

Commissaire - Enquêteur

Françoise ANGELINI – SOUDIERE

**PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

**CONDUIT PAR  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL DE PLAINE COMMUNE**

**DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

Du 4 octobre au 15 novembre 2022

**RAPPORT ET CONCLUSIONS  
DE LA COMMISSAIRE – ENQUETRICE**

Comprenant :

- 50 (cinquante) pages numérotées de 1 à 50
- 9 (neuf) annexes numérotées de 1 à 9
- 2 (deux) registres d'enquête
- 2 (deux) dossiers complets



## SOMMAIRE

### PARTIE I

#### **I – GENERALITES.....p.3**

- 1 - Objet de l'enquête .....p.3
- 2 - Cadre juridique.....p.3
  - 2.1 - Textes qui régissent l'enquête publique en cause.....p.3
  - 2.2 - Insertion de cette enquête dans la procédure administrative.....p.3
- 3 - Contexte du projet de modification.....p.4
  - 3.1 - Le contexte opérationnel.....p.6
  - 3.2 - Le contexte juridique.....p.6
  - 3.3 - Le choix de la procédure.....p.6
- 4 – Présentation des modifications proposées.....p.6
- 5 – Composition du dossier d'enquête.....p.7

#### **II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....p.9**

- 1 - Désignation de la commissaire enquêtrice.....p.9
- 2 - Modalités de l'enquête.....p.9
  - 2.1 - Durée de l'enquête et fixation des permanences.....p.9
  - 2.2 - Permanences .....p.9
  - 2.3 - Information du public .....p.9
- 3 - Entretien préalable avec le maître d'ouvrage et visite du site.....p.11
- 4 - Visites de sites.....p.11
- 5 - Déroulement de l'enquête.....p.11
  - 5.1 - Modalités de dépôt des observations.....p.11
  - 5.2 - Climat de l'enquête.....p.12
  - 5.3 - Déroulement des permanences .....p.12
  - 5.4 - Relation comptable des observations..... p.12
  - 5.5 - Clôture et modalités de transfert du dossier et registre.....p.13

#### **III – OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES.....p.24**

- 1 – l'autorité environnementale.....p.25
- 2 – les personnes publiques associées.....p.25
- 3 – les communes limitrophes.....p.26
- 4 – les autres organismes associés.....p.26
- 5 – le public – habitants et personnes morales.....p.27

### PARTIE II

#### **IV - CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE....p.31**

#### **V – AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE.....p.34**

#### **Liste des annexes.....p.35**



# **PARTIE I**

## **I . GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE**

### **1 - OBJET DE L'ENQUETE**

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'établissement public territorial (EPT) de Plaine Commune a été approuvé par délibération du 25 février 2020

Depuis, il a été modifié à plusieurs reprises :

- mise à jour n°1 le 15 décembre 2020
- cinq mises en compatibilité (MECDU VOP du 13/10/2020, MECDU PSU St Ouen du 9 novembre 2021, MECDU Ligne 15 Est du 2 décembre 2021, MECDU CHUGPN du 14 mars 2022, MECDU Ligne 15 Ouest du 30 mars 2022),
- modification n°1 le 29 mars 2022

La présente enquête, menée par l'EPT Plaine Commune, porte sur le projet de modification n° 3 (la modification n°2 ayant été annulée) qui a pour objet de modifier le zonage préalablement inscrit sur une partie des Jardins des Vertus, sur le territoire d'Aubervilliers afin de répondre à l'arrêt de la cour administrative d'appel (CAA) de Paris.

### **2 - CADRE JURIDIQUE**

#### **2.1 - Textes qui régissent l'enquête publique en cause**

- le code général des collectivités territoriales;
- le code de l'urbanisme et notamment l'article L 153;
- le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;

#### **2.2 - Insertion de cette enquête dans la procédure administrative**

Cette enquête s'inscrit dans le déroulement administratif suivant :

- délibération du conseil de territoire de Plaine Commune du 25 février 2020 approuvant le PLUI ;
- délibération du conseil de territoire de Plaine Commune n° CT 20/1759 du 13 octobre 2020 approuvant la mise en compatibilité du PLUI de Plaine Commune sur la ZAC village olympique et paralympique ;
- arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n° 20/320 en date du 15 décembre 2020 portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale,
- arrêté préfectoral n°2021-3083 en date du 9 novembre 2021 déclarant en application de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement, l'intérêt général du

projet de réalisation du « site unique » du ministère de l'Intérieur et emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLUi) de Plaine Commune,

- arrêté inter-préfectoral n°2021-3381 du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est / orange du réseau complémentaire du réseau de transport public du Grand Paris entre « Saint-Denis Pleyel » (gare exclue) et « Champigny centre », prononcée par arrêté inter-préfectoral n° 2017-0325 du 13 février 2017 modifié par arrêté n° 2018-1438 du 20 juin 2018, et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU),
- arrêté n° 21/1 de prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Plaine Commune en date du 17 janvier 2022,
- arrêté préfectoral n°2022-0606 du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Plaine Commune,
- délibération n°22/2517 du 29 mars 2022 approuvant la modification n°1 du PLUi,
- décret en conseil d'Etat n°2022-457 du 30 mars 2022 modifiant le décret n° 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de- Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, gares non incluses (tronçon inclus dans la ligne dite «rouge» et correspondant à la ligne 15 Ouest), dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine- Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes
- arrêté n° 22/66 en date du 25 Mai 2022 engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Plaine Commune,
- arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune n° 22/84 en date du 16 Août 2022 portant mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale et de l'établissement public territorial Plaine Commune,
- décision n ° E 22000012/93 du président du Tribunal Administratif de Montreuil du 22 juillet 2022 désignant Mme Françoise ANGELINI-SOUDIERE en qualité de commissaire enquêtrice.

### **3 – CONTEXTE DU PROJET DE MODIFICATION**

#### **3.1 – le contexte opérationnel**

Le secteur concerné par la modification n°3 se situe sur le territoire de la Commune d'Aubervilliers, au sein de la ZAC du Fort d'Aubervilliers.

Créée en 2014, la ZAC du Fort d'Aubervilliers est un projet urbain sous maîtrise d'ouvrage Grand Paris Aménagement.

La ZAC est composée de deux tranches opérationnelles :

- Tranche 1 : Secteur Jaurès
- Tranche 2 : Secteur Cœur de Fort ; secteur Gare.

Le devenir du secteur « Tours des Gendarmes » est à l'étude.

La programmation inscrite dans le dossier de création de la ZAC indique :

- environ 2000 logements (dont résidences spécifiques)

- environ 37.200 m<sup>2</sup> SDP d'activités (bureaux, activités orientées vers la création, ateliers et lieux de diffusion artistique) ;
- environ 9.765 m<sup>2</sup> SDP de commerces ;
- environ 20.000 m<sup>2</sup> SDP d'équipements collectifs ;
- le désenclavement du site par la création d'un maillage viaire raccordé à la RD932 et à la RD 27 ;
- des espaces publics, dont des aménagements pour les déplacements doux en cœur de quartier (pistes cyclables, cheminements piétons) ;
- la mise en valeur du patrimoine architectural (remparts, bastions) et paysager (jardins familiaux, transformation de la couronne boisée en parc urbain accessible au public).

Le secteur « Gare » accueillera le centre aquatique olympique conçu dans le cadre des JOP 2024 ainsi que le pôle d'échange multimodal lié à l'arrivée de la ligne 15 Est du Grand Paris Express.

### Le secteur Gare

Dans le cadre du projet de transports du Grand Paris Express, la création de la ligne 15-Est s'étendant de Saint-Denis Pleyel à Champigny-Centre est prévue. Elle desservira 12 gares, dont celle du Fort d'Aubervilliers. Le secteur d'Aubervilliers est compris dans le second marché de conception-réalisation de la Société du Grand Paris dont les travaux devraient débuter courant 2024 pour une mise en service en 2030.

Le projet de gare va engendrer une transformation des inter-modalités de surface qui doivent être prises en compte en amont : restructuration du réseau de bus, dimensionnement du stationnement vélos et véhicules particuliers, organisation des cheminements cyclables et piétons, requalification de la RD932 et RD27. De plus, le pôle gare du Fort d'Aubervilliers dessert immédiatement trois quartiers urbains : Emile Dubois – Maladrerie et la ZAC du Fort d'Aubervilliers, sur la commune d'Aubervilliers ; le quartier des Courtilières, sur la commune de Pantin. Il convient de proposer un aménagement optimal et équitable du pôle gare vis-à-vis de ces trois quartiers résidentiels.

Dans ce cadre, une étude d'inter-modalité est réalisée sous maîtrise d'ouvrage Plaine Commune. Elle a pour objet de définir un projet de pôle visant à proposer un fonctionnement optimal du pôle à l'arrivée du Grand Paris Express, en termes de flux et d'usages des transports mais aussi d'espaces publics, de paysage et de liens aux quartiers alentours, et impliquant les différents partenaires présents sur le site. Un scénario d'aménagement a été validé par les partenaires du projet en février 2021.

Ce scénario propose une voirie réservée aux bus et véhicules techniques desservant les équipements locaux. L'entrée du pôle se fait par deux accès depuis la RD27 ; la sortie se fait soit par la voirie Est donnant sur la RD27, soit par la voirie ouest en sens unique donnant sur la RD932. Cette dernière voirie bénéficie d'un traitement spécifique épousant le parvis piéton donnant sur la RD932 et desservant à la fois la gare et le centre aquatique. Un traitement qualitatif de la voie centrale et de la voie à l'est du pôle est souhaité, dans la

logique de grande continuité permettant de lier les Courtilières au pôle et au Fort.

Ce scénario d'aménagement sera affiné dans le cadre de la phase 3 de l'étude d'inter-modalité. Par ailleurs, un plan paysager et programmatique sera réalisé, dans une logique de mise en cohérence de cet ensemble urbain.

### La piscine

Le secteur « Gare » accueillera également le centre aquatique olympique conçu dans le cadre des JOP 2024.

Afin de répondre aux injonctions du juge administratif et d'anticiper la modification du zonage, un permis de construire modificatif a d'ores et déjà été délivré par Madame le Maire d'Aubervilliers le 28 avril 2022.

Ce dernier tend à supprimer toutes les constructions et aménagements jusqu'alors prévus dans la zone UM.

La surface de plancher du centre aquatique passe ainsi de 6 853 m<sup>2</sup> à 5 893 m<sup>2</sup> et libère la Zone NJ1 de toute construction et/ou aménagement, et ce, en conformité avec le PLUi tel qu'il est proposé.

## **3.2 – le contexte juridique**

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'urbanisme, le Président de l'EPT Plaine Commune a prescrit la modification n°3 du PLUi par arrêté n°22/66 du 25 mai 2022. La modification n°3 du PLUi sur le changement de zonage d'une partie des jardins des Vertus situés à Aubervilliers vise à répondre à l'arrêt de la CAA de Paris du 10 février 2022 enjoignant l'EPT de modifier ce zonage afin de lever une illégalité du PLUi au regard de sa non compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).

## **3.3 – le choix de la procédure**

Conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun est soumise « à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'EPCI lorsqu'elle a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ses possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser »

## **3 – PRESENTATION DES MODIFICATIONS PROPOSEES**

### Modification du document graphique

- suppression de la zone UM
- élargissement de la zone UGg, afin de permettre la réalisation d'une voie circulaire et d'espaces publics assurant le bon fonctionnement du pôle bus et une inter-modalité efficace entre la gare du Grand Paris Express, la station de la ligne 7 et les lignes de bus desservant les territoires adjacents. Cela correspond à une surface de 752,8 m<sup>2</sup>.



- création d'un sous-secteur Nj1 spécifique à la partie des jardins des vertus concerné par les travaux de la gare du Grand Paris Express et de la piscine d'une surface de 3875,7m<sup>2</sup>. Une partie de la zone Nj1 se trouve dans l'emprise du projet de piscine ; le projet a été modifié afin que la partie en zone Nj1 respecte les dispositions du zonage Nj1.

#### Modification du règlement écrit

Destination des constructions et usage des sols - il est ajouté le point suivant :

1.2.5 - Dans le secteur Nj1 (jardins ouvriers situés à Aubervilliers et concernés par les travaux du Grand Paris Express)  
Les dépôts et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la réalisation du réseau de transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises et à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

La référence au secteur NJ1 est ajoutée aux autres articles

#### Mise en cohérence de l'OAP sectorielle n°2 Fort d'Aubervilliers

L'OAP sectorielle n°2 concernant le fort d'Aubervilliers retranscrit le projet urbain de ce secteur tel qu'il avait été initialement prévu.

La partie inscrite en zone constructible doit être réduite afin de prendre en compte la création du secteur Nj1. Elle devra correspondre uniquement aux surfaces strictement nécessaires à la réalisation des deux équipements publics ; c'est-à-dire à la partie de la zone UM modifiée en zone UGg.

#### Mise en cohérence des secteurs de servitude de taille minimale des logements

Le plan est mis en cohérence avec les changements de zonage prévus dans le dossier de modification n°3.

Ainsi, le secteur prévu sur la zone UM disparaît avec la suppression de la zone UM ; les zones Nj et UG ne sont pas concernées par ces secteurs, le logement y étant interdit par principe.

## **5 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE SOUMIS AU PUBLIC**

### **5.1 - Sommaire du dossier**

### **5.2 - Pièces administratives :**

- décision de la cour administrative d'appel de Paris n° 21PA02476 du 10 février 2022 ;
- arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune n°22/66 du 25 mai 2022 engageant la procédure de modification n°3 du PLUI ;
- 34 lettres recommandées avec AR, de notification de la modification n°3 aux personnes publiques associées, datées des 7 et 12 juillet 2022 ;
- copies des 34 avis de réception ;

- décision de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas, n° MRAe DKIF-2022-134 du 1<sup>er</sup> septembre 2022, dispensant de réaliser une évaluation environnementale de la modification
- avis du préfet de la Seine-Saint-Denis daté du 27 septembre 2022 ;
- avis des personnes publiques associées : chambre de commerce et d'industrie de Seine-Saint-Denis daté du 26 juillet 2022, reçu le 7 septembre 2022 ; département du Val d'Oise daté du 2 septembre 2022, reçu le 8 septembre 2022; chambre d'agriculture de la région Ile- de-France, daté du 16 septembre 2022, reçu le 26 septembre 2022;
- lettre recommandée avec AR datée du 7 juillet 2022 au président du tribunal administratif (TA) de Montreuil demandant la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- décision du TA de Montreuil du 22 juillet 2022 désignant madame Françoise ANGELINI-SOUDIERE en qualité de commissaire enquêtrice ;
- arrêté du président de l'EPT Plaine Commune prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLUI ;
- copie format A4 de l'affiche avis d'enquête publique ;
- copies des insertions dans les journaux Le parisien et Libération du 15 septembre 2022 ;
- copies des captures d'écran relatives aux publications des avis d'enquêtes sur les sites internet de Plaine Commune, d'Aubervilliers et du site registre dématérialisé.

### **5.3 - Pièces du dossier de modification**

- notice explicative et plan masse de la piscine au format A3;
- orientations d'aménagement et de programmation sectorielle n°2 secteur du fort d'Aubervilliers : avant et après modification ;
- règlement écrit- partie 1 – définitions et dispositions générales (extraits) : nomenclature des zones définies par le plan de zonage, avant et après modification ;
- règlement de la zone N : avant et après modification ;
- plan de zonage détaillé du fort d'Aubervilliers : avant et après modification, aux formats A3 et A4 ;
- plan des secteurs de servitude de taille minimale des logements : avant et après aux formats A3 et A4

**5.4 - Un registre d'enquête**, sur lequel était indiqué que les observations y figurant seraient scannées et intégrées sur le registre du site internet dédié, et comportant une notice précisant que les observations portées peuvent être anonymes, que les informations recueillies y compris les données à caractère personnel seront retranscrites sur le procès verbal dressé par la commissaire enquêtrice qui sera annexé à son rapport rendu public pendant 1 an au siège de Plaine Commune et sur le site internet, que les données personnelles y seront anonymisées y compris avant leur mise en ligne, sauf avis contraire des intéressés.

Un dossier était mis à disposition au siège de l'EPT Plaine Commune, un second au centre administratif et technique d'Aubervilliers.

Après comparaison de cette liste avec les textes régissant cette enquête, il semble que l'ensemble des documents nécessaires figuraient au dossier.

## **II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **1 – Désignation de la Commissaire enquêtrice**

La commissaire-enquêtrice a été désignée par décision du président du Tribunal Administratif de Montreuil n° E 22000012/93 du 22 juillet 2022

### **2 - Modalités de l'enquête**

Les modalités d'organisation de l'enquête et les dates de permanences ont été arrêtées d'un commun accord entre la commissaire enquêtrice et la personne responsable de l'enquête, après transmission du dossier. Le contenu de l'arrêté d'enquête a été établi en concertation avec la Commissaire enquêtrice.

L'organisation et le déroulement de l'enquête ont respecté les prescriptions de l'arrêté d'ouverture.

#### **2.1 - Durée et lieu de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée du mardi 4 octobre au mardi 15 novembre 2022 inclus. Cette durée de 46 jours, supérieure à l'obligation légale de 30 jours, tient compte des congés scolaires de la Toussaint.

#### **2.2 Permanences de la commissaire-enquêtrice**

Deux permanences au siège de l'EPT 21 avenue Jules Rimet à Saint-Denis:

- mardi 4 octobre de 9h à 12h
- vendredi 14 octobre 2021 de 17h à 19h

Deux permanences à Aubervilliers

- samedi 5 novembre de 9h à 12h à l'hôtel de ville, 2 rue de la Commune de Paris
- mardi 15 novembre de 14h à 17h au centre administratif, 120 bis rue Henri Barbusse

#### **2.3 - Information du public**

##### **2.3.1 - Affichage**

L'avis d'enquête publique a été affiché au siège de l'EPT Plaine Commune à Saint-Denis et dans chacune des 9 villes membres, à compter du 16 septembre 2022. A Aubervilliers l'affichage a été fait sur tous les panneaux administratifs.

La commissaire enquêtrice a constaté l'affichage dans le hall du siège de l'EPT lors de sa permanence du 4 octobre 2022 et dans le sas d'entrée de l'hôtel de ville d'Aubervilliers lors de sa permanence du 5 novembre 2022.

Les affiches étaient de taille et de couleur réglementaire.

La liste des panneaux d'affichage d'Aubervilliers et une reproduction format A4 de l'affiche sont joints en **annexes 1 et 2**.

### 2.3.2 - Insertions dans la presse : 2 parutions

Le Parisien : les 15 septembre et 5 octobre 2022

Libération : les 15 septembre et 5 octobre 2022

Les copies des 4 insertions sont jointes en **annexe 3**.

### 2.3.3 - Publication Internet

L'avis d'enquête a été mis en ligne le 15 septembre 2022 sur les sites de Plaine Commune et d'Aubervilliers, le 16 septembre 2022 sur le site du registre dématérialisé et ce, pendant toute la durée de l'enquête.

A l'issue de l'enquête, le Président de Plaine Commune et les Maires des 9 communes concernées ont établi :

- un certificat d'affichage de l'arrêté pendant un mois, de début septembre à début octobre, joints en **annexe 4** ;
- un certificat d'affichage du Maire d'Aubervilliers en mairie et sur les panneaux administratifs de la ville, en mairie pour les autres communes et au siège de l'EPT, joints en **annexe 5**.

## **2.4 – Notification aux personnes publiques associées**

Pour cette procédure, conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°3 du PLUI a été notifié aux personnes publiques associées prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à Monsieur le Maire d'Aubervilliers. L'arrêté d'enquête et le rapport de présentation du projet leur a été adressé par courrier recommandé avec accusé de réception en date des 7 et 12 juillet 2022. Ces courriers sont tous joints au dossier d'enquête.

Ce courrier a été adressé aux personnes publiques suivantes :

- Préfet de la Seine-Saint-Denis
- Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint-Denis
- Architecte des bâtiments de France
- Conseil régional d'Ile de France
- Ile de France Mobilités
- Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis
- Conseil départemental des Hauts de Seine
- Conseil départemental du Val d'Oise
- Chambre de commerce et d'industrie Paris-IDF
- Chambre de commerce et d'industrie de la Seine-Saint-Denis

- Chambre régionale des métiers et de l'artisanat
- Chambre régionale des métiers et de l'artisanat de la Seine-Saint-Denis
- Chambre d'agriculture d'Ile de France
- SAFER IDF
- Société du Grand Paris
- Métropole du Grand Paris
- Maire de Paris
- EPT Est Ensemble, Paris Terre d'Envol
- communes de Aubervilliers, Bobigny, Drancy, Dugny, Epinay sur Seine, La Courneuve, Le Bourget, l'Ile Saint-Denis, Pantin, Pierrefitte sur Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains, Villetaneuse,

Les avis, arrivés dans les délais, sont joints au dossier d'enquête :

- Préfet de la Seine-Saint-Denis daté du 27 septembre 2022 ;
- chambre de commerce et d'industrie de Seine-Saint-Denis, département du Val d'Oise, chambre d'agriculture de la région Ile- de-France.

### **3 - Entretien préalable avec le Maître d'ouvrage**

Une réunion préparatoire s'est tenue le 22 septembre 2022 entre la commissaire enquêtrice, la responsable de mission chargée du dossier et la juriste dépendant de la direction de l'urbanisme réglementaire de Plaine Commune, et la directrice de l'urbanisme réglementaire de la commune d'Aubervilliers. Cette réunion a permis d'apporter des réponses aux questions de la Commissaire enquêtrice suite à l'étude du dossier.

### **4 - Visite du site**

La commissaire enquêtrice a pu visiter le site en compagnie des deux personnes de l'EPT chargées du dossier, le 10 octobre 2022.

Cette visite a permis à la commissaire enquêtrice d'appréhender toute la dimension environnementale des jardins familiaux, la présence de cultures potagères, et leur insertion au sein du quartier et du projet.

### **5 - Déroulement de l'enquête**

#### **5.1 - modalités de dépôt des observations**

Les observations pouvaient être consignées :

- sur les registres papier mis à disposition au siège de l'EPT et au centre administratif et technique d'Aubervilliers.

Ces observations étaient communiquées à la commissaire enquêtrice au fur et à mesure de leur inscription ;

- sur un registre dématérialisé. Les observations étaient transmises chaque jour à la commissaire enquêtrice.

Elles ont été éditées et annexées au registre de l'EPT au fur et à mesure de leur arrivée, et au registre d'Aubervilliers à compter du 5 novembre 2022 puis au fur et à mesure de leur arrivée.

Les observations ont été reportées par la commissaire enquêtrice dans la grille d'analyse des observations sans le nom des contributeurs, sauf lorsque ce nom apparaissait dans la partie texte à la suite des observations en tant que signature, la commissaire enquêtrice ayant estimé y voir une volonté implicite que le nom apparaisse.

Ce registre a été désactivé le 15 novembre à 17h, date et heure de clôture de l'enquête.

## **5. 2 - Climat de l'enquête**

Le climat, par internet interposé, était passionné, souvent bien argumenté, parfois virulent. L'expression a été uniquement écrite, personne n'étant venu aux permanences de la commissaire enquêtrice.

## **5. 3 - Déroulement des permanences**

### **Au siège de l'EPT**

- **Permanence du 4 octobre 2022** (ouverture de l'enquête) :

Personne ne s'est présenté

- **Permanence du 10 octobre 2022** :

Personne ne s'est présenté

### **A Aubervilliers**

- **Permanence du 5 novembre 2022** :

Personne ne s'est présenté

- **Permanence du 15 novembre 2022**

Une personne s'est présentée. Elle avait déposé une observation écrite la veille sur le registre d'Aubervilliers. Cette observation concernant les règles de construction de la zone UH, la commissaire enquêtrice lui a indiqué qu'elle était sans lien avec la modification n°3.

## **5.4 - Relation comptable des observations**

239 observations, numérotées de 1 à 239 ont été enregistrées sur le registre dématérialisé.

7 observations écrites sur le registre de L'EPT numérotées de 1 à 7  
1 observation sur le registre d'Aubervilliers.  
Ces 8 observations sont hors sujet.

### **5.5 - Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et des registres d'enquête**

Au terme de l'enquête, le 15 novembre 2022 à 17h, la commissaire enquêtrice a constaté sa clôture et emporté le dossier et le registre déposés au centre administratif d'Aubervilliers.

Le dossier et le registre déposés au siège de l'EPT ont été remis par coursier à la commissaire enquêtrice le 16 novembre 2022.

### **III. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES**

Les observations recueillies ont fait l'objet d'une grille d'analyse en vue de dégager les thèmes principaux et d'alimenter le procès verbal de synthèse (**annexe 6**) remis par la commissaire enquêtrice à la responsable de l'enquête en deux exemplaires signés par les deux parties au cours d'une réunion au siège de l'EPT le 23 novembre 2022.

Le délai de 15 jours de remise des réponses du Président de Plaine commune était fixé au 8 décembre 2022.

Par courriel du 30 novembre 2022, joint en **annexe 7** le représentant de la Collectivité a informé la commissaire enquêtrice que le document en réponse ne être remis que début janvier 2023.

Par courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2022, joint en **annexe 8** la commissaire enquêtrice a informé le président de Plaine Commune qu'elle avait pris acte de ce délai et qu'en conséquence la remise de son rapport d'enquête serait différée d'autant.

Les réponses, non signées, ont été réceptionnées par la commissaire enquêtrice le 27 janvier 2023 par courriel.

Le document signé a été réceptionné par courriel le 6 février 2023. Il est joint en **annexe 9** au présent rapport et fait partie intégrante de ce dernier.

Le dernier certificat d'affichage à annexer au rapport a été réceptionné par la commissaire enquêtrice le 8 février 2023.

En conséquence le rapport a été remis le 10 février 2023.

*Pour plus de clarté, les réponses de la collectivité apparaissent en bleu et les commentaires et appréciations de la commissaire enquêtrice en italique.*

#### **1 – L'avis de l'autorité environnementale**

Projet dispensé après examen au cas par cas

#### **2 – Les personnes publiques associées (PPA)**

Préfet de la Seine-Saint-Denis : pas d'observation particulière

Département du Val d'Oise : pas de remarque particulière

Chambre d'agriculture d'Ile-de-France : pas de remarque particulière

CCI Seine-Saint-Denis : avis favorable

### **3- Le public**

8 observations ont été portées sur les registres papier. Elles sont toutes hors sujet et ne sont donc pas exposées ici.

239 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, certaines émanant de représentants d'associations porteuses des observations de leurs adhérents :

- collectif des jardins à défendre d'Aubervilliers
- association des jardins ouvriers des vertus
- MNLE 93
- groupe III du GIEC
- le cahier citoyen de Plaine Commune

La grande majorité des contributeurs ont saisi l'opportunité de cette modification pour réitérer leur rejet global du projet d'urbanisation et de « bétonnisation », des projets de gare (pourquoi 2 gares à 100m de distance) et de piscine, les jugeant parfois inutiles, et déplorer la localisation de ces projets sur les jardins familiaux au profit d'intérêts économiques.

Ils estiment les projets incompatibles avec la lutte contre le réchauffement climatique dans une ville notoirement carencée en espaces verts, le PADD, le SDIF, les prescriptions de l'OMS, portant atteinte à la biodiversité, la santé, la vie sociale et mettent en avant l'utilité des jardins familiaux pour la production d'une nourriture saine et gratuite dans un contexte économique dégradé pour les familles, et pour des activités associatives, visites de classes etc... qui les ouvrent à un public plus large.

Et de façon implicite ou explicite, le contenu de la modification n°3 est fortement contesté à travers ces observations.

A noter que seules trois observations se démarquent de ce tollé général :

- n° 62 se satisfait de la réduction du périmètre des jardins du fait des nuisances causées par le brulage des déchets verts ;
- n° 65 est favorable à la priorisation du développement des transports en commun et pour un compromis entre les projets de gare, de piscine, et la préservation des espaces verts ;
- n°160 est favorable à un parc ouvert au public plutôt qu'à des jardins privatifs et à une gare disposant du maximum d'espace.

La contestation globale des projets d'équipements n'est pas le sujet de la présente enquête qui est : l'amplitude de l'emprise de ces projets sur les jardins au regard de la compatibilité avec le SDRIF et l'adéquation de cette modification avec la décision du juge.

Néanmoins, toutes les observations devant être prises en compte, la commissaire enquêtrice aborde dans la présente synthèse certains sujets qui ne



concernent pas directement le projet de modification n°3, mais qui ont le mérite d'apporter un éclairage sur les questions posées, sans que le sujet n'ait d'influence sur l'avis final de la commissaire enquêtrice.

## **1 - Les thèmes abordés**

### **1.1 - Superficie de la gare et zone UGg**

Bon nombre d'observations font remarquer que la superficie réservée initialement (4000m<sup>2</sup>) est beaucoup plus importante que celle d'autres gares du grand Paris Express (1000m<sup>2</sup>).

Corrélativement, s'exprime une forte opposition à l'extension de la zone UGg sur l'actuelle zone UM, objet de la modification n°3.

#### *Demande de la commissaire enquêtrice*

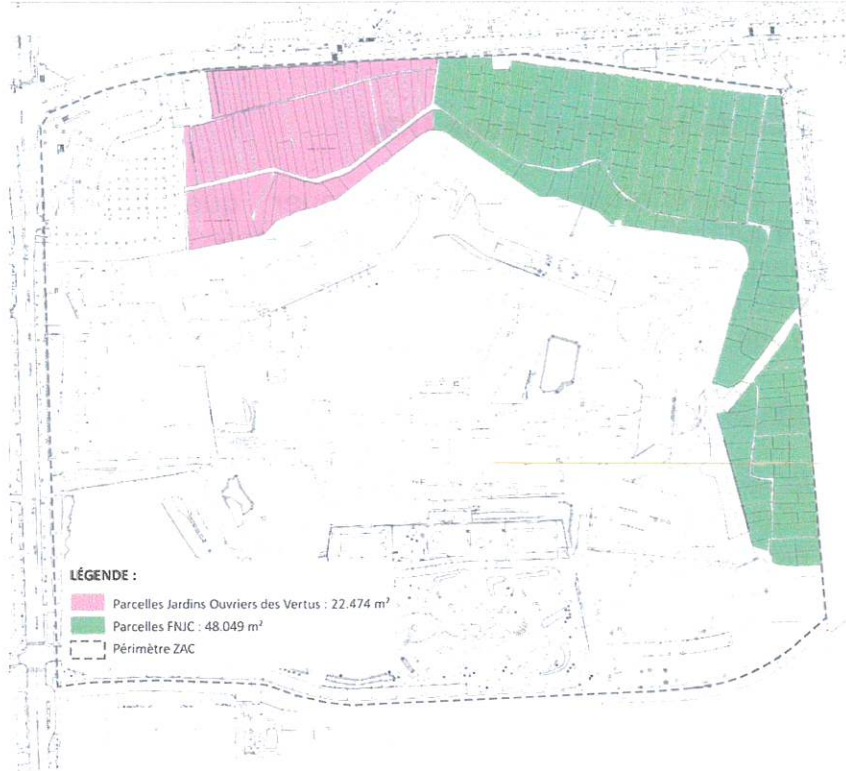
*A l'appui de la réponse de Plaine commune sur l'explication d'une telle emprise initiale et de l'utilité de l'extension prévue, la commissaire enquêtrice souhaite disposer des éléments suivants :*

- *documents permettant de visualiser l'impact de la gare et de la piscine sur les jardins familiaux, notamment :*
- *- plan des jardins familiaux avant approbation du PLUI*

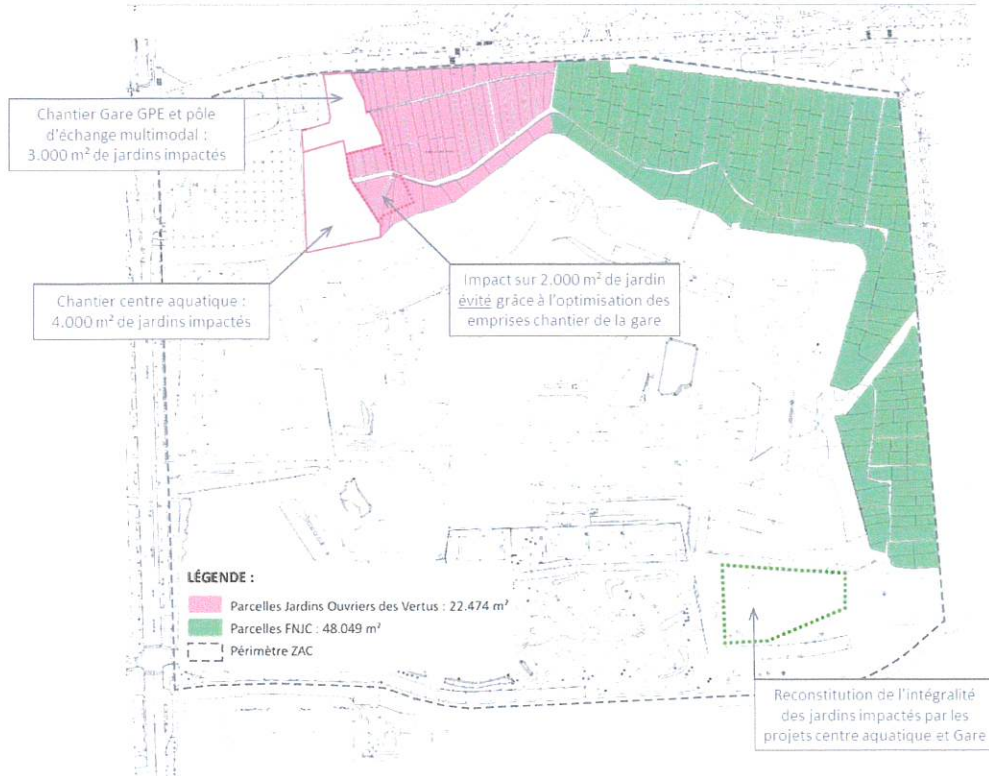
#### [Réponse de Plaine Commune :](#)

[Vous trouverez ci-dessous des plans permettant de visualiser l'impact de la gare et de la piscine sur les jardins familiaux :](#)

Jardins familiaux – état des lieux à fin 2020 (avant travaux)



Jardins familiaux – impacts des projets centre aquatique et gare, et compensation

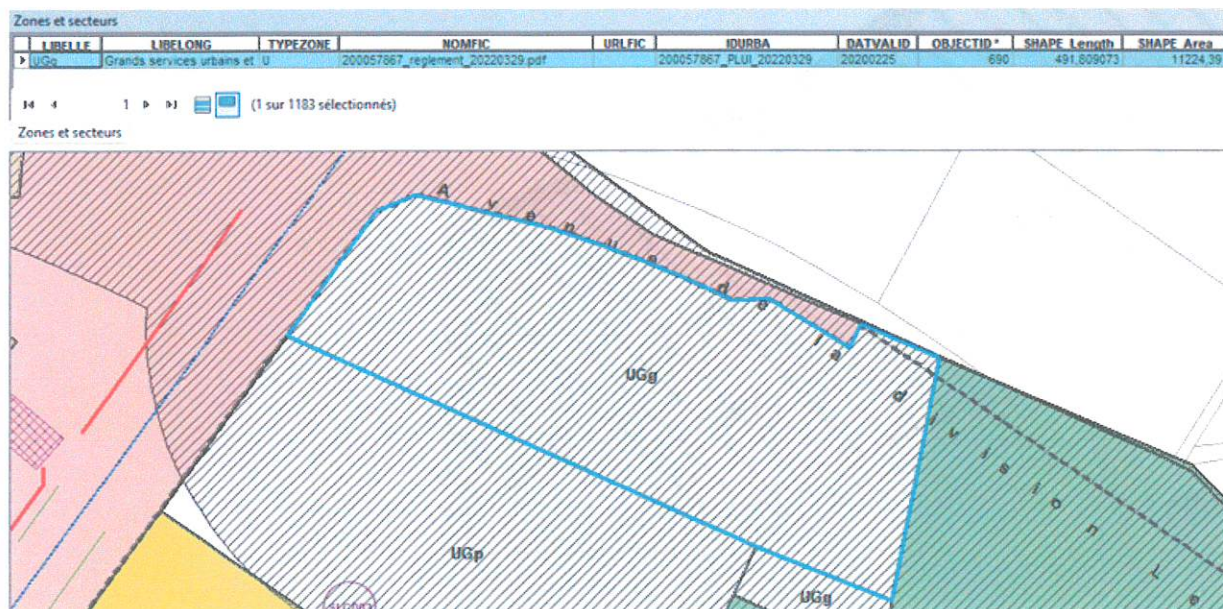




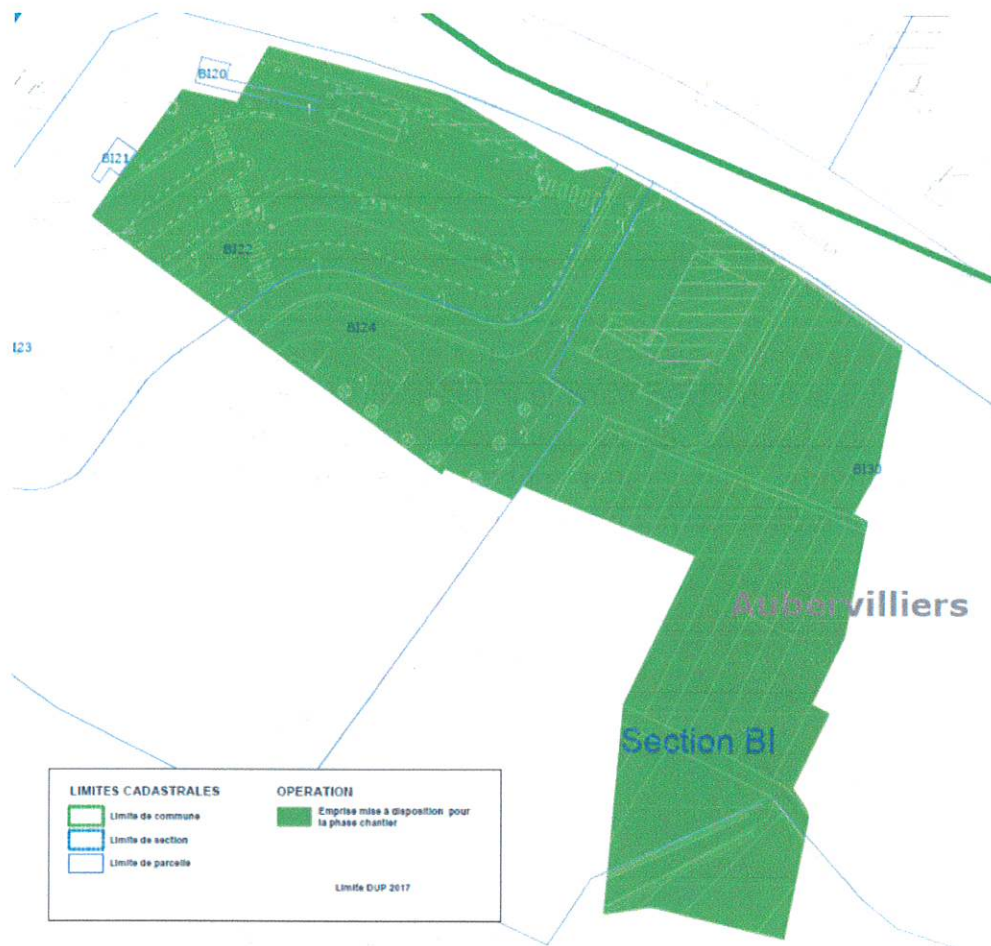
- superficie de la zone UGg avant modification n°3 et superficie de jardins impactés

Réponse de Plaine Commune :

La zone UGg avant modification avait une superficie de 11 224.39m<sup>2</sup>.



Pour les besoins de la gare Fort d'Aubervilliers de la ligne 15 Est du Grand Paris Express, dans le dossier présenté à l'enquête, un total de 5000m<sup>2</sup> de jardins sont impactés, soit 28 parcelles dont certaines ne sont pas impactées dans leur intégralité. Ces parcelles sont situées dans le périmètre mis à la disposition de l'association "Société des jardins ouvriers des Vertus", à l'est du Métafort, de la gare routière et du futur centre aquatique actuellement en chantier. Le plan ci-dessous figure l'emprise chantier de la gare, telle que déclarée d'utilité publique après l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) modificative n°2 de la ligne 15 Est :



Plan de l'emprise chantier de la gare sur le fond de plan de l'état initial du site (SGP, 2021)

Ce total de 5000m<sup>2</sup> se compose ainsi :

- Des impacts définitifs : Environ 3000m<sup>2</sup> de jardins (soit 19 parcelles, dont certaines ne sont pas impactées dans leur intégralité) sont supprimés de manière définitive pour les besoins de la gare du Grand Paris Express et du pôle d'échanges multimodal. Ces jardins sont situés exclusivement en zone UGg du PLUi, tel que modifié dans la modification n°3. Ces impacts définitifs sont liés à l'implantation de la boîte souterraine de la gare, à l'implantation de locaux techniques en surface et à l'implantation du pôle d'échanges multimodal. Ces emprises doivent être libérées pour fin octobre 2023.
- Des impacts provisoires (qui sont évités grâce à l'optimisation de l'emprise chantier présentée ci-après) : environ 2000m<sup>2</sup> de jardins (soit 12 parcelles, dont certaines ne sont pas impactées dans leur intégralité) sont occupés temporairement par le chantier de la gare Grand Paris Express. Ces jardins sont situés en zone Nj1 du PLUi, tel que modifié dans le dossier d'enquête de la modification n°3.
- *superficie de la zone UGg prise sur la zone UM et nombre de jardins impactés*

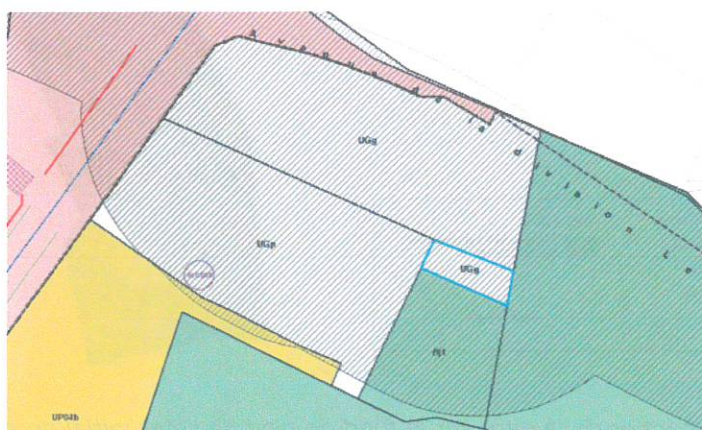
### Réponse de Plaine Commune :

La modification n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal vise à supprimer la zone UM.

La zone UM sera remplacée par :

- 752,84 m<sup>2</sup> en zone UGg
- 3875,67 m<sup>2</sup> en zone Nj1

Comme vu précédemment, environ 3000m<sup>2</sup> de jardins (soit 19 parcelles, dont certaines ne sont pas impactées dans leur intégralité) sont supprimés de manière définitive pour les besoins de la gare du Grand Paris Express et du pôle d'échanges multimodal. Ces jardins sont situés exclusivement en zone UGg du PLUi, tel que modifié dans la modification n°3.



- *justification de l'agrandissement de la zone UGg sur l'actuelle zone UM : plan masse de la gare, schéma des aménagements, études...etc*

### Réponse de Plaine Commune :

Le site de Fort d'Aubervilliers dispose actuellement d'une gare routière importante avec 4 lignes en terminus et 2 lignes en passage. A l'ouverture de la gare du Grand Paris Express, il y aura 7 lignes en terminus et 2 lignes en passage. Les lignes en terminus, notamment, demandent un nombre plus important de postes à quais (arrêts de bus).

L'extension de la zone UGg sur la zone UM doit accueillir des aménagements du pôle multimodal, et plus précisément une voie bus à double sens et un trottoir de cheminement. L'élargissement de la zone UGg (752,8m<sup>2</sup>) est nécessaire à la réalisation d'une voie bus à double sens, des postes à quais de régulation et de reprise des voyageurs (bus 148, 249, 609, D30), ainsi que d'espaces publics permettant d'assurer le bon fonctionnement du pôle et une intermodalité efficace entre la gare GPE, la ligne 7 et les lignes de bus.

Cet emplacement doit permettre la circulation des bus dans ce pôle situé à un carrefour de voiries structurantes E/O et N/S.

Par ailleurs, le pôle du Fort d'Aubervilliers devra intégrer 900 places de stationnement vélos.

- *superficie résiduelle de la zone Nj1 et nombre de jardins concernés*

Réponse de Plaine Commune :

La modification n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal vise à supprimer la zone UM.

La zone UM sera remplacée par :

- 752.84 m<sup>2</sup> en zone UGg
- 3875.67 m<sup>2</sup> en zone Nj1 (environ 12 jardins)

- *superficie de l'emprise des autres gares du grand Paris express pour validation des chiffres ressortant des observations*

Réponse de Plaine Commune :

La taille de la partie souterraine de la gare est dictée par la taille des trains (108m pour l'ensemble des gares de la Ligne 15 du Grand Paris Express) et par la taille des espaces accueillant les voyageurs dans de bonnes conditions de confort mais aussi de sécurité. Le dimensionnement de ces espaces voyageurs se fait au regard des flux prévisionnels attendus quotidiennement dans la gare, et répond à des règles, tant pour le confort que pour la sécurité incendie.

A la gare de Fort d'Aubervilliers, selon des prévisions de trafics issues d'un groupe de travail réunissant services de l'Etat, opérateurs de transports et autorité organisatrice des transports, 75 000 voyageurs sont attendus chaque jour, certains en correspondance, d'autres venant ou allant vers les espaces publics et le pôle bus. La boîte souterraine est donc dimensionnée en conséquence : à ce stade des études, elle représente une surface d'environ 3 140m<sup>2</sup>.

Le bâtiment voyageur, d'une emprise au sol de 1 600 m<sup>2</sup> environ, est situé à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la Division Leclerc. Le bâtiment voyageur est dimensionné pour accueillir les flux venant à la fois d'Aubervilliers et en particulier du quartier Emile Dubois Maladrerie, du centre aquatique et des nouvelles constructions de la ZAC (secteur Jean Jaurès), mais également de Pantin et de la cité des Courtilières, ainsi que du pôle bus (ces flux piétons représentent un peu moins de 30% des flux voyageurs à l'heure de pointe du matin). Un travail est réalisé afin que les accès à la gare soient qualitatifs et équivalents en termes de confort et de perception.

En termes de comparaison, il est proposé de regarder des gares comparables en termes de flux entrant et sortant vers et depuis les espaces publics. Ainsi, les gares des Ardoines et de Saint-Maur-Créteil, sur la future ligne 15 Sud, accueilleront un nombre de voyageurs, entrant et sortant vers et depuis la ville, comparables à la gare de Fort d'Aubervilliers. L'emprise au sol de ces deux bâtiments voyageurs est de 1900m<sup>2</sup> environ.

La taille de l'emprise chantier est dictée par la technique de réalisation de la gare, à savoir la technique des parois moulées. La taille de l'emprise est également conditionnée par la taille de l'ouvrage à construire et des enjeux de sécurité des compagnons œuvrant sur le chantier.

Il a été souligné par certains observateurs que des gares similaires en cours de construction disposaient d'emprises plus réduites. Même si des emprises réduites limitent les surfaces impactées, elles génèrent des impacts négatifs. En effet, les emprises réduites sont généralement associées à :

- Une technique de creusement différente (méthode traditionnelle) qui impose des chantiers plus longs, plus coûteux avec des nuisances vibratoires potentiellement très fortes et très longues,
- Des emprises déportées qui génèrent des circulations dans la ville,
- L'impossibilité d'optimiser le positionnement des installations génératrices de nuisances et ainsi d'en limiter les inconvénients pour les riverains,
- La difficulté à implanter des équipements réducteurs de nuisances, par exemple, les installations de nettoyage des camions,
- Un report dans la ville de certaines fonctionnalités, notamment le stationnement des camions, par exemple lors des phases de bétonnage.

Le dimensionnement et le positionnement de l'emprise de chantier doit donc tenir compte de multiples contraintes. Il n'est donc pas pertinent de comparer la taille des emprises de chantier entre des ouvrages de taille et de caractéristiques différentes. Pour exemple comparatif on pourra toutefois citer celui de la gare de Vert de Maisons, également sous la maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris (SGP), dont le chantier est situé entre des voies ferrées à l'ouest, l'avenue de la Liberté à l'est, un bâtiment de bureau au nord et des pavillons au sud. Une partie du chantier, contenant des installations nécessaires aux travaux, a donc dû être déplacée à quelques dizaines de mètres. L'emprise totale représente environ 10 000m<sup>2</sup>.

La surface de l'emprise chantier est fondée par le retour d'expérience sur les besoins constatés à l'occasion de précédents chantiers de gare. Cette connaissance ne cesse de s'enrichir au fil des travaux menés, de sorte que la SGP est amenée, comme elle l'a fait, à faire évoluer les DUP pour mieux répondre aux besoins et ce, dans l'intérêt de toute la population francilienne. A l'occasion de la deuxième modification de la DUP de la ligne 15 Est, la commission d'enquête a souligné dans son rapport la pertinence de ces retours d'expérience, des modifications d'emprise et de leur utilité publique.

Rapport de la Commission d'enquête, DUP modification n°2 – V. EVALUATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE - 5.1. L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt public ?, p.347 :

*« S'agissant de l'agrandissement des emprises des chantiers qui motive l'essentiel des modifications demandées, la commission a étudié précisément le bien-fondé de ces nouvelles emprises. Pour ce faire, elle a souhaité profiter du retour d'expérience des nombreux chantiers en cours notamment sur la ligne 15 sud. Elle a donc demandé au maître d'ouvrage de lui faire visiter plusieurs de ces chantiers dans les moindres détails et*



*plus spécialement l'ouvrage d'entonnement de Villiers, la Gare de Saint-Maur / Créteil ou la Gare de Créteil L'Echat. A chaque fois la commission a pu se rendre compte des difficultés que subissaient les entreprises pour le déroulement des chantiers ou les perturbations abusives que subissaient les riverains compte tenu de leur proximité. Plusieurs intervenants à l'enquête avaient pu émettre l'idée que les nouvelles emprises étaient surdimensionnées au regard des chantiers de la Ligne 15 sud. Cette visite a été de nature à nous démontrer le contraire. La commission estime donc que pour l'intérêt du déroulement des chantiers et pour un meilleur confort des riverains ces extensions sont totalement justifiées. ».*

En ce qui concerne l'emprise chantier de la gare, et comme cela sera indiqué ensuite, celle-ci va faire l'objet d'une réduction supplémentaire passant ainsi sa superficie à 11 000m<sup>2</sup>.

### Commentaires et appréciations de la commissaire enquêtrice

*La commissaire enquêtrice prend acte de l'argumentaire détaillé concernant l'emprise de 4000m<sup>2</sup> de la zone UGg initiale, qui permet d'apporter les réponses nécessaires aux observations estimant cette superficie surdimensionnée.*

*Mais elle ne formule pas d'avis sur la taille de cette emprise, qui n'est pas concernée par la modification n°3.*

### **1.2 - Programmation sur la zone UGg**

La superficie réservée serait destinée à accueillir d'autres constructions et aménagements non strictement nécessaires au bâtiment voyageur (centre commercial déguisé ?)

#### Demande de la commissaire enquêtrice

- *éléments de programmation du projet de gare sur la zone UGg autres que le bâtiment voyageur*

#### Réponse de Plaine Commune :

La gare Fort d'Aubervilliers de la ligne 15 Est se compose :

D'une boîte souterraine, dite boîte gare, qui permet d'accueillir les quais. Ses dimensions sont guidées par la taille des trains ainsi que par la taille des espaces accueillant les voyageurs dans de bonnes conditions de confort mais aussi de sécurité. L'ensemble des gares de la ligne 15 du Grand Paris Express accueille des trains d'une longueur de 108m et ont donc une taille similaire. A ce stade des études, l'emprise de la boîte gare de Fort d'Aubervilliers est d'environ 3140 m<sup>2</sup> auquel est ajouté un couloir d'interconnexion souterrain avec la station du métro de la ligne 7 d'environ 280 m<sup>2</sup>. Une partie de cette boîte souterraine impacte le tréfonds de jardins du Fort d'Aubervilliers, à l'est de l'emprise gare.

D'une première émergence correspondant au bâtiment voyageur : Le bâtiment voyageur, d'une emprise au sol de 1 600 m<sup>2</sup> environ, est situé à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue de la Division Leclerc. Ce positionnement a été défini par l'ensemble des partenaires territoriaux afin d'offrir un alignement

sur la façade Ouest. Cet alignement est guidé par une volonté de cohérence urbaine d'ensemble avec le centre aquatique et les besoins d'emprise des espaces publics pour garantir les relations urbaines. Ce bâtiment intègre deux entrées à la gare, une entrée orientée vers l'avenue Jean Jaurès (RD 932), le quartier Emile Dubois Maladrerie, le futur centre aquatique, le théâtre équestre Zingaro ; l'autre orientée vers l'Est du site et la cité des Courtilières.

Le bâtiment voyageur comporte certains locaux et fonctionnalités techniques (local poubelle, certains locaux électriques, gaines de ventilation et désenfumage, local pour les chauffeurs de bus) qui ne peuvent être enterrés, conformément à la réglementation ou pour des raisons techniques.

Des espaces sont laissés libres pour l'aménagement d'espaces publics, de la gare routière et des autres modes de transports et permet de faciliter les traversées piétonnes et la visibilité des espaces urbains. Ce bâtiment voyageur, du fait de son implantation à l'angle des routes départementales, n'impacte pas de jardins. Le bâtiment voyageur s'implante en partie sur la gare routière de Fort d'Aubervilliers, qui sera réorganisée, à l'issue du chantier de la gare, sous la forme d'une écostation bus autour de la gare, en partie sur les jardins.

D'une seconde émergence correspondant à des locaux techniques et issues de secours : ce bâtiment, qui occupe une surface d'environ 800m<sup>2</sup> à ce stade des études (zone de maintenance incluse), comprend différents locaux techniques et issues de secours indispensables au fonctionnement du système de transport. La zone de maintenance comporte des trappes et grilles au sol ainsi que les espaces de circulation et de stationnement pour les véhicules de maintenance de la gare. Ces éléments sont situés le long de l'avenue de la Division Leclerc. Une partie de ce bâtiment technique impacte les jardins du Fort d'Aubervilliers. Son positionnement ne peut être modifié (soit pour être intégré au bâtiment gare soit pour être implanté en dehors des jardins) :

- d'une part, pour des questions de sécurité incendie et de temps d'évacuation en ce qui concerne les issues de secours. La configuration du site fait que le bâtiment voyageur se trouve à l'extrémité Ouest de la boîte gare. Du fait de la profondeur de la gare (26m à ce stade des études du fait du passage sous la ligne 7), la distance à parcourir entre le point le plus à l'est des quais et le bâtiment voyageur est très importante et ne permet donc pas d'évacuer la gare dans les conditions réglementaires, soit en moins de 10 minutes. Il est donc nécessaire de pouvoir disposer d'issues de secours complémentaires à l'est de la boîte gare et intégrées dans l'émergence technique.

- d'autre part, parce qu'il existe des besoins de verticalité entre la trappe pour acheminer le matériel située au sol et des locaux techniques enterrés (la trappe doit être à l'aplomb de certains locaux techniques en sous-sol).

Les dimensions et surtout le positionnement des locaux en émergence, bâtiment voyageur et locaux techniques, répondent strictement aux besoins techniques du fonctionnement de la gare et d'accessibilité au système de transport.

Les raisons qui expliquent la taille de la boîte souterraine de la gare, du bâtiment voyageur de la gare et du bâtiment technique à l'est du site ont été indiquées précédemment.

Les services et commerces sont des éléments essentiels de l'animation des gares et de la ville. Ils facilitent le quotidien des voyageurs et des habitants,

enrichissent la vie du quartier et participent à la construction de l'identité de la gare ancrée dans son territoire. Ils animent et sécurisent les espaces, et contribuent également au financement du réseau de transport.

L'offre de services et de commerces en gare doit être définie en fonction des besoins des voyageurs, mais aussi des habitants et des personnes qui travaillent sur le territoire, dans un souci de complémentarité avec l'offre existante. L'offre est structurée autour de trois composantes : les services essentiels indispensables à la mobilité, les services complémentaires de facilitation du quotidien liés étroitement aux flux de la gare, et les services complémentaires répondant aux besoins spécifiques de chaque territoire.

Dans le cas spécifique de la gare de Fort d'Aubervilliers, environ 200 m<sup>2</sup> de commerces sont inscrits au programme. Ces commerces participent à l'animation du secteur et de l'espace public au sein de la ZAC. Ils sont situés dans le bâtiment voyageur, en dehors des jardins, et sont sans incidence sur le positionnement du bâtiment technique et du pôle multimodal en partie sur les jardins.

Les règles du PLUi applicables en secteur Nj du PLUi ne permettent pas la réalisation d'un projet immobilier, qu'il soit à usage de logement, de bureau ou de commerce. Aucun projet immobilier n'est donc envisagé par la SGP dans ce secteur du PLUi.

La SGP prévoit la construction de 2 projets immobiliers :

- Un projet immobilier au droit de la boîte souterraine, en secteur UGg du PLUi. Ce projet immobilier n'impactera pas de surfaces de jardins existants et se développera exclusivement sur un périmètre déjà artificialisé à ce jour.
- Un projet immobilier au-dessus du bâtiment voyageur, en secteur UGg du PLUi, n'impactant pas non plus de surfaces de jardins.

Ces projets immobiliers, dont la programmation n'est pas arrêtée à ce stade, seront réalisés dans un second temps, après réalisation de la gare, en concertation avec les collectivités et Grand Paris Aménagement.

Ces futurs projets, comme tout autre projet immobilier privé, devront respecter les règles d'urbanisme en vigueur, notamment concernant les hauteurs qui sont actuellement limitées à 30m en secteur UGg du PLUi. Tout projet immobilier qui sera développé au-dessus de la gare sera soumis – à minima – à la réglementation énergétique en vigueur (RE 2020) lors du dépôt de permis de construire. En complément et pour chacun de ses projets, la SGP veille à l'application de son « Référentiel Environnemental et Sociétal » qui vise l'exemplarité environnementale de ses projets.

L'emprise de la gare et de son chantier ne dépend en rien du projet immobilier. Pour le dire autrement, s'il n'était pas projeté la réalisation de ces deux projets immobiliers sur ces emprises, l'impact sur les jardins serait tout de même le même. Comme précisé précédemment, les emprises de la gare en surface (bâtiment voyageur et bâtiment technique) sont issues d'études visant à leur compacité tout en répondant :

- aux ambitions programmatiques des gares du Grand Paris Express ;
- aux enjeux d'accessibilité et de visibilité de la gare dans le contexte local du Fort d'Aubervilliers ;
- et aux contraintes techniques et de sécurité incendie notamment car il est nécessaire de pouvoir disposer d'issues de secours complémentaires, outre celles à l'ouest, à l'est de la boîte gare et intégrées dans l'émergence technique.

Les dimensions de l'emprise chantier sont, notamment, définies au regard de la méthode constructive retenue et des enjeux de sécurité au sein du chantier. Les emprises du pôle d'échanges sont quant à elles définies, comme précisé précédemment, au regard du nombre de lignes de bus en terminus, du nombre de postes à quais à implanter et des contraintes géométriques liées aux girations, stationnements, etc..., des bus.

De manière générale, l'intérêt de construire en surplomb des gares et des ouvrages du GPE est justement de ne pas artificialiser davantage et de profiter du fait que le sol soit déjà construit.

- *plan du scénario d'aménagement validé en février 2021*

#### Réponse de Plaine Commune :

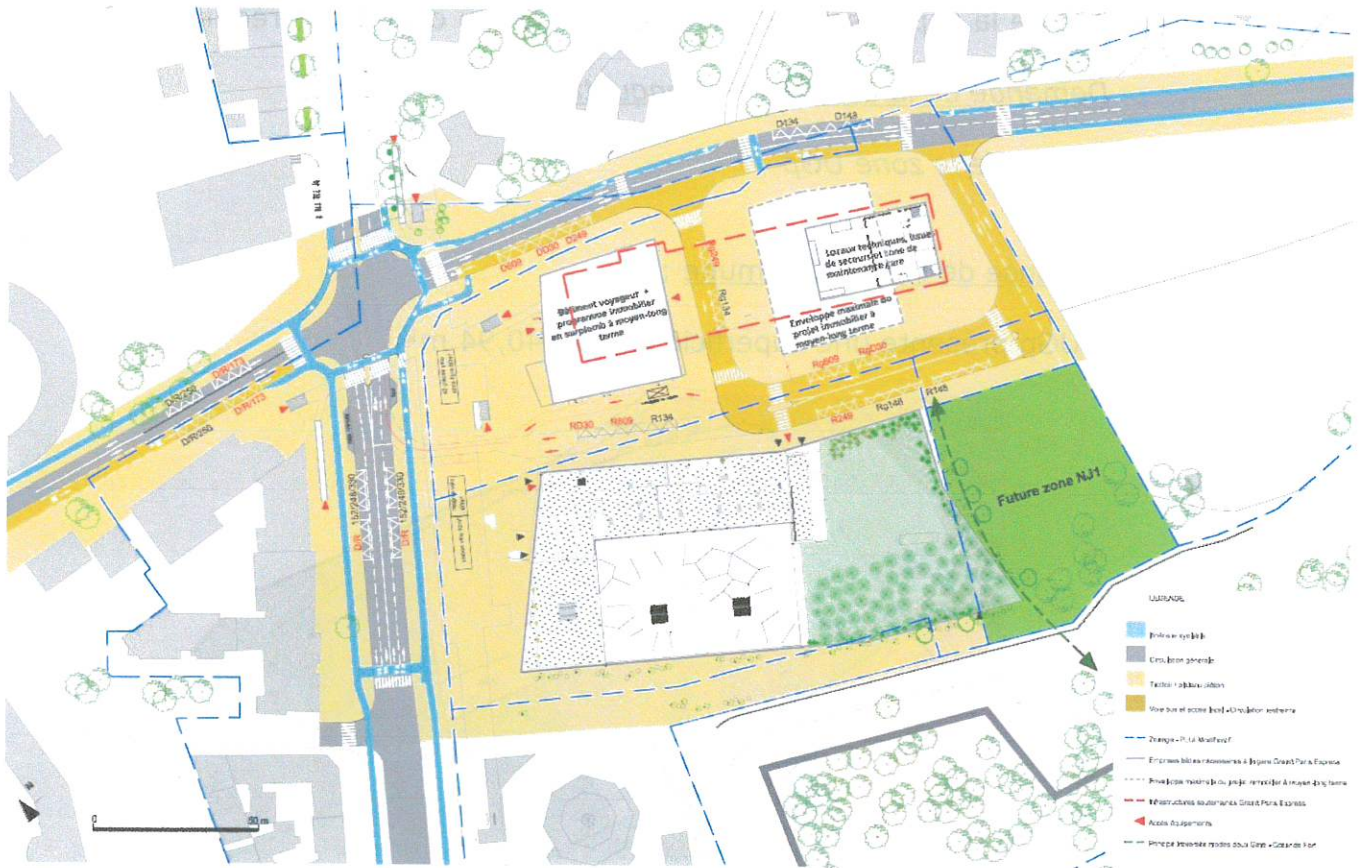
Sur le futur pôle gare, une multitude d'usages devront cohabiter en surface dans une logique d'intermodalité :

- des voies de circulations dédiées aux bus, des postes à quai et points d'arrêt pour la dépose, la régulation et la reprise des voyageurs par les différentes lignes de bus (10 lignes au total) ;
- du stationnement vélo (besoins estimés à 900 places par Île-de-France Mobilités, dont 360 en consigne et 540 en abris) et des itinéraires cyclables ;
- des cheminements piétons sécurisés et confortablement dimensionnés, adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- des dépose-minute pour la gare (cars d'école, camions de livraison) ;
- des accès dédiés aux véhicules de secours ;
- une trame végétale et paysagère ;
- du mobilier urbain (assises, abribus, éclairage) pour le confort d'usage et d'attente.

Le schéma fonctionnel du pôle est né de plusieurs contraintes :

- Des contraintes spatiales liés à l'implantation des bâtiments de la gare Grand Paris Express : la localisation des voies – et de manière générale les aménagements du pôle en surface – sont en partie conditionnés par la localisation des deux bâtiments SGP (bâtiment voyageurs à l'Ouest et bâtiment accueillant les émergences techniques à l'Est).
- Le parti pris urbain du pôle, visant à apaiser l'espace public autour du bâtiment voyageur en limitant au maximum les conflits entre les bus et les modes doux. Les flux routiers sont ainsi concentrés aux alentours de l'îlot Est en double sens, en faveur d'une circulation apaisée en sens unique sur

la façade Sud du bâtiment voyageur. Ce parti pris permettra d'aménager un espace public d'intermodalité apaisé sur le parvis Ouest, favorisant les perméabilités inter-quartiers.



### Commentaires et appréciations de la commissaire enquêtrice

Concernant les commerces, la superficie de 200m<sup>2</sup> annoncée ne permet pas de les qualifier de « centre commercial ».

Cette précision a le mérite de répondre aux observations formulées à cet égard mais ce sujet n'étant pas directement lié au projet de modification n°3, la commissaire enquêtrice n'émet pas d'avis.

Concernant les programmes immobiliers projetés, certes ceux-ci n'impactent pas directement les jardins.

En revanche, la limite sud de l'enveloppe maximum du projet (pointillé gris) induit le reculement de la voie et son empiétement sur l'actuelle zone UM qui ne redevient donc pas zone N dans sa totalité.

En conséquence, la commissaire enquêtrice :

- est défavorable à cet agrandissement, considérant que les jardins ont été largement amputés par un projet désormais irréversible, et que toute amputation nouvelle, même minime, est à proscrire,

- est donc défavorable au classement en zone UGg d'une partie de l'actuelle zone UM.

### 1.3 - Superficie de la zone UGp

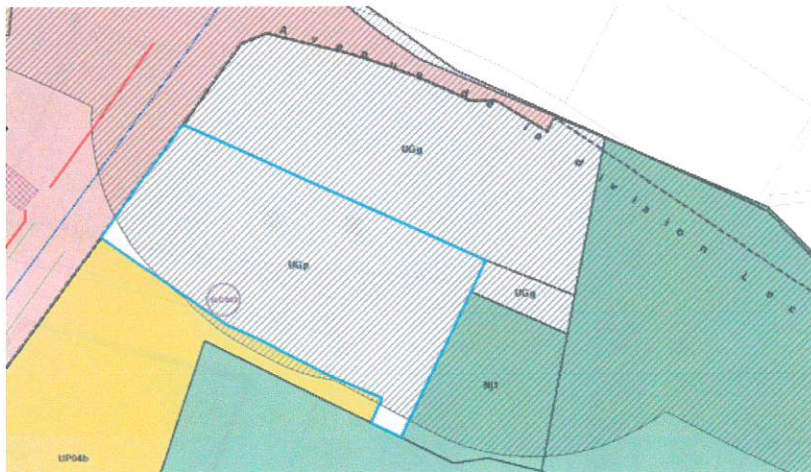
L'annonce de la suppression du solarium aurait dû conduire à réduire cette zone.

#### Demande de la commissaire enquêtrice

- superficie de la zone UGp

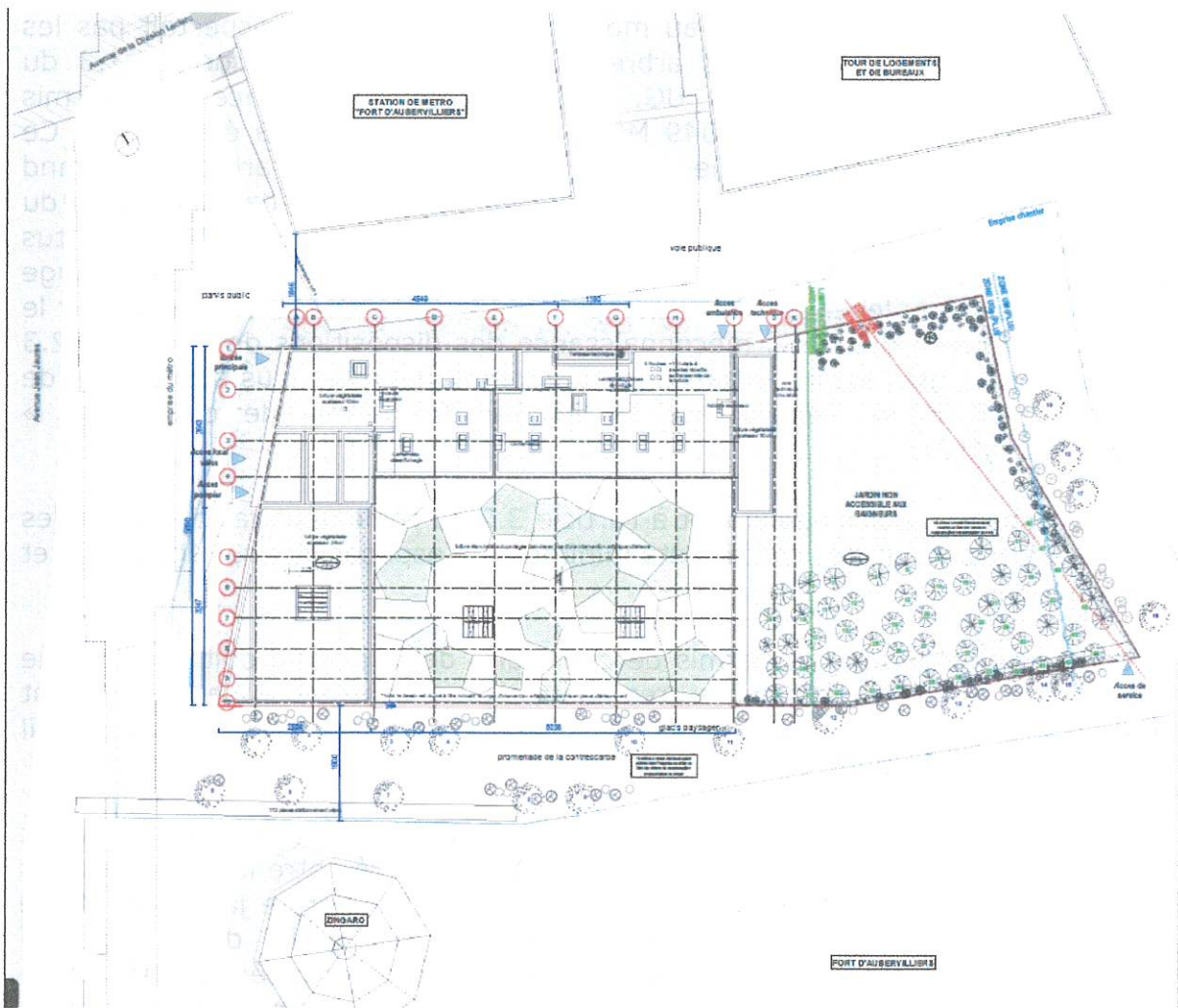
#### Réponse de Plaine Commune :

La zone UGp présente une superficie de 11 540,94 m<sup>2</sup>.



- superficie et identification sur le plan masse de la zone prévue pour le solarium et nombre de jardins impactés

Le projet de centre aquatique olympique a fait l'objet d'un permis de construire modificatif n°2 accordé le 28 avril 2022 afin de répondre aux injonctions du juge administratif. Toutes les constructions et aménagements non strictement nécessaires au projet, dont le solarium (d'une superficie de 1230m<sup>2</sup>), ont ainsi été supprimés. La surface de plancher du centre aquatique a ainsi été diminuée, passant de 6 853m<sup>2</sup> à 5 893 m<sup>2</sup>. Ce permis de construire modificatif a également libéré de toute construction et aménagements la zone NJ1 dont une partie se situe dans l'emprise de la piscine. Dès lors, la suppression du solarium permet bien de répondre aux injonctions du juge administratif.



Plan Masse de la piscine

- *superficie du jardin non accessible aux baigneurs et nombre de jardins impactés*

Réponse de Plaine Commune :

La surface du jardin de la piscine est égale à 2870m<sup>2</sup>. De manière exhaustive, la partie extérieure du centre aquatique a impacté 17 jardins sur les 273 existants.

- *ce jardin sera-t-il accessible au public ? dans la négative quelle en est la justification.*

Réponse de Plaine Commune :

Afin de préserver le jardin créé, dans le périmètre de la future piscine (en lieu et place du village ludique prévu à l'origine), et sur lequel seront plantés près de 50 arbres, son accès sera rendu inaccessible au public.

La Cour Administrative d'Appel de Paris, dans son ordonnance du 20 septembre 2021 (n°21PA04871), était venue suspendre l'exécution de l'arrêté n° PC 93 001 20 A0049 par lequel le maire de la commune d'Aubervilliers a accordé le permis

de construire du centre nautique au motif que ce dernier ne respectait pas les obligations de compensation des arbres abattus définies à l'article 3.2.3 du règlement applicable aux zones UG. Suite à cette ordonnance, un permis modificatif (n° PC 93 001 20 A0049 M01) du 6 octobre 2021 a été délivré. Ce dernier prévoit notamment que seront replantés « 48 arbres à grand développement sur le terrain d'assiette du projet, et 19 arbres dans l'emprise du chantier ; ainsi, seront replantés 67 arbres, pour un nombre d'arbres abattus identique ». Dans son ordonnance du 23 novembre 2021 n°21PA05597, le juge des référés est venu lever la suspension du permis se fondant notamment sur le fait « que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 3.2.3 du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal n'est plus susceptible de faire naître un doute sérieux sur la légalité du permis de construire. » (Considérant n°10).

Ce même espace répond également à l'article 3.2 du règlement relatif aux zones UG. Ce dernier prévoit des coefficients minimums d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre.

Afin d'être réglementaire, le permis de construire de la piscine doit prévoir une compensation de l'ensemble des arbres abattus pour le projet. 67 arbres devant être replantés seront situés sur cet espace. Ce jardin ne sera pas accessible car il s'agit d'un noyau de biodiversité qui doit être protégé.

Le jardin du centre aquatique olympique concentre l'ensemble du volet écologique du projet et constitue un noyau de biodiversité entre les équipements publics que sont la gare et le centre aquatique. En effet, sur ce jardin de pleine terre seront plantés 48 arbres à grand développement. Afin de protéger la biodiversité et de maintenir son développement, il a été décidé de rendre inaccessible le jardin au public. En effet, les impacts humains dans ce jardin pourraient avoir des effets néfastes sur le développement de la biodiversité dans ce secteur.

**Afin d'asseoir cette protection, il est proposé de modifier le zonage sur l'emprise du jardin du centre aquatique, actuellement en zone UGp, en zone UVP « Urbaine verte et paysagère ». La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiés au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles. L'objectif poursuivi est de renforcer la présence d'espaces de respiration sur le territoire et de les valoriser, en proposant des aménagements paysagers de qualité et en limitant les constructions. Il s'agit également de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de ces espaces. Ce zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Par conséquent, ce nouveau zonage permettrait de renforcer et de garantir la protection de ce jardin et de sa biodiversité. Le zonage UGp est réduit strictement pour l'implantation de la piscine olympique.**

#### *Commentaires et appréciations de la commissaire enquêtrice*

*La commissaire enquêtrice prend acte de façon positive de la proposition de transformation d'une partie de la zone UGp correspondant au jardin de la piscine*



*en zone UVP, ce qui, en réduisant la zone UG à ce qui est strictement au futur équipement, répondra mieux à l'injonction du juge.*

*Toutefois concernant la fermeture au public de ce jardin, la commissaire enquêtrice n'est pas convaincue de cette nécessité, en l'absence de présentation dans la réponse ci-dessus de données relative à la biodiversité de cet espace, qui n'avait pas été un frein au projet initial de solarium.*

*En effet, le schéma d'aménagement présenté dans l'OAP du Fort, fait apparaître une zone hachurée bleue légendée « développement d'un secteur à vocation d'activités économiques, création de transports collectifs et développement d'espaces publics animés et d'activités de loisirs ». La continuité écologique fort/canal matérialisée par une flèche verte tangente le futur parc de la piscine mais ne le traverse pas.*

*Ainsi il n'apparaît pas dans l'OAP de biodiversité à protéger dans ce périmètre.*

*La plantation prévue d'arbres à grand développement milite au contraire à l'ouverture de ce jardin à la population qui pourrait ainsi trouver un refuge de fraîcheur lors des épisodes de forte chaleur, dans une logique de préservation de l'être humain.*

*La biodiversité sera préservée dans les jardins ouvriers restants, la couronne boisée autour du fort, l'espace vert central en pleine terre et le parc dans les douves dont une partie sera inaccessible au public, orientations inscrites dans l'OAP.*

*En conclusion la commissaire enquêtrice n'est pas favorable à la proposition actuelle de mise en cohérence de l'OAP sectorielle.*

#### **1.4 - Zone de chantier et déstockage**

Opposition à la zone de chantier et stockage temporaire sur la future zone Nj1 qui détruira et polluera les jardins de façon durable

D'autres emplacements hors des jardins familiaux seraient disponibles.

Plusieurs observations évoquent les alternatives suivantes :

- utiliser l'actuelle zone de chantier de la piscine qui devrait être libérée fin 2023,
- ou la zone destinée au solarium,
- utiliser une autre méthode de chantier pour réduire l'espace nécessaire.

#### Réponse de Plaine Commune :

La taille de l'emprise chantier de la gare Fort d'Aubervilliers a été dictée par la technique de réalisation de la boîte gare souterraine retenue. En effet, il a été décidé d'employer la technique des parois moulées plutôt que la technique du creusement en méthode traditionnelle.

La technique des parois moulées consiste, avant tout creusement, à réaliser l'enveloppe souterraine étanche de l'ouvrage en coulant des parois en béton armé dans le sol, pouvant atteindre jusqu'à 50 mètres de profondeur (profondeur variable pour chaque ouvrage). Les volumes de terre contenus dans cette enceinte sont ensuite excavés et des étais (ou butons) provisoires sont disposées au fur et à mesure du creusement afin de soutenir les parois (soumises à une

forte pression du terrain). Enfin, une fois le volume souterrain excavé, une plateforme en béton (le radier) est réalisée au niveau du sol. Le tunnelier peut alors traverser la gare. Les butons sont ensuite remplacés par les planchers définitifs en béton. Par rapport à une méthode traditionnelle, cette technique présente l'avantage d'être plus sécuritaire en termes de maîtrise des risques techniques à la fois en ce qui concerne les avoisinants et vis-à-vis de la sécurité sur le chantier.

La méthode de creusement dite « traditionnelle » consiste à réaliser un puits d'accès principal en paroi moulée mais de taille réduite. Cet ouvrage permet de faire descendre des équipements et des ouvriers qui creuseront, depuis le radier du puits, l'ensemble de la boîte gare en assurant un soutènement adapté au fur et à mesure de l'avancement.

Cette technique permet de limiter l'espace nécessaire aux opérations en surface, en revanche, par rapport à la méthode des parois moulées, les travaux sont plus longs, les coûts de réalisation sont importants et les actions de creusement sont génératrices de fortes vibrations qui peuvent se transmettre par voie solidaire aux bâtis environnants.

Cette emprise chantier d'une surface d'environ 12 300m<sup>2</sup> a fait l'objet de plusieurs évolutions depuis la déclaration d'utilité publique de la Ligne 15 Est. D'une superficie initiale de 16 700m<sup>2</sup> permettant d'utiliser le site de la gare comme un puits de départ de tunnelier pour la ligne, l'emprise a été réduite à sa superficie actuelle de 12 300m<sup>2</sup> lors du choix d'implantation du centre aquatique qui empiétait de manière conséquente sur les emprises chantier de la gare. Comme présenté dans le dossier d'enquête publique relative à la modification n°2 de la DUP de la Ligne 15 Est, la SGP n'a eu d'autre choix, au regard des espaces disponibles dans le secteur, que d'étendre ses emprises sur les jardins familiaux adjacents, sachant que l'emprise chantier de la gare a en parallèle fait l'objet d'une importante réduction de plus de 4 000m<sup>2</sup> dans le but de limiter cet impact.

C'est dans le cadre des échanges pendant l'enquête publique relative à la modification n°2 de la DUP de la Ligne 15 Est, et par le biais d'une contribution de GPA, que le périmètre de l'emprise chantier de la gare a été défini.

En effet, lors de cette enquête, GPA a remis une contribution proposant une adaptation de l'emprise chantier de la gare d'Aubervilliers. Après analyse, cette proposition présentait l'avantage de réduire les effets cumulés des projets portés par GPA et la SGP. En effet, les nouvelles emprises proposées se déployaient, à l'époque, sur des surfaces qui avaient vocation à devenir des espaces publics aménagés dans le cadre de la ZAC. Elles venaient remplacer des emprises provisoires qui étaient implantées sur des parcelles des jardins des Vertus. Il s'agissait donc d'environ 1 700 m<sup>2</sup> de jardins préservés qui ne devaient pas être détruits puis reconstitués, par rapport à la configuration précédente de l'emprise.

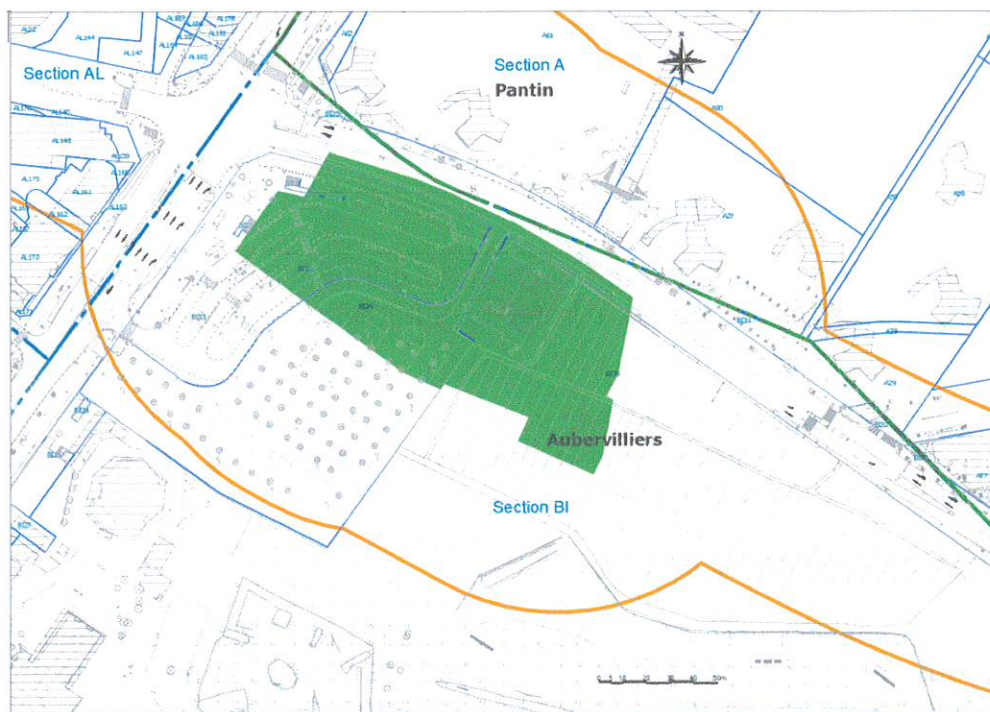
Après la DUP modificative n°2, la décision de la CAA de Paris a déclaré illégale la zone UM du Fort. En conséquence, la présente procédure de modification du PLUi prévoit que cette zone intègre la zone N, et l'emprise ne sera pas aménagée par le projet de ZAC. La SGP a donc cherché à réduire à nouveau les impacts temporaires liés au chantier de la gare sur les jardins. Une étude de faisabilité a ainsi été menée à partir de l'été 2022. Les résultats de cette étude n'ont pas pu

être intégrés à l'enquête publique relative à la modification du PLUi de Plaine Commune pour des raisons de compatibilité de planning.

- Il ressort de cette étude que l'emprise chantier temporaire de la gare peut être retravaillée afin de ne plus s'implanter dans le secteur Nj1. Les 2000m<sup>2</sup> de jardins situés en Nj1, seront ainsi préservés.

En contrepartie, l'emprise chantier de la gare devra s'étendre sur la voirie départementale de l'avenue de la Division Leclerc. Cette implantation en voirie a été concertée par les collectivités concernées (Plaine Commune, département de la Seine-Saint-Denis, ville d'Aubervilliers). Cette nouvelle emprise permet de disposer de plus d'espace au nord de la boîte gare et assure ainsi une meilleure circulation autour de l'ouvrage. Sa forme plus rectangulaire que précédemment permet une optimisation de surface, passant ainsi l'emprise d'une superficie de 12 300m<sup>2</sup> à une superficie de 11 000m<sup>2</sup> environ.

A l'exception de la partie en voirie, au nord, l'emprise chantier s'implante uniquement sur l'emprise définitive de la gare et du pôle. Cette emprise est représentée ci-dessous :



Plan de l'emprise chantier reconfigurée (SGP, novembre 2022)

Cette emprise permet d'assurer la réalisation de la gare dans de bonnes conditions de sécurité tant pour les compagnons sur le chantier que pour les riverains.

Comme précisé précédemment, cette emprise empiète sur l'avenue de la Division Leclerc. Elle vient impacter son trottoir sud, une voie dédiée aux bus, ainsi qu'une file de circulation dans le sens Ouest-Est (Aubervilliers vers Bobigny).

Pendant le chantier de la gare :

- Les postes à quais situés actuellement dans la gare routière sont décalés en voirie, comme cela était le cas dans la configuration précédente de l'emprise chantier. Les études se poursuivent concernant le fonctionnement du pôle bus le temps des travaux, en concertation avec l'ensemble des partenaires. Plusieurs scénarii sont ainsi à l'étude.
- L'avenue de la Division Leclerc ne disposera plus que de deux fois une voie. Les études réalisées à ce stade ne font pas apparaître de congestion sur l'avenue de la Division Leclerc du fait de cette réduction.

**Il est donc proposé de modifier le projet de PLUi modifié pour prendre en compte cette évolution du projet de gare :**

- **en supprimant le secteur Nj1, ainsi que les modifications du règlement écrit de la zone N.**
- **en intégrant la zone UM au secteur Nj (à la place de Nj1), à l'exception de la frange nord de la zone UM intégrée au secteur UGg car nécessaire au fonctionnement du pôle gare.**
- **en modifiant le plan de l'OAP en conséquence (secteur dédié notamment à la gare, en hachuré bleu).**

*Demande de la commissaire enquêtrice*

- *superficie et nombre de jardins impactés par la future zone de chantier et stockage*

Réponse de Plaine Commune :

Du fait de la modification de l'emprise chantier qui ne s'implante plus en secteur Nj1 du PLUi, aucun jardin ne sera impacté sur l'emprise de chantier après les travaux.

- *quels seront les matériaux stockés*
- *quelles sont les mesures envisagées pour remédier à la destruction et l'éventuelle pollution des sols*

Réponse de Plaine Commune :

Les installations nécessaires à la réalisation du GPE, utilisées uniquement pour la phase travaux, ne seront pas pérennes. Il s'agit par exemple d'aires de stockage de matériel et de terres, et d'ICPE pour la réalisation des parois moulées (centrale à boue bentonitique et centrale à béton). Ces installations de chantier seront de taille modeste et usuelle dans le cadre de travaux publics. Les dépôts nécessaires à la réalisation de la ligne sont des dépôts de terres excavées avant leur évacuation vers des sites de traitement, valorisation ou élimination.

La réglementation relative aux ICPE sera appliquée. Ces ICPE ne relèvent pas du régime dit « SEVESO ». Elles seront le plus possible intégrées à leur environnement immédiat et toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants seront mises en œuvre.

Les impacts susceptibles de résulter de la présence d'ICPE seront donc pris en compte et toutes dispositions seront prises pour éviter une atteinte à

l'environnement. Des mesures seront prises afin d'éviter toute pollution, nuisance ou danger non maîtrisable, par exemple : nettoyage des abords du chantier et des véhicules pour éviter la dispersion des poussières, gestion des eaux pluviales et usées, sécurisation du chantier par des barrières, ... Les différentes mesures seront définies de manière détaillée par les entreprises de travaux en fonction du type d'installations et de la réglementation.

- *que deviendront les utilisateurs des jardins pendant cette période- pour quelle durée*
- *quelle autre localisation pourrait être proposée et surcouts éventuellement engendrés*

#### Réponse de Plaine Commune :

Du fait de la modification de l'emprise chantier qui ne s'implante plus en secteur Nj1 du PLUi, aucun jardin ne sera utilisé sur cette zone. Les utilisateurs ne seront donc pas déplacés.

#### Commentaires et appréciations de la commissaire enquêtrice :

*La commissaire enquêtrice, n'étant pas favorable à cette occupation temporaire des jardins génératrice de perturbation de la biodiversité, de la qualité des sols au regard des risques de pollution malgré les précautions qui seraient prises, prend acte de façon positive de cet engagement de déplacer la zone de chantier hors des jardins, et de modifier en conséquence le projet de modification n°3.*

*Toutefois, le « plan de l'emprise reconfigurée (SGP novembre 2022) » fait apparaître que cette emprise mord sur la partie de l'actuelle zone UM que le projet de modification classe en UGg.*

*La commissaire enquêtrice n'étant pas favorable à cette extension de la zone UGg, elle demande que l'emprise du chantier soit réduite d'autant sur ce plan.*

*En conclusion, elle considère que le classement du reste de la zone UM en NJ1, assorti d'un règlement permettant son utilisation temporaire en zone de chantier et de stockage n'est pas opportune, ce que Plaine Commune prend en considération en proposant un classement en zone N et en déplaçant la zone de chantier.*

### **1.5 - Modification non conforme à la décision du juge**

Les contributeurs estiment que la modification se bornant à supprimer une partie de la zone UM et à étendre la zone UGg n'est pas conforme à la décision du juge.

Plusieurs observations mettant en cause l'utilité des espaces commerciaux, une observation évoquant même un centre commercial déguisé, les contributeurs estiment que, pour être conforme à la demande du juge de restreindre la zone UGg aux seuls besoins du projet de transport, le périmètre actuel de cette zone devrait être réduit, et a fortiori ne peut pas être agrandi sur la zone UM.

De même le périmètre de la zone UGp piscine devrait être réduit pour prendre en compte la suppression du solarium.

Extraits de la décision :

« Ainsi Grand Paris Aménagement soustrait 9 000m<sup>2</sup> pour les **zones UG (gare et piscine) et la zone UM** soit 13% de la superficie totale des jardins ouvriers, la compensation prévue au sud du site ne préserve pas l'emprise existante des jardins familiaux et les nouveaux emplacements créés le sont pour une part sur la couronne boisée elle-même à préserver.

En conclusion le juge estime que si le PLUI pouvait ajuster la délimitation des espaces verts pour permettre la réalisation du projet de gare et d'un grand équipement localisé à proximité d'une gare, **la suppression de près d'un hectare de jardins est trop importante pour être regardée comme compatible avec le SDRIF.**

En conséquence le juge admet que les requérants sont fondés à demander l'annulation du refus implicite opposé à leur demande et demande que soit engagée la procédure de modification du PLUI en ce qu'il classe en zone urbaine une partie de la frange ouest des jardins des vertus excédant les zones UG strictement nécessaires à l'implantation de la gare du grand Paris express et de la piscine olympique. »

#### Demande de la commissaire enquêtrice

Une justification précise de la taille de l'emprise (y compris superficie des aménagements connexes) est souhaitable.

#### Réponse de Plaine Commune :

##### Sur la gare

La Cour administrative d'appel (CAA) de Paris, dans sa décision du 10 février 2022 (n° 21PA02476), a jugé que : « 10. Il ressort des documents de Grand Paris aménagement (GPA), l'aménageur de la ZAC du Fort d'Aubervilliers, produits au dossier par l'EPT Plaine Commune, et n'est pas contesté, que les zones urbaines en cause prévues par le PLUi sur le site du jardin des Vertus, soit une partie des zones UG permettant d'accueillir les équipements prévus de la gare et de la piscine, et une zone UM, correspondant à une zone urbaine mixte, portent soustraction de 9 000 mètres carrés du site actuel des jardins ouvriers comprenant 70 000 mètres carrés dans son ensemble, soit 13 % de sa superficie totale. Si l'EPT Plaine Commune fait valoir que cet hectare de jardins sera compensé par la création de nouveaux emplacements au sud du site, une telle compensation ne préserve pas l'emprise existante des jardins familiaux et ces nouveaux emplacements sont créés au moins pour une part dans un secteur faisant jusque-là partie de la couronne boisée du fort, relevant également des espaces à préserver.

11. Le SDRIF affiche, comme essentiel, un objectif de préservation et de développement des espaces verts dans la région d'Île-de-France, au titre duquel il prescrit notamment de « préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ». En faisant figurer sur le site du Fort d'Aubervilliers, à la fois, la préservation des espaces verts existants et la création de nouveaux espaces de plus de 2 hectares, il ambitionne la constitution d'un pôle important d'espaces verts, dans une commune de la région parmi les plus carencées en la matière.

*Dans ces conditions, si les auteurs du PLUi de Plaine commune pouvaient ajuster la délimitation des espaces verts existants sur ce site, le cas échéant pour permettre la réalisation d'un projet d'infrastructure de transport tel que la gare du Grand Paris Express, également prévu par le SDRIF et figurant sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire, ainsi qu'un grand équipement, dont le SDRIF prévoit la localisation préférentielle à proximité d'une gare du réseau de transport en commun de niveau métropolitain, la suppression de près d'un hectare de jardins des espaces verts existants, cartographiés au schéma directeur et inclus dans un site présentant une cohérence d'ensemble créée par la continuité entre la couronne boisée du fort et les jardins partagés qui la bordent, est trop importante pour être regardée comme compatible avec le SDRIF. ». En conséquence, le juge a imposé la présente « procédure de modification du plan local d'urbanisme intercommunal en ce qu'il classe en zone urbaine une partie de la frange ouest des jardins des Vertus à Aubervilliers excédant les zones UG strictement nécessaires à l'implantation de la gare du Grand Paris Express et de la piscine olympique ».*

Ainsi, le PLUi peut classer en zone urbaine les emprises des jardins strictement nécessaires à la réalisation de la piscine et de la gare, dans la mesure où la superficie de ces emprises est limitée au strict nécessaire et peut ainsi être considérée comme compatible avec le SDRIF. Le PLUi tel qu'il a été déclaré illégal prévoyait une réduction de 13% de la superficie des jardins, réduction jugée trop importante pour être compatible avec le SDRIF. Afin de répondre aux attentes du juge, l'emprise des secteurs UGg et UGp a été modifiée afin de se limiter à ce qui est strictement nécessaire. Cette nouvelle emprise prévoit désormais que le secteur UGg porte soustraction d'environ 3 000 m<sup>2</sup> de jardins, soit 4,3 % de la superficie totale des jardins. Le secteur UGp et la zone UVP portent soustraction d'environ 4 000 m<sup>2</sup> de jardins, soit 5,7 % de la superficie totale des jardins. Ainsi, le projet de PLUi tel que modifié emporte désormais classement en zone urbaine de 7 000 m<sup>2</sup> de jardins, correspondant à 10 % des jardins, soit une réduction d'approximativement 24% de la surface des jardins initialement consommés dans le PLUi.

Concernant, la justification de l'emprise UGg, la gare Fort d'Aubervilliers de la ligne 15 Est se compose :

- D'une boîte souterraine, dite boîte gare, qui permet d'accueillir les quais. Ses dimensions sont guidées par la taille des trains ainsi que par la taille des espaces accueillant les voyageurs dans de bonnes conditions de confort mais aussi de sécurité.
- D'une première émergence correspondant au bâtiment voyageur : Le bâtiment voyageur, d'une emprise au sol de 1 600 m<sup>2</sup> intègre deux entrées à la gare, une entrée orientée vers l'avenue Jean Jaurès (RD 932), l'autre orientée vers l'Est du site. Le bâtiment voyageur comporte certains locaux et fonctionnalités techniques (local poubelle, certains locaux électriques, gaines de ventilation et désenfumage, local pour les chauffeurs de bus) qui ne peuvent être enterrés, conformément à la réglementation ou pour des raisons techniques.

Des espaces sont laissés libres pour l'aménagement d'espaces publics, de la gare routière et des autres modes de transports et permet de faciliter les traversées piétonnes et la visibilité des espaces urbains.

- D'une seconde émergence correspondant à des locaux techniques et issus de secours : Leurs dimensions répondent strictement aux besoins du fonctionnement de la gare et d'accessibilité au système de transport. En outre, comme cela a pu être expliqué et démontré ci-avant, le positionnement de cette seconde émergence ne peut être modifié, pour des raisons techniques et de sécurité notamment.

### Sur la piscine

Concernant l'utilité de la piscine, la noyade est aujourd'hui la première cause de mortalité par accident de la vie courante chez les moins de 25 ans en France mais concerne aussi les autres catégories d'âge (Chiffre de [santepubliquefrance.fr](http://santepubliquefrance.fr)). Santé publique France a récolté les résultats de la neuvième édition de l'enquête NOYADES menée sur l'ensemble du territoire national (métropole et outre-mer) du 1er juin au 30 septembre 2021, avec le soutien du ministère de la Santé et de la Prévention, du ministère de l'Intérieur, du ministère des Sports et des Jeux Olympiques et Paralympiques et du ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires. Les résultats ont rapporté 1 480 noyades accidentelles en 2021 dont 27% ont conduit à un décès. Il est aujourd'hui possible de mettre en œuvre des actions de prévention afin d'éviter que le nombre de noyades par an augmente.

En Seine-Saint-Denis, 1 élève sur deux arrive au collège sans savoir nager. C'est pourquoi, il est primordial de créer des nouveaux équipements publics afin que l'ensemble des élèves puissent apprendre à nager. Le département de Saint-Saint-Denis a lancé deux plans piscines entre 2016 et 2022 afin de garantir la remise à niveau des équipements aquatiques sur l'ensemble du département.

Concernant la taille de cette piscine, cette dernière servira de bassin d'entraînement pour les jeux olympiques de Paris 2024 et son bassin devra par conséquent respecter les dimensions des bassins olympiques :

- Longueur de 50m,
- Largeur de 25m
- Profondeur d'a minima 2m (bien que 3m soit recommandé)

Concernant la partie de la piscine anciennement dédiée au solarium, celle-ci demeure en zone UGP puisque strictement nécessaire à la réalisation du projet. En effet, la Cour Administrative d'Appel de Paris, dans son ordonnance du 20 septembre 2021 (n°21PA04871), était venue suspendre l'exécution de l'arrêté n° PC 93 001 20 A0049 par lequel le maire de la commune d'Aubervilliers a accordé le permis de construire du centre nautique au motif que ce dernier ne respectait pas les obligations de compensation des arbres abattus définies à l'article 3.2.3 du règlement applicable aux zones UG. Suite à cette ordonnance, un permis modificatif (n° PC 93 001 20 A0049 M01) du 6 octobre 2021 a été délivré. Ce dernier prévoit notamment que seront replantés « 48 arbres à grand développement sur le terrain d'assiette du projet, et 19 arbres dans l'emprise du chantier ; ainsi, seront replantés 67 arbres, pour un nombre d'arbres abattus identique ». Dans son ordonnance du 23 novembre 2021 n°21PA05597, le juge des référés est venu lever la suspension du permis se fondant notamment sur le fait « que le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 3.2.3



du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal n'est plus susceptible de faire naître un doute sérieux sur la légalité du permis de construire. » (Considérant n°10).

Ce même espace répond également à l'article 3.2 du règlement relatif aux zones UG. Ce dernier prévoit des coefficients minimums d'espaces libres, végétalisés et de pleine terre.

Pour ces raisons, l'espace de l'ancien solarium, aujourd'hui transformé en jardin pour la piscine doit être regardé comme strictement nécessaire et par conséquent maintenu en zone UGp afin de respecter les dispositions du PLUi relatives aux coefficients libres, végétalisés et de pleine terre et de permettre dans des bonnes conditions la compensation des arbres abattus tel qu'elle a été validée par l'ordonnance N°21PA05597 de la Cour Administrative de Paris.

De plus, comme précisé précédemment, il est proposé de modifier le zonage sur l'emprise du jardin du centre aquatique, en zone UVP « Urbaine verte et paysagère ». La zone UVP correspond aux espaces urbains à composante végétale et paysagère. Elle regroupe des jardins, squares, espaces publics partiellement végétalisés, des espaces dédiés au sport, aux loisirs ou aux activités culturelles. L'objectif poursuivi est de renforcer la présence d'espaces de respiration sur le territoire et de les valoriser, en proposant des aménagements paysagers de qualité et en limitant les constructions. Il s'agit également de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de ces espaces. Ce zonage UVP constitue une protection paysagère au sens de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Par conséquent, ce nouveau zonage permettrait de renforcer et de garantir la protection de ce jardin et de sa biodiversité.

#### Commentaires et appréciations de la commissaire enquêtrice

Concernant la zone de la gare, le schéma fonctionnel présenté page 15 de la réponse au thème 1.2 fait apparaître deux projets immobiliers.

*Certes ceux-ci n'impactent pas directement les jardins, puisque l'un sera situé au dessus du bâtiment voyageurs, l'autre, au droit de la boîte souterraine, dans la zone nécessaire à l'émergence correspondant à des locaux techniques indispensables.*

*En revanche, la limite sud de l'enveloppe maximum du projet au droit de la boîte souterraine (pointillé gris) induit le reculement de la voie et son empiètement sur l'actuelle zone UM qui ne redeviendra donc pas zone N dans sa totalité.*

*En conséquence, la commissaire enquêtrice :*

- est défavorable à cet empiètement, considérant que les jardins ont été largement amputés par un projet désormais irréversible, et que toute amputation nouvelle, même minime est à proscrire,*
- est donc défavorable au classement en zone UGg d'une partie de l'actuelle zone UM, considérant que ce projet est lié au positionnement d'un projet immobilier qui n'est pas strictement nécessaire au fonctionnement du pôle gare, donc non conforme aux termes du jugement,*

- estime que la suppression de ce projet immobilier pourrait permettre de resserrer la deuxième émergence, de 800m<sup>2</sup>, vers le bâtiment voyageur permettant ainsi de réduire la zone UGg à l'est au profit des jardins,
- considère que le classement du reste de la zone UM en NJ1, assorti d'un règlement permettant son utilisation temporaire en zone de chantier et de stockage

Concernant la zone de la piscine la commissaire enquêteur relève une contradiction dans la réponse reprise ci-dessous :

« Pour ces raisons, l'espace de l'ancien solarium, aujourd'hui transformé en jardin pour la piscine doit être regardé comme strictement nécessaire et par conséquent maintenu en zone UGp afin de respecter les dispositions du PLUi relatives aux coefficients libres, végétalisés et de pleine terre et de permettre dans des bonnes conditions la compensation des arbres abattus tel qu'elle a été validée par l'ordonnance N°21PA05597 de la Cour Administrative de Paris », réponse qui tend à justifier le zonage UG.

A la suite de cet argumentaire, il est indiqué :

« De plus, comme précisé précédemment, il est proposé de modifier le zonage sur l'emprise du jardin du centre aquatique, en zone UVP « Urbaine verte et paysagère ».

La proposition de transformer en zone UVP la partie de la zone UGp correspondant au jardin « de la piscine » (2870m<sup>2</sup>) répond à l'injonction du juge de conserver en zone UG les espaces « strictement nécessaires à l'implantation de la gare du grand Paris express et de la piscine olympique » et implicitement admet qu'en l'état actuel le projet de modification ne répond pas à la demande.

Toutefois, la fermeture au public de ce jardin qui n'est pas remise en cause dans la réponse, réduit la portée de ce futur classement, et la compatibilité avec le SDRIF qui préconise « de préserver les emprises dédiées aux espaces verts **publics** existants ... et d'en créer de nouveaux ».

Plusieurs observations demandent des espaces verts accessibles dans le contexte où Aubervilliers est fortement carencée.

Les jardins supprimés pour les besoins de la gare et de la piscine accueillent, hormis les jardiniers exploitants, des voisins, des classes etc.

En période de forte chaleur j'ai moi-même constaté cet été que les habitants en appartement venaient trouver refuge dans le parc près de chez moi, sous les arbres.

C'est donc cette possibilité qu'il faut redonner aux habitants d'Aubervilliers pour compenser la perte des jardins ouverts au public.

Concernant la suppression d'un hectare de jardins, soit 13% de leur superficie totale, le juge la considère trop importante pour être regardée comme compatible avec le SDRIF. Cette superficie est ramenée 7 000m<sup>2</sup> soit 10% dont 2870m<sup>2</sup> correspondant au jardin de la piscine seront fermés au public.

Cette réduction apparaît faible au regard des enjeux liés aux jardins ouvriers.

*En conclusion, la commissaire enquêtrice estime que pour répondre à l'injonction du juge, le projet de modification n°3 du PLUI de Plaine Commune aurait pu être plus ambitieux :*

- en termes d'économie de jardins en explorant notamment les marges de manœuvre possibles pour réduire la superficie de l'espace gare, et que les modifications proposées après enquête restent insuffisantes,
- en réduisant la zone UGp, ce qui ne sera fait qu'après enquête.

#### **IV –autres demandes et questions de la commissaire enquêtrice**

- bilan global des espaces verts supprimés et compensations prévues
- reconstitutions prévues en matière de jardins familiaux : nombre supprimé et nombre reconstitués

##### Réponse de Plaine Commune :

Sur la surface totale des 7 hectares de jardins existants avant le démarrage des travaux en 2021, un total de 7.000 m<sup>2</sup> de jardins (soit 31 parcelles, dont certaines partiellement concernées) sont impactés par les besoins du centre aquatique et de la gare Fort d'Aubervilliers, répartis entre :

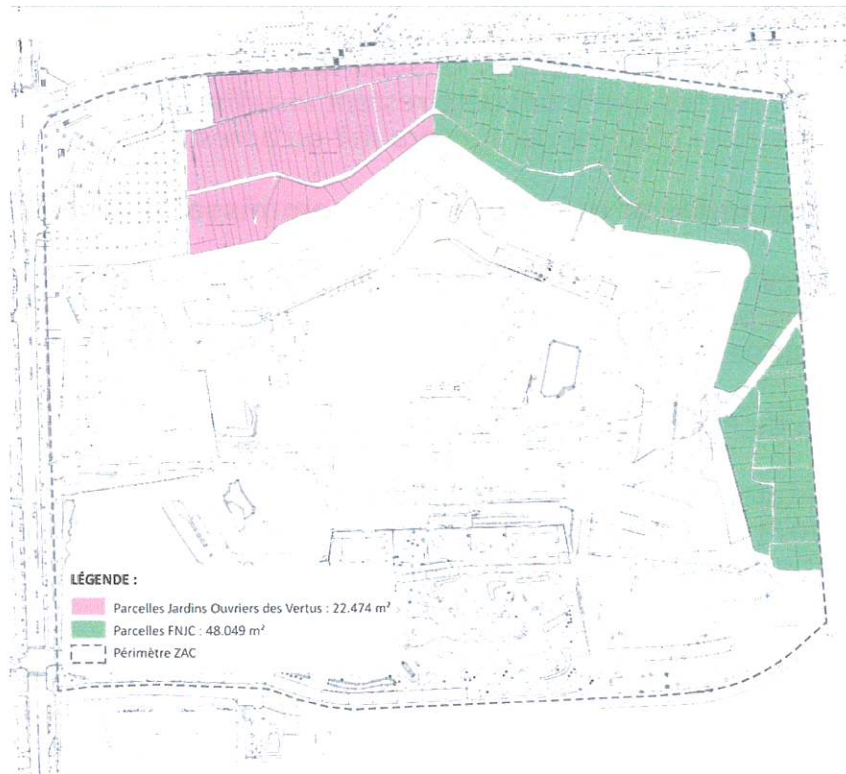
- Environ 4.000 m<sup>2</sup> de jardins (soit 19 parcelles, dont certaines partiellement concernées et dont 2 vacantes), supprimés pour les besoins du centre aquatique et de ses emprises chantier en 2021 (dont 2.300 m<sup>2</sup> en zones UGp et future UVP, et env. 1.700 m<sup>2</sup> en future zone Nj1). Les 17 jardiniers exploitants concernés ont été relogés par Grand Paris Aménagement, avant démarrage du chantier, sur des parcelles existantes remises en culture ;
- Environ 3.000 m<sup>2</sup> de jardins (soit 19 parcelles, dont certaines partiellement concernées, et dont 7 déjà concernées par les travaux du centre aquatique), qui seront supprimés pour les besoins de la gare du Grand Paris Express et du pôle d'échanges multimodal, tel que décrits ci-avant.

Etant précisé que la suppression de 2.000 m<sup>2</sup> de jardin est évitée grâce à l'optimisation des emprises chantier de la gare présentée ci-avant.

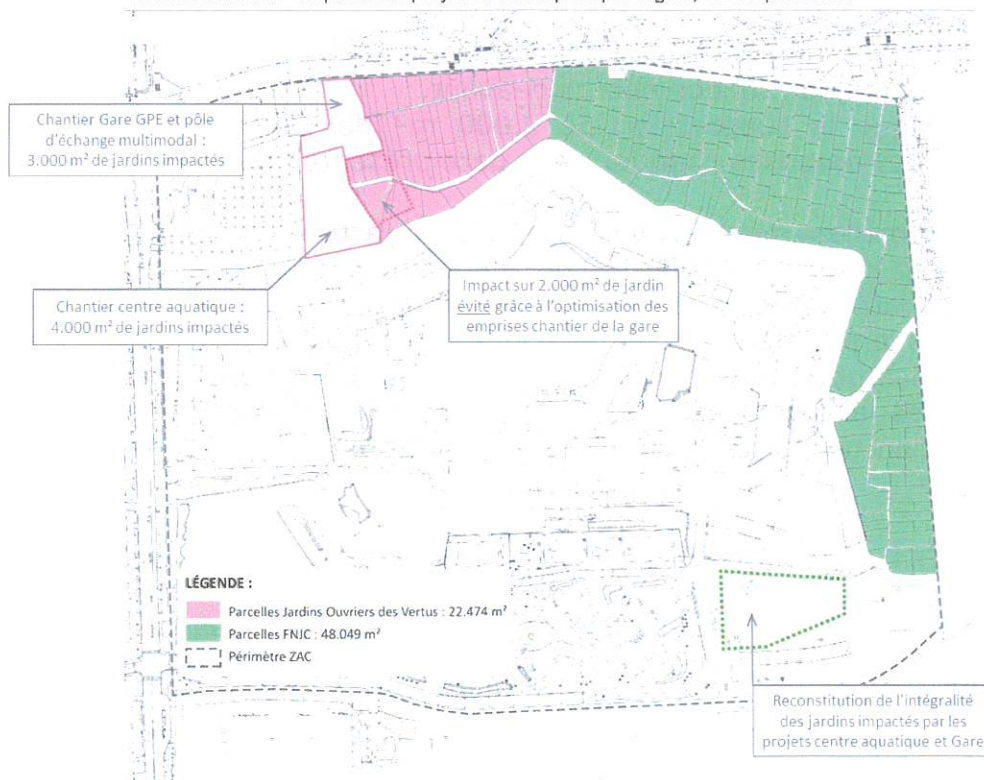
Grand Paris Aménagement (GPA), propriétaire actuel du foncier de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Fort d'Aubervilliers, s'est engagé auprès des occupants des jardins à compenser l'intégralité des surfaces de jardins qui seront détruites, dans le périmètre du projet d'aménagement du Fort. L'espace identifié pour la reconstitution des jardins, selon les engagements pris auprès des associations des jardiniers, est situé au sud-est du Fort en continuité des jardins existants (ancien terrain de football de la caserne de gendarmerie, en friche, et ses abords).

La reconstitution sera possible à l'issue des procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet d'ensemble, prévisionnellement à partir de fin 2024. Les besoins du chantier de la SGP requérant une prise de possession des terrains impactés fin octobre 2023, des échanges se sont engagés avec les associations des jardins pour identifier des parcelles d'accueil dans les jardins existants, afin que l'ensemble des jardiniers exploitants concernés soit relogés sans attendre la reconstitution, comme cela a été fait pour le chantier du centre aquatique.

Jardins familiaux – état des lieux à fin 2020 (avant travaux)



Jardins familiaux – impacts des projets centre aquatique et gare, et compensation





**Les conclusions de la commissaire-enquêtrice font l'objet de la partie II, document distinct joint au présent rapport**

Montreuil, le 10 février 2023

Françoise ANGELINI - SOUDIERE

Commissaire enquêtrice

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a loop and a vertical stroke, resembling the initials 'FAS'.