettaient pas une fonctionnalité écologique suffisante (emprise très linéaire par exemple), mais aussi à augmenter certains périmètres pour leur redonner de l'épaisseur (justifiés par le caractère arboré notable).

Ces corrections ont également concerné les données reprises des PLU communaux.

Plusieurs communes avaient déjà mis en place cet outil dans leur PLU communal : Le Raincy, Les Pavillons-sous-Bois, Neuilly-Plaisance, Rosny-sous-Bois.

Compte-tenu de l'avis de la ville de Livry-Gargan, il est prévu, d'ici à l'approbation du PLUi, de mener un travail d'ajustement du repérage des cœurs d'îlots à l'échelle de Livry-Gargan.

Question H10, relative aux documents graphiques

La commission a relevé que les plans de zonage comportent la mention BPLG

A quoi correspond cette référence ?

Réponse de l'EPT : cette mention (Bâtiments Patrimoniaux Livry-Gargan) figure au plan de zonage et au sein de la page 47 du règlement écrit. Il s'agit de l'identification, au sein d'une zone naturelle, des changements de destinations autorisés des bâtiments existants, en vertu de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme. Ainsi, pour les bâtiments concernés (uniquement à Livry-Gargan dans le parc de la Poudrerie), les changements de destination du bâtiment en hébergement hôtelier et touristique et en bureau sont autorisés. Cette disposition fait suite à un projet « Inventons la Métropole du Grand Paris 3 » porté par la Métropole du Grand Paris visant à réhabiliter les constructions existantes.

Toutefois, l'EPT prend note du manque de lisibilité du document et s'engage à en modifier sa dénomination au plan de zonage et au règlement écrit.

Questions H11, relative à la cohérence des documents

La commission a également relevé un certain nombre de différences entre le règlement écrit et le règlement graphique.

Quel document fait foi ? Le maître d'ouvrage va-t-il procéder à une correction des documents avant l'arrêt définitif du PLUi ?

Réponse de l'EPT : L'EPT s'engage à corriger les erreurs matérielles entre le règlement écrit et le règlement cartographique d'ici l'approbation du PLUi.

Page 257 sur 261

H.3. Avis et commentaires de l'EPT

Cf réponses ci-dessus

H.4 : Appréciation de la commission d'enquête

Concernant le Zonage, la commission d'enquête note l'attention portée par le maître d'ouvrage à chacun des souhaits de modification de zonage qu'elle lui a rapportés à la demande de particuliers, d'entreprises ou d'associations et qui viennent, pour certains, conforter des avis de PPA.

Même si elle est sensible aux arguments de l'EPT visant à démontrer le caractère protecteur de la zone NI tout en permettant l'accès du public aux loisirs et à la détente, la commission se félicite de la suite favorable apportée aux demandes de reclassement en zone N de secteurs protégés au titre des Znieff ou de Natura 2000, et de retrait ou de réduction de secteurs de la zone NI (qui passera de 360 à 200 ha environ) au bénéfice de la zone N proprement dite.

Elle note également les autres annonces faites par le maître d'ouvrage comme l'étude d'un projet alternatif pour le Bois Louis Lumière afin de préserver le boisement ou la limitation de la surface des constructions dans la zone NI.

La commission estime que tous ces changements, complétés explicitement d'une constructibilité strictement limitée aux seuls équipements nécessaires à l'accueil du public, sont de nature à rassurer le public qui voyait dans l'évolution de N vers NI un risque de glissement progressif vers l'urbanisation de ces secteurs.

Elle engage donc l'EPT à confirmer toutes ces évolutions dans le PLUi tel qu'il sera proposé à l'approbation du Conseil de Territoire.

Par ailleurs, l'enquête a attesté de la sensibilité de la question de la mitoyenneté de la zone pavillonnaire avec les autres zones. En réponse, l'EPT met en avant les mesures de transition prises par le règlement et a déjà proposé certains changements.

Au vu des modifications déjà entérinées, la commission estimerait souhaitable que l'EPT procède à un examen des périmètres de zones afin de s'assurer de leur bonne adéquation avec la réalité de terrain.

Cette suggestion vise à éviter l'émergence ensuite de nouveaux « coups partis », selon la dénomination évoquée lors d'une réunion publique. Ils réduisent sur le long terme la portée du PLUi dès lors que les permis de construire, une fois accordés, impactent leur voisinage pour des décennies, à l'exemple de plusieurs situations évoquées pendant l'enquête.

Pour ce qui est des demandes de changement de zonage pour des parcelles individualisées ou de demande de création d'un STECAL, la commission d'enquête prend acte des suites (refus, modification ou étude de l'opportunité d'une modification) que se propose d'y apporter le maître d'ouvrage.

Cependant, si ces réponses doivent emporter des conséquences négatives en termes d'emploi, elle espère que les entreprises concernées seront accompagnées pour les aider à en limiter l'impact.

A propos des demandes des porteurs d'un projet urbain à Rosny 2, la commission d'enquête partage le sentiment de l'EPT sur la nécessité, compte tenu de ses effets

multiples et importants, d'une analyse approfondie préalable à mener en concertation avec tous les acteurs concernés.

Concernant les droits à construire, 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). La commission d'enquête souscrit à ces orientations, compte tenu de tous les bénéfices environnementaux qui peuvent être tirés de la préservation des zones pavillonnaires.

Par ailleurs, la commission d'enquête note favorablement le retrait de plusieurs emplacements réservés qui était demandé et, à l'inverse, la réintroduction d'emplacements réservés pour la réalisation de sentes sur la ville de Gagny.

Concernant les prescriptions environnementales, la commission précise que ses questions sur les cœurs d'îlot ne portaient pas sur l'adéquation des critères présentés dans la partie du dossier relative à la justification des choix retenus mais sur les conditions de leur application pratique. De la même façon, les remarques formulées par les propriétaires au cours de l'enquête portent moins sur le principe des cœurs d'îlot que sur la faisabilité ou l'équité de leur mise en œuvre.

Aussi, à l'instar du travail d'ajustement de repérage des cœurs d'îlot que l'EPT a prévu de faire, d'ici à l'approbation du PLUi, sur la commune de Livry-Gargan, la commission d'enquête estimerait souhaitable de généraliser cette vérification au niveau du Territoire. A défaut, il conviendrait, à tout le moins, que le maître d'ouvrage prenne contact avec tous les contributeurs ayant soulevé une difficulté pratique.

Enfin, pour ce qui concerne la pleine terre, la commission d'enquête note qu'un taux va être introduit pour les « Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics » d'ici l'approbation du PLUi. Ce taux sera fixé entre 10 et 15 % pour toutes les constructions nouvelles de la catégorie des EICSP. La commission d'enquête suppose que cet ajout n'est pas incompatible avec les accords donnés aux PPA pour des exemptions ou des réductions de protection.

Concernant la légalité du règlement, la commission d'enquête prend acte des réponses apportées par l'EPT aux observations mettant en cause la légalité de certaines dispositions du projet de règlement.

Concernant les erreurs, imprécisions, incohérences, etc. du projet, la commission d'enquête prend bonne note que ces défauts, relevés tant par elle-même que par les contributeurs, les communes ou les PPA, vont être corrigés d'ici l'approbation du PLUi. Elle retient en particulier que les chiffres de consommation d'ENAF vont être harmonisés entre l'objectif affiché au PADD et l'analyse de la consommation future. Ce chiffre sera justifié au regard de sa compatibilité avec le SCoT Métropolitain.

Cela étant, la commission d'enquête tient néanmoins à souligner sa surprise, au regard de la bonne information du public, quant à l'imprécision de ces chiffres, indépendamment des dernières modifications apportées en réponse aux observations faites pendant l'enquête.

De la même façon, elle relève le nombre important de différences entre le règlement écrit et le règlement graphique, qui ont constitué à son point de vue une gêne supplémentaire dans la bonne appréhension du projet.

Enfin, la commission retient aussi – et partage - le souhait plusieurs fois exprimé par l'EPT, notamment dans ses réponses aux communes, d'harmoniser les règles au niveau du Territoire.

En résumé, la commission d'enquête relève que le maître d'ouvrage s'est attaché à répondre aux observations faites et à apporter des modifications au projet (réduction de la zone NI, zonages, emplacements réservés). Il s'est aussi engagé à confirmer des données ou à mener des études en concertation. La commission est sensible à l'ensemble de ces réponses.

Cela étant, elle estime que des contrôles opérationnels doivent être effectués par le maître d'ouvrage (disposition des cœurs d'îlot, mitoyenneté des zones pavillonnaires) pour s'assurer en pratique de l'effectivité et de l'équité des dispositions énoncées.

Elle proposera à cet effet des recommandations.

7. FIN DU RAPPORT (TOME 1)

La commission d'enquête considère que l'analyse des observations a permis de prendre en compte la totalité de l'expression du public sur le projet, d'exposer l'ensemble des sujets et propositions abordés et d'approfondir tous ceux présentant une importance particulière.

Elle estime que cette analyse par thème a permis de traiter les différents aspects des sujets les plus complexes en toute transparence, avec le souci du respect de l'expression du public.

Elle rappelle que l'expression du public a été classée par thème et synthétisée par la commission d'enquête dans la grille de dépouillement annexée au procès-verbal de synthèse des observations et au présent rapport. Les différents thèmes présentent des interfaces, ce qui conduit à des répétitions souvent utiles pour préciser les questions et vérifier la cohérence des réponses.

La commission d'enquête remercie le public pour sa participation à la présente enquête et son expression dont elle a rendu compte dans le présent Rapport².

La commission d'enquête remercie le Président, la Vice-Présidente et les Elus de Grand Paris Grand Est pour leur accueil, les services de l'administration pour la qualité du mémoire en réponse apportant un éclairage très utile pour le public et la commission.

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






² le rapport de la commission d'enquête comprend deux tomes consignés dans une présentation séparée, comme prescrit par l'article 12 de l'arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Grand Est.

- Tome 1, intitulé « rapport », constitué par le présent document
- Tome 2, intitulé « conclusions », émises dans un document distinct