

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Établissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble, et à la définition de Périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques



Enquête publique ouverte du 10 février 2025 au 17 mars 2025

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

TOME 2/2 : « Conclusions »

Avril 2025

Commission d'enquête

Catherine MARETTE, présidente,

Michel RELAVE et Miroslav MAKAR, membres titulaires

Jean-Luc ABIDAT, membre suppléant

Page 1 sur 42

3. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

3.1. Avis de la commission d'enquête sur le projet de Modification n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (PLUi) Est Ensemble

Après avoir examiné l'ensemble des observations reçues au cours de cette enquête, l'ensemble des avis lors de l'examen conjoint, interrogé l'EPT sur ces observations ainsi que sur les thèmes retenus par la commission d'enquête puis étudié le mémoire en réponse et les compléments de réponses de l'EPT à l'ensemble de ces contributions, transmis à la commission d'enquête les 8 avril 2025 et 14 avril 2025 ;

La commission d'enquête considère que pour ce projet :

- L'EPT Est Ensemble a non seulement strictement respecté la réglementation concernant la publicité de cette enquête mais a également utilisé tous autres moyens adéquats à sa disposition pour mieux faire connaître le projet de Modification n°3 du PLUi et les modalités de l'enquête publique le concernant ;
- L'EPT Est Ensemble a longuement répondu aux contributions reçues au cours de l'enquête et aux 9 thèmes retenus par la commission d'enquête ainsi qu'aux questions complémentaires posées par la commission d'enquête.

La commission d'enquête déplore cependant :

- Qu'en matière de lisibilité du projet, les outils de facilitation (Préambules, Guide, etc.) proposés par le maître d'ouvrage n'aient pas été mis à disposition du public et de la commission d'enquête ;
- Que les changements projetés dans la procédure de Modification n°3 n'aient pas été listés par ville/commune ;
- Que le maître d'ouvrage n'ait pas mis en évidence en notifiant clairement l'articulation des éléments justifiant les changements de l'évolution des OAP dans le rapport de présentation, l'évaluation environnementale et les pièces dédiées.

La commission d'enquête préconise pour ce projet de Modification n°3 les xx recommandations suivantes :

(Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées, la commission d'enquête demande donc qu'Est Ensemble les prennent en considération)

Recommandation n°1

Que soit organisée une vaste communication sur les changements apportés au PLUi et que le public soit associé aux actions qui en découlent (mise à jour d'inventaires, etc.) ;

Recommandation 2

Que soient réalisés et mis à la disposition des communes et du public des outils d'aide à la compréhension et à l'application du PLUi, puis qu'ils soient actualisés à chaque évolution du règlement ;

Recommandation 3

Que soit portée une attention particulière à la qualité de rédaction des prescriptions dans les procédures à venir et soient prises en compte les situations de terrain les plus actuelles lors de l'élaboration du projet ;

Recommandation 4

Que soit poursuivi l'effort de simplification des règles du PLUi et de diminution des exceptions ;

Recommandation 5

Que soit organisée une communication pédagogique sur le bon respect des prescriptions et les contrôles y afférents ;

Recommandation 6

Que soient portées à la connaissance du public les données sur la « démotorisation » des habitants du Territoire, qui joue sur l'évolution des besoins en stationnement, et soit mise en place une communication sur les liens entre le PLUi et le PLM ;

Recommandation 7

Que soient définis à l'aide de données chiffrées les objectifs que se donne l'EPT Est Ensemble, les étapes intermédiaires de suivi retenues et les méthodologies et référentiels sur lesquels ils sont basés ;

Recommandation 8

Que soit mis à la disposition du public un outil de gestion d'informations foncières du type SIG ;

Recommandation 9

Que soient étudiées les caractéristiques de la logistique de proximité dans le contexte d'Est Ensemble et définies, dans une prochaine procédure, si nécessaire, les conditions spécifiques de son exploitation sur le Territoire ;

Recommandation 10

Que soient renforcées les dispositions du PLUi propres à faciliter la reconversion en une autre destination des immeubles de bureaux devenus obsolètes ;

Recommandation 11

Que soient enrichies les OAP thématiques avec la création d'une OAP Climat-Air-Energie ;

Recommandation 12

Que soit examinée la possibilité d'une information préalable des propriétaires concernés par la mise en œuvre des outils d'urbanisme tels que ER, PAPAG ;

Recommandation 13

Que soient organisée une concertation avec les habitants des quartiers qui se sont fortement mobilisés pendant l'enquête pour une même préoccupation ;

Recommandation 14

Que soit consulté le public en cas de réexamen du principe de l'application du seuil supérieur de la RE2020 ;

Recommandation 15

Que soit conduite, au vu des évolutions retenues dans le projet soumis à approbation, une nouvelle analyse de la légalité de la procédure suivie et du respect des textes supérieurs.

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

- Concernant le secteur de plan-masse 6.5.b du Pré Saint-Gervais : la commission d'enquête reste dubitative face au retour de ce projet dans la Modification n°3, alors qu'il avait été proposé de le supprimer dans la Modification n°2, d'autant qu'il génère une forte opposition de la part des riverains ;
- Concernant le changement de zonage sur le quartier Canal / Avenue Gallieni à Bondy : la commission d'enquête s'interroge sur l'enchaînement de faits qui conduise à l'enclavement de quelques pavillons encerclés par de futurs immeubles, qui de plus perdraient de la valeur suite au changement de zonage projeté dans la Modification n°3 ;
- Concernant le changement de zonage sur le site des Murs à pêches de Montreuil : la commission rappelle l'engagement du maître d'ouvrage de supprimer le changement de zonage projeté sur la parcelle CJ 342, afin qu'elle reste inscrite en zone agricole dans la Modification n°3 ;
- Dans ses réponses à la commission d'enquête, le maître d'ouvrage a annoncé plusieurs amendements qu'il s'engage d'apporter dans la Modification n°3 du PLUi approuvé, pour tenir compte des observations tant du public que des personnes publiques associées ou de la commission d'enquête. Ces évolutions impactent positivement l'appréciation du projet par la commission. Elle engage donc le maître d'ouvrage à confirmer toutes ces évolutions dans le règlement définitif.

Au terme de ces conclusions, la commission d'enquête considère avoir examiné l'ensemble des aspects du projet de Modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble, lui permettant de retenir les 15 (quinze) recommandations de nature à améliorer l'intérêt général du projet sans porter atteinte à l'économie générale du PLUi Est Ensemble,

En conséquence, la commission d'enquête émet à l'unanimité un avis FAVORABLE à la demande formulée par l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, en vue de la Modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, **assorti de 3 (trois) réserves** :

NB. Si les réserves ne sont pas levées par l'Etablissement public territorial Est Ensemble, l'avis est réputé défavorable.

RESERVE N°1

Rectifier les erreurs matérielles contenues dans le projet de Modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, et corriger les différences entre les parties du règlement, avant l'approbation.

Page 36 sur 42

RESERVE N°2

Réaliser les tableaux de synthèse sur l'évolution des OAP, indiquant leurs dates de création, de modification et de suppression, et les intégrer en préambule de leur présentation dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, avant l'approbation.

RESERVE N°3

Supprimer les linéaires actifs inscrits sur le plan de zonage de la Modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, sur le secteur des Murs à pêches, en contradiction avec les axes de développement de l'OAP dédiée, avant l'approbation.



3.2. Avis de la commission d'enquête sur le projet de Révision allégée n°1 – volet patrimoine- du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public intercommunal (EPT) Est Ensemble

Après avoir examiné l'ensemble des observations reçues au cours de cette enquête, l'ensemble des avis lors de l'examen conjoint, interrogé l'EPT sur ces observations ainsi que sur le thème retenu par la commission d'enquête puis étudié le mémoire en réponse et les compléments de réponses de l'EPT à l'ensemble de ces contributions, transmis à la commission d'enquête les 8 avril 2025 et 14 avril 2025 ;

La commission d'enquête considère que pour ce projet :

- L'EPT a non seulement strictement respecté la réglementation concernant la publicité de cette enquête mais a également utilisé tous autres moyens adéquats à sa disposition pour mieux faire connaître le projet de Révision allégée n°1 – volet patrimoine- du PLUi et les modalités de l'enquête publique le concernant ;
- L'EPT a longuement répondu aux contributions reçues au cours de l'enquête et au thème spécifique retenu par la commission d'enquête ainsi qu'aux questions complémentaires posées par la commission d'enquête ;

La commission d'enquête déplore cependant :

- Qu'en matière de lisibilité du projet, la liste des adresses des patrimoines classés, aient comporté autant d'erreurs ;
- Que le paysage, identifié au titre du code de l'urbanisme, n'ait pas fait l'objet de fiches prescrivant les règles de protection spécifique, semblable à celles du bâti;

La commission d'enquête recommande pour ce projet :

Au regard de ces conclusions motivées, en préalable à son avis ci-dessous, la commission d'enquête souhaite attirer l'attention du maître d'ouvrage sur xx points qui mériteraient d'être pris en compte dans la présentation du projet de Modification n°3 du PLUi, avant sa transmission pour avis au Conseil de Territoire d'Est Ensemble :

Recommandation n°1

Que soit améliorée la lisibilité des plans.

Recommandation n°2

Que soient informés les propriétaires, individuellement, avant l'inscription de leur bien au titre du code l'urbanisme.

Recommandation n°3

Que soit instauré un dialogue avec les propriétaires concernés, via par exemple des permanences du CAUE, pour expliquer l'intérêt individuel et collectif de l'inscription de leur bien et les règles qui s'appliquent à lui.

Recommandation n°4

Que soit organisés dès que possible des échanges entre les différentes parties prenantes pour renforcer la reconnaissance du site des Murs à pêches.

Page 38 sur 42

Recommandation n°5

Que soient créées des sous-catégories pour des patrimoines spécifiques.

Recommandation n°6

Que soit étudiées les prescriptions pour des biens exposés aux risques de mésusage, de péril, de pollution, etc....

Recommandation n°7

Que soit explicitées les règles de mitoyenneté avec un bien classé au titre du code de l'urbanisme.

Recommandation n°8

Que soient étudiées toutes les demandes de classement de biens, émises en nom individuel ou portées en nom collectif.

Recommandation n°9

Que soient informées de la décision prise par le maître d'ouvrage, toutes les personnes ayant déposé une demande de classement au titre de l'article L151-19 du code l'urbanisme.

Recommandation n°10

Que soient explicitées les raisons justifiant du classement du bien et des éléments de paysage, ou de son refus en réponse aux critères prescrits dans les fiches réglementaires insérés dans le règlement du PLUi d'Est Ensemble.

Au terme de ces conclusions, la commission d'enquête considère avoir examiné l'ensemble des aspects du projet de Révision allégée n°1 – volet patrimoine- du PLUi d'Est Ensemble, lui permettant de retenir les 10 (dix) recommandations de nature à améliorer l'intérêt général du projet de Modification n°3, sans porter atteinte à l'économie générale du PLUi Est Ensemble

En conséquence, la commission d'enquête émet à l'unanimité un avis FAVORABLE à la demande formulée par l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, en vue de la Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, **assorti de 3 (trois) réserves** :

NB. Si les réserves ne sont pas levées par l'Etablissement public territorial Est Ensemble, l'avis est réputé défavorable.

RESERVE N°1

Identifier et localiser les éléments de paysage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et intégrer les fiches réglementaires dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, avant l'approbation.

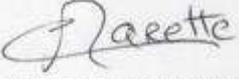
RESERVE N°2

Inscrire la maisonnette paysanne, située au 122 de la rue Pierre Saint-Jean de Béranger, à Montreuil, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, en qualité de patrimoine « remarquable », élément intégral d'un patrimoine vernaculaire du site d'agriculture urbaine des Murs à pêche, avant l'approbation.

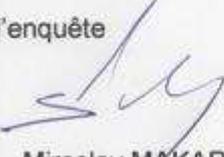
RESERVE N°3

Etablir la liste des adresses des patrimoines protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, annexée au règlement du PLUi, selon une logique de classement aisément manipulable, et l'actualiser, avant l'approbation.

Paris le 22 avril 2025


Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête


Michel RELAVE
Membre titulaire


Miroslav MAKAR
Membre titulaire

3.3. Avis de la commission d'enquête sur le projet de périmètres délimités des abords des monuments historiques

Après avoir examiné l'ensemble des observations reçues au titre de la procédure de définition des périmètres délimités des abords des monuments historiques, interrogé l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-Saint-Denis (UDAP 93) sur ces observations, puis étudié les éléments de réponse de l'UDAP 93 à l'ensemble de ces contributions, transmis à la commission d'enquête les 8 avril 2025 et 14 avril 2025 ;

la commission d'enquête considère que pour ce projet :

- L'EPT Est Ensemble a été dûment mandaté par l'UDAP 93, pour le représenter lors des différentes étapes administratives liées à l'enquête publique ;
- L'enquête a été conduite, dans le cadre de l'enquête publique unique de modification n°3 et de révision allégée n°1 du PLUi d'Est Ensemble, en respectant strictement la réglementation concernant la publicité de cette enquête mais également en utilisant tous autres moyens adéquats à sa disposition pour mieux faire connaître le projet de périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDA) et les modalités de l'enquête publique le concernant ;
- L'EPT Est Ensemble a transmis à l'UDAP 93 le procès-verbal de synthèse présenté et transmis par la commission d'enquête, le 25 mars 2025 ;
- L'UDAP a longuement répondu aux contributions reçues au cours de l'enquête publique unique, relative à la procédure de périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDA), ainsi qu'aux questions posées par la commission d'enquête dans son procès-verbal de synthèse ;
- L'EPT Est Ensemble a intégré ces éléments de réponses de l'UDAP dans son mémoire en réponse qu'il a transmis à la commission d'enquête les 8 avril et 14 avril 2025.

La commission d'enquête recommande pour ce projet :

Au regard de ces conclusions motivées, en préalable à son avis ci-dessous, la commission d'enquête souhaite attirer l'attention du maître d'ouvrage sur deux points qui mériteraient d'être pris en compte dans la présentation de la servitude de définition des périmètres des abords des monuments historiques, à annexer au PLUi Est Ensemble, avant sa transmission au Conseil de Territoire d'Est Ensemble, et pour décision au préfet de Seine-Saint-Denis.

Recommandation n°1

Que soient actualisés les plans de référence avec les mises à jour du cadastre ;

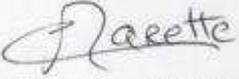
Recommandation n°2

Que soit réalisé et mis à la disposition des communes et du public un guide d'application des nouveaux périmètres délimités sur les abords des monuments historiques, permettant de mieux appréhender le changement des règles de protection, passant du rayon de 500 m autour du monument à la définition d'un périmètre délimité spécifique.

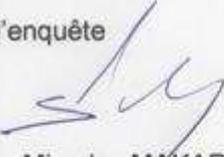
Au terme de ces conclusions, la commission d'enquête considère avoir examiné l'ensemble des aspects du projet de définition des abords des monuments historiques des cinq communes membres de l'EPT Est Ensemble (Bagnolet, Bobigny, le Pré Saint-Gervais, Montreuil et Romainville), porté par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-Saint-Denis (UDAP 93), maître d'ouvrage de la procédure, lui permettant de retenir la recommandation de nature à améliorer le projet sans mettre cause l'économie du projet,

En conséquence, la commission d'enquête émet à l'unanimité un avis FAVORABLE à la demande formulée par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-Saint-Denis (UDAP 93), en vue de la définition des périmètres délimités des abords des monuments historiques des communes de Bagnolet, Bobigny, le Pré Saint-Gervais, Montreuil et Romainville, membres de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sans réserve.

Paris le 22 avril 2025


Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête


Michel RELAVE
Membre titulaire


Miroslav MAKAR
Membre titulaire