

ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune d’Aubervilliers

OCTOBRE – DECEMBRE 2018

AVIS & CONCLUSIONS MOTIVEES

(Commissaire Enquêteur : Jean-François BIECHLER)



Concernant : La modification n°13 du Plan Local d’Urbanisme de la commune d’Aubervilliers (Seine-Saint-Denis).

SOMMAIRE

Partie 1 : CONCLUSIONS MOTIVEES

Partie 2 : AVIS

PARTIE 1

CONCLUSIONS MOTIVEES

Concernant la composition du dossier, le déroulement et la publicité de l'enquête :

Composition du dossier :

En premier lieu, je souhaite noter la qualité du dossier soumis à enquête tant dans la forme que dans la précision des informations fournies pour expliquer les choix retenus.

La notice complémentaire au rapport de présentation a particulièrement été apprécié car elle a permis au public de s'informer de façon précise sur le projet de modification n°13 du PLU de la commune d'Aubervilliers sans être obligé de parcourir la totalité d'un dossier volumineux soumis à enquête publique, en particulier en précisant clairement qui était l'autorité responsable de la modification.

Je souhaite également souligner la réactivité de l'Etablissement Public Territorial (EPT) « Plaine Commune » à fournir les documents que j'ai souhaités verser au dossier pour le compléter ou le rendre plus compréhensible, en particulier les éléments concernant la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « Port – Chemin Vert ».

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je considère que le dossier soumis à enquête public est complet et de qualité, même s'il pouvait paraître volumineux compte-tenu du nombre de documents modifiés.

Déroulement de l'enquête publique :

Le dossier d'enquête et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été déposés dans les locaux du service de l'urbanisme de la commune d'Aubervilliers (Siège de l'enquête), 121 bis avenue Henry Barbusse, Direction de l'Urbanisme (3ème étage), Aubervilliers, pendant la durée de l'enquête soit du 29 octobre 2018 à 08H30 au 13 décembre 2018 à 17H00, et consultables aux horaires suivants : Du lundi au vendredi de 08H30 à 12H30 et de 13H30 à 17H00, sauf le jeudi après-midi (Service fermé au public).

Les courriers destinés au commissaire enquêteur pouvaient être adressés au siège de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a assuré des permanences :

- Au service de l'urbanisme de la commune d'Aubervilliers – 21 bis rue Henry Barbusse – Aubervilliers :
 - Lundi 28 octobre 2018 de 08h30 à 12h00 ;
 - Mercredi 7 novembre 2018 de 14h00 à 17h00 ;
 - Vendredi 23 novembre 2018 de 14h00 à 17h00 ;
 - Mercredi 28 novembre 2018 de 14h00 à 17h00 ;
 - Jeudi 13 décembre 2018 de 14h00 à 17h00 (Prolongation).
- A l'Hôtel de Ville d'Aubervilliers situé 2 rue de la Commune de Paris – Aubervilliers :
 - Le samedi 09 décembre 2017 de 09h00 à 12h00 ;
 - Le samedi 08 décembre 2018 de 09h00 à 12h00 (Prolongation).

De plus l'ensemble du dossier a été accessible sur internet sur un site dédié (<http://modification-13-plu-aubervilliers.enquetepublique.net>) et sur le site de la commune (www.aubervilliers.fr) à partir du 30 octobre 2018 et de l'Etablissement Public Territorial « Plaine Commune » (www.plainecommune.fr) et a permis de recueillir les observations en ligne de façon

électronique grâce à un registre dématérialisé et une adresse électronique dédiée : modification-13-plu-aubervilliers.enquetepublique.net.

Conformément au Code de l’Environnement, un poste informatique a été accessible au public à la Mairie annexe d’Aubervilliers (Service de l’urbanisme) pendant la durée de l’enquête. Il est intéressant de noter que l’utilisation de ce poste par le public n’a jamais été demandé au cours de la totalité de l’enquête.

D’autre part, la commune n’a pas souhaité organiser de réunion publique dans le cadre de l’enquête publique dès la rédaction de l’arrêté d’ouverture d’enquête.

Durant l’enquête, j’ai considéré que l’organisation d’une telle réunion publique ne se justifiait pas vu le déroulement de l’enquête et de la prolongation déjà engagée pour assurer une certaine sécurité juridique à la procédure.

Le registre d’enquête contient **1 observation** et **6 courriers** y sont annexés.

Le registre dématérialisé contient **8 observations**. **Aucun courriel** n’a été reçu pendant l’enquête à l’adresse dédiée : modification-13-plu-aubervilliers.enquetepublique.net.

Je constate une faible participation du public lors des permanences (7 personnes ayant été reçues conduisant à 1 observation écrite, 2 observations orales, 2 courriers remis en main propre avec une discussion avec les déposants et une observation sur le registre dématérialisé après explication des enjeux par le commissaire enquêteur).

Je considère cependant que cette faible participation ne remet pas en cause la nécessité d’une présence physique pour aider à la compréhension du dossier parfois complexe (7 personnes sur 7 ont demandé des explications au commissaire enquêteur soit 100 % du public rencontré).

En revanche, il convient de noter une fréquentation notable du dossier mis en ligne, conduisant à 8 observations sur le registre dématérialisé

Globalement avec 2334 pages consultées et 750 documents téléchargés on peut considérer que le public s’est bien saisi de l’enquête publique concernant une modification de PLU.

Le procès-verbal de synthèse a été dressé par le commissaire enquêteur le 21 décembre 2018.

Il a été notifié au Territoire « Plaine Commune » le 21 décembre 2018 et les délais de réponse lui ont été rappelés.

Par lettre du 11 décembre 2018, l’Etablissement Public Territorial « Plaine Commune » (Autorité Organisatrice de l’Enquête) a prolongé de 15 jours le délai pour la remise du mémoire en réponse soit avant le 18 janvier 2018 au soir.

Le mémoire en réponse de ce dernier est parvenu au commissaire enquêteur par lettre recommandée avec accusé de réception le 18 janvier 2018.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Malgré le faible nombre de contributions du public, mais une mobilisation significative sur internet, je considère le déroulement de l’enquête comme satisfaisant puisque le public s’est exprimé sur des points délicats comme la ZAC « Port – Chemin Vert », la mosquée adjacente à la ZAC et la zone d’activités à proximité de la future station « Aimé Césaire » de la ligne 12 prolongée du métro.

Bien que la mise à disposition du public d’un poste informatique au service de l’urbanisme d’Aubervilliers, pendant la durée de l’enquête, soit conforme au Code de l’Environnement, je considère que cette disposition est inutile quand le lieu choisi pour installer le poste

informatique est le siège de l'enquête puisque le public a déjà à sa disposition la version papier du dossier et le registre d'enquête.

Dans le cas d'Aubervilliers, je considère qu'il aurait été plus judicieux de placer ce poste informatique dans des locaux habituellement ouverts au public comme la Mairie principale et/ou une médiathèque voir un maison de quartier pour accueillir le plus grand nombre d'habitants.

Concernant l'organisation d'une réunion publique et sans préjuger de l'éventuelle efficacité en termes de questions du public, je regrette que dès l'ouverture de l'enquête celle-ci n'ait pas été prévue puisque les réunions publiques mises en œuvre en parallèle concernant la PLUi et la ZAC « Port – Chemin Vert » ont été efficaces.

Son organisation en cours d'enquête aurait nécessité probablement une nouvelle prolongation de l'enquête qui était impossible car déjà utilisée, par le commissaire enquêteur, pour assurer au public la possibilité de s'exprimer pendant au moins 30 jours consécutifs.

Je me félicite, en revanche, de l'organisation à l'initiative de « Plaine Commune Aménagement » et de la commune, d'une réunion publique sur le quartier « Macreux – Port – Chemin Vert » le 15 janvier 2019.

Enfin, concernant le décalage de la date de remise du mémoire en réponse, je ne peux qu'adhérer au choix fait par l'Autorité Organisatrice de l'Enquête. En effet, le procès-verbal étant relativement important (39 pages) et remis le 21 décembre 20187, en conformité avec l'Arrêté d'ouverture d'enquête, soit la veille des congés de Noël et du nouvel an, il est apparu que le délai de 15 jours ne paraissait pas suffisant pour que le mémoire en réponse réponde de façon complète et précise aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur.

Publicité de l'enquête

Des avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête et sa prolongation ont été publiés, par voie d'affiches en Mairie principale située 2 rue de la Commune de Paris – 93300 Aubervilliers et en Mairie annexe (Service de l'urbanisme) située 120 bis rue Henri Barbusse - 93300 Aubervilliers, ainsi qu'au siège social de l'Etablissement Public Territorial « Plaine Commune » situé 21 avenue Jules Rimet, 93200 Saint-Denis, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et avant le dernier jour de l'enquête initiale pour la prolongation et pendant toute la durée de celle-ci.

Ces avis ont également été affichés par les soins de la commune d'Aubervilliers sur les panneaux municipaux de la Ville d'Aubervilliers et dans les principaux locaux communaux recevant du public (bâtiments administratifs, Maisons Pour Tous, CCAS, centre de Santé, salles de quartier).

La présence des affiches a pu être constatée lors des différentes visites des lieux effectuées par le commissaire enquêteur et lors des permanences de ce dernier.

Ces avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête et la prolongation de l'enquête ont été publiés, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci pour l'ouverture de l'enquête et au plus tard le dernier jour de l'enquête pour la prolongation, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département :

- Première parution (Ouverture) : Le Parisien du samedi 13 octobre 2018 et Aujourd'hui en France du vendredi 12 octobre 2018 ;

- Deuxième parution (Ouverture) : Le Parisien du mercredi 31 octobre 2018 et l'Humanité du lundi 29 octobre 2018 ;
- Troisième parution (Prolongation) : : Le Parisien du lundi 26 novembre 2018 et Aujourd'hui en France du mardi 27 novembre 2018.

Cet avis a également été publié sur le site internet de la commune d'Aubervilliers (www.aubervilliers.fr) et de l'EPT « Plaine Commune » (www.plainecommune.fr).

J'ai constaté que ces publications non pas été faites quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête. En effet, l'EPT « Plaine Commune » a publié l'avis sur son site le vendredi 26 octobre 2018 et la commune d'Aubervilliers le lundi 29 octobre 2018 soit globalement bien tardivement vis-à-vis des 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique.

Cependant, la prolongation de l'enquête de 15 jours par le commissaire enquêteur a permis d'assurer au public, la possibilité de s'exprimer pendant 30 jours consécutifs, même pour celui qui découvrait l'ouverture de l'enquête le 13 novembre 2018 sur internet.

Conclusions du commissaire enquêteur :

Je considère donc qu'à mon avis, la publicité a été satisfaisante et qu'en tout état de cause le défaut dans les publications de l'avis d'ouverture de l'enquête sur internet a été sans conséquence sur le bon déroulement de l'enquête et la participation du public.

En effet, la prolongation de l'enquête de 15 jours par le commissaire enquêteur a permis d'assurer au public, la possibilité de s'exprimer pendant 30 jours consécutifs et les statistiques indiquent une bonne fréquentation du site dès le début de l'enquête.

Concernant la maîtrise de la densité bâtie des opérations de constructions (En termes de gabarit, d'emprise au sol et de hauteur)

Dans la notice complémentaire au rapport de présentation, l'Etablissement Public Territorial « Plaine Commune » propose les évolutions suivantes :

Au document graphique 4-3 Plan de zonage :

- Création d'un secteur UAf, correspondant à l'hypercentre d'Aubervilliers délimité afin de tenir compte de la spécificité du tissu urbain le long de ces axes historiques où l'implantation des constructions est à l'alignement ;



- Suppression des filets de hauteur au profit d'une règle des hauteurs en fonction du gabarit de la voie dans le règlement.

Au règlement de la zone UA :

- Réduction de la profondeur de la bande constructible principale : de 25m à 20m (article 6) ;
- Instauration de espaces de respiration de 8m de large, imposés pour les façades dont le linéaire est supérieur à 25m, pour créer des percées visuelles sur les cœurs d'îlot (article 6) ;
- Instauration de redents imposés sur 40% des façades pour créer des espaces paysagers visibles depuis le domaine public (article 6) ;
- Instauration de limitations : Les voies privées, ainsi que les voies publiques dont la largeur est inférieure à 8m ne déclenchent plus l'application d'une bande de constructibilité offrant des droits à construire disproportionnés par rapport à l'emprise, restreinte, des espaces de respiration (article 7) et au-delà de la bande principale, des retraits plus importants par rapport aux limites séparatives (article 7) ;
- Modification de la distance entre deux constructions au sein d'une même unité foncière qui a été augmentée afin de préserver des espaces de respiration et de permettre un ensoleillement satisfaisant des différentes constructions. Des règles différenciées ont été prévues au sein de la bande principale et au-delà, pour tenir compte des gabarits différents attendus dans ces deux bandes (densité plus forte à l'avant de la parcelle et dégressive en fond de parcelle) (article 8) ;
- Instauration d'une emprise au sol dégressive : 80% dans la bande de 20m, 30% dans la bande de 20m à 50m, 10% au-delà de 50m (article 9) ;
- Suppression des filets de hauteur et une définition de la hauteur en fonction du gabarit de la voie pour un rapport à l'espace public plus cohérent, avec une hauteur maximale à 25m (article 10) ;
- Instauration de hauteurs dégressives : plus importantes en front de rue et plus basses en cœur d'îlot (9m à l'égout du toit et 11m au faîtage et 9,50m à l'acrotère) (article 10) ;
- Mise en place d'un système d'épannelage pour les constructions dont le linéaire de façade est supérieur à 30m afin d'atténuer l'effet massif de ces constructions depuis l'espace public (article 10) ;
- Ajout d'une réglementation plus stricte des balcons sur le domaine public afin d'éviter la multiplication des balcons en vis-à-vis sur des voies publiques déjà étroites (article 11) ;
- Instauration d'une obligation pour que 35% minimum de la parcelle soient traités en espaces verts dont la moitié doit être de pleine terre, excepté pour les parcelles de moins de 500m² où seuls 25% d'espaces végétalisés sont imposés (article 13).

Ces modifications sont justifiées, dans la notice complémentaire au rapport de présentation de la manière suivante :

« Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010 indiquait, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) un objectif annuel de production de logements de 485 logements par an.

Cet objectif visait à répondre à l'effort majeur de construction à mener sur le territoire francilien, exprimé dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, tout en favorisant une renaturation des sols, ayant une incidence positive sur la santé et le climat.

Dans ce même PADD, la population d'Aubervilliers était estimée à 80 000 habitants à l'horizon 2014. Les dernières données INSEE disponibles indiquent que ces objectifs ont été largement dépassés. Ainsi, en 2015, la population atteint 83 782 habitants (population légale 2015).

Le rythme de construction de logements a été très supérieur à celui attendu avec une moyenne annuelle de 620 logements depuis l'approbation du PLU.

La production d'équipements publics ne peut suivre un tel rythme de construction de logements et de croissance démographique. »

Analyse

Le public n'a pas fait d'observations concernant ce point.

Les PPA (Personnes Publiques Associées) n'ont pas émis de réserve ou d'observation.

J'ai pu constater sur le terrain, lors de la visite des lieux, que les dispositions actuelles du PLU ont permis la construction d'immeubles avec manifestement des hauteurs disproportionnées vis-à-vis de la largeur des rues relativement étroites dans le centre et l'hypercentre, en dehors des axes structurant comme l'avenue de la République. Le problème des vis-à-vis des balcons, en aplomb du domaine public sur des voies étroites, posent également un problème.

D'autre part, je pense que la modification apportée au règlement de la zone UA qui permettra de moins imperméabiliser les sols dans le cadre des projets développés sur le grand centre-ville, et de prévoir des toitures végétalisées pour limiter les effets d'ilots de chaleur et enfin l'obligation de plantations supplémentaires d'arbres pour les terrains, situés UA, en secteur de renaturation renforcée contribuent à améliorer la végétalisation dans une ville fortement imperméabilisée.

De plus, ces modifications :

- *Sont en concordance avec les objectifs affichés dans le PADD ;*
- *Respectent toujours les exigences de construction de logements de l'Etat (Des règles spécifiques ayant été définies pour les parcelles de moins de 500m² qui constituent un potentiel de densification non négligeable à Aubervilliers, ainsi que pour l'hypercentre qui a fait l'objet d'un classement en UAf) ;*
- *Proposent des formes urbaines plus respectueuses de l'existant et offrant des espaces de respiration ;*
- *Permettent que la croissance démographique corresponde à la capacité de financement de la commune en matière d'équipements.*

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je suis donc favorable aux modifications proposées concernant le règlement de la zone UA, en particulier, l'instauration d'une définition de la hauteur en fonction du gabarit de la voie.

La création d'un secteur UAf, correspondant à l'hypercentre d'Aubervilliers, et les règles spécifiques qui y sont associées notamment des constructions à l'alignement me paraît pertinentes.

Concernant le renforcement de la végétalisation des espaces publics comme privés

Pour atteindre cet objectif, dans la notice complémentaire au rapport de présentation, l'Etablissement Public Territorial « Plaine Commune » propose les évolutions suivantes :

- En zones UA, UB, UC, UE et UF, le règlement (article 13) imposera désormais la végétalisation des toitures terrasses sur au moins 50% de leur surface avec une épaisseur minimale de 0,40m de terre végétalisée ;
- En zone UA (article 13), il est procédé à l'augmentation du pourcentage de la parcelle devant être traité en espaces verts et à la définition d'un coefficient minimal d'espaces de pleine terre qui contribuera également à limiter l'imperméabilisation des sols, y compris dans les secteurs les plus denses ;
- En zones UA et UE (article 13), il est proposé de réviser le règlement des secteurs de renaturation et de renforcer les exigences environnementales en imposant un arbre de moyen développement (arbre doté d'un tronc et dont la cime atteint 8 à 15 mètres de haut à plein développement) par tranche de 150m² d'espace végétalisé en pleine terre ; le tronc devant être planté en respectant une distance minimum de 5m par rapport aux constructions.
- En zone UE (article 13), le pourcentage d'espaces végétalisés ne sera plus défini en fonction de la superficie des espaces devant rester libres de toute construction, mais en fonction de la surface de l'unité foncière. Il est proposé que 20% de la surface de l'unité foncière doivent désormais être végétalisés en UEa, 30% en UEb et 20% en UEc ;
- En zone UE (article 11), il est proposé qu'une transparence visuelle vers les cœurs d'îlots végétalisés soit également prévue.

Ces modifications sont justifiées, dans la notice complémentaire au rapport de présentation de la manière suivante :

« Le manque d'espaces verts et la forte imperméabilisation des sols étaient déjà constatés dans le diagnostic du PLU de 2010 : le rapport de présentation du PLU évalue la surface d'espaces verts ouverts au public à 1,15 m² par habitant. Des mesures étaient destinées à y remédier avec la création de zones de renaturation et de zones UV pour des projets de création de jardins, notamment le long du Canal.

A l'issue d'une phase de concertation avec les habitants en 2016 (Conférences citoyennes), l'insuffisance de la végétalisation a été de nouveau pointée et la municipalité s'est engagée à créer 10 ha de squares et jardins supplémentaires en 10 ans ainsi qu'à la plantation de 500 arbres.

Si le PLU actuel a permis une production d'espaces verts privés et contribué à une certaine dés-imperméabilisation des sols, ces résultats, encore insuffisants, sont peu visibles depuis l'espace public : en effet, la constitution de fronts bâtis sur rue offre peu de vues sur les cœurs d'îlots verts. C'est pourquoi la modification du PLU tente de résoudre cette limite en imposant la création de percées visuelles indiquées sur le document graphique du PLU.

Le PLU en vigueur imposait déjà des espaces végétalisés. Mais la règle telle qu'elle était rédigée était, finalement, peu contraignante puisque le pourcentage était défini en fonction des « *espaces devant rester libres de construction en application de l'article 9.1 (...)* » et non en fonction de la surface de l'unité foncière.

Enfin, la règle proposée hors secteur de renaturation est désormais plus contraignante que ce qui existait dans les secteurs de renaturation. La Ville souhaite réaffirmer ces secteurs de renaturation dans la modification de son PLU. ».

Analyse

Le public a fait des observations, notamment lors des observations sur la ZAC « Port – Chemin Vert » et lors de la réunion de concertation sur l’élaboration du PLUi, concernant ce point.

Il réaffirme l’insuffisance de la végétalisation et en souhaite que la municipalité réalise son engagement à créer 10 ha de squares et jardins supplémentaires en 10 ans ainsi qu’à la plantation de 500 arbres...

Concernant la végétalisation de la ZAC « Port -Chemin Vert », l’EPT « Plaine Commune » réponds et précise que le quartier Port Chemin Vert s’articulera autour d’un espace paysager linéaire, ouvert, participant à l’identité du quartier et à la réflexion sur la place de la Nature en ville, mais également que cet espace paysager linéaire de 11.000 m² constituera une voie verte à travers le quartier, s’inscrivant dans la trame verte et bleue du territoire, reliant le parc Eli Lotar à l’avenue Roosevelt, desservant tout le quartier et le reliant à son contexte.

Les PPA (Personnes Publiques Associées) n’ont pas émis de réserve ou d’observation.

J’ai pu constater que la commune d’Aubervilliers est largement à dominante minérale et considère donc que toutes mesures visant à la renaturation de l’existant et/ou à la création de nouveaux espaces végétalisés sont pertinentes.

D’autre part, je pense que la modification apportée au règlement de la zone UA qui permettra de moins imperméabiliser les sols dans le cadre des projets développés sur le grand centre-ville, et de prévoir des toitures végétalisées pour limiter les effets d’ilots de chaleur et enfin l’obligation de plantations supplémentaires d’arbres pour les terrains, situés UA, en secteur de renaturation renforcée contribuent à améliorer la végétalisation dans une ville fortement imperméabilisée.

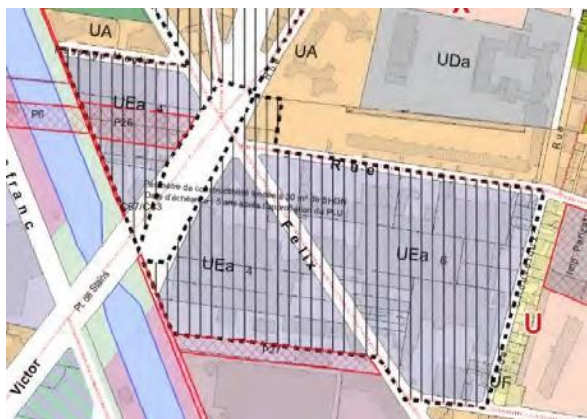
Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je suis donc favorable aux modifications proposées à l’article 13 des zones UA, UB, UC, UE et UF et l’article 11 de la zone UE qui contribuent d’une part au renforcement de la végétalisation des espaces publics comme privés et d’autre part contribuent à la réalisation de l’objectif de la commune qui s’est engagée à créer 10 ha de squares et jardins supplémentaires en 10 ans ainsi qu’à la plantation de 500 arbres.

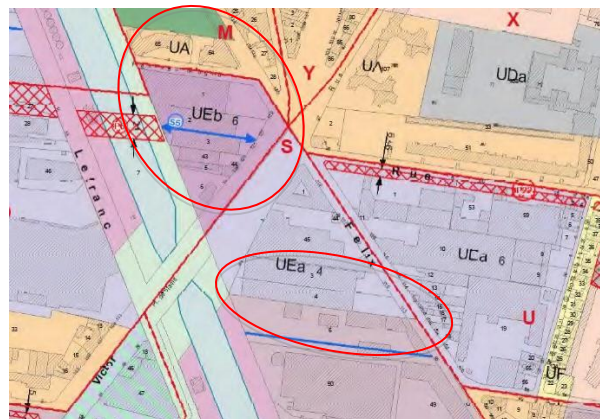
Concernant la maîtrise du développement des secteurs à fort potentiel

Dans la notice complémentaire au rapport de présentation, l’Etablissement Public Territorial « Plaine Commune » propose les modifications suivantes à proximité de la future station de métro « Aimé Césaire » de la ligne 12 (Pont de Stains) :

Au document graphique 4-3 Plan de zonage : sur l’îlot Canal-Hugo-Moglia et l’extrémité Nord du boulevard Félix Faure ;



Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



Plan de zonage modifié –

Ces modifications sont justifiées, dans la notice complémentaire au rapport de présentation de la manière suivante :

« Avec l’arrivée prochaine du métro 12 (station Aimé Césaire), le secteur du Pont de Stains connaît une forte pression foncière.

La Ville d’Aubervilliers souhaite réaffirmer la vocation économique de ce secteur. Néanmoins, le classement actuel de certains secteurs stratégiques en UEA (activités industrielles et artisanales) semble trop restrictif.

Dans le cadre de la présente modification, il est donc proposé de faire évoluer le zonage UEA vers un zonage UEc (activités de toute nature) qui permet également le développement d’une activité de bureaux. »

Analyse

Sur l’Îlot Canal-Hugo-Moglia

Le public a fait les observations suivantes :

La SAS « Aimé Césaire Aubervilliers » ayant un projet sur cet îlot, elle demande pour le réaliser de modifier l’emprise au sol, les hauteurs, les règles d’implantation.

L’EPT « Plaine Commune » répond et argumente dans son mémoire en réponse, et ne souhaite donc pas modifier l’emprise au sol, la hauteur sur le site et les règles d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques qui pour ces deux dernières ne font pas l’objet de la présente modification.

Je considère, comme le fait remarquer l’EPT « Plaine Commune » qu’une hauteur de 30 m permet de végétaliser et collecter les eaux pluviales en toiture en assurant un épannelage varié quitte à mon avis à ne pas construire le dernier plancher le plus haut à 28m au-dessus du niveau du sol (Contrainte imposée par le Code du Travail) en supprimant éventuellement un niveau.

En tout état de cause, c’est bien le projet qui doit s’adapter aux règles fixées par la PLU et non l’inverse.

Comme le fait d’ailleurs remarquer l’EPT « Plaine Commune », les règles d’emprise au sol de la zone UE (article 9) et ses variantes entre les secteurs UEA, UEb, UEc, la hauteur plafond

imposée sur ce site, et les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne relève pas de l'objet de la modification.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis a fait l'observation suivante :

« En observant les documents graphiques, la CCI Seine-Saint-Denis a relevé une incohérence puisque cette zone est classée en zone UEb sur le plan, c'est-à-dire qu'elle autorise les activités de bureaux avec des commerces en rez-de-chaussée.

De plus, notre compagnie est réservée sur le fait de créer du commerce sur l'îlot Canal Hugo-Moglia et sur l'extrémité nord du boulevard Félix Faure. Ces deux îlots sont situés au cœur d'un quartier d'activités principalement orienté sur le commerce de gros. Il n'y a pas d'activités commerciales de détail sur ces espaces, ils sont situés légèrement plus à l'est sur l'avenue Victor Hugo, la rue du Moutier et l'avenue de la République.

La CCI suggère de proposer des services dans les immeubles de bureaux pour répondre aux besoins des salariés (de type conciergerie) plutôt que la création de cellules commerciales en rez-de-chaussée dont la viabilité seraient incertaines. »

L'EPT « Plaine Commune » répond et argumente dans son mémoire en réponse de la manière suivante :

« La notice complémentaire au rapport de présentation mentionnait un seul type de changement de zonage pour les deux sites (UEa vers UEc), **il s'agit d'une erreur matérielle.**

Comme vous l'avez noté, l'îlot Canal-Hugo-Moglia serait intégré au zonage UEb qui a vocation à accueillir des bureaux, accompagnés éventuellement de commerce en rez-de-chaussée.

Les échanges avec les promoteurs souhaitant construire sur cet îlot pourront par ailleurs nous permettre d'étudier comme vous le proposez, la faisabilité d'implantations de services répondant aux besoins des salariés. ».

J'adhère à la position de l'EPT « Plaine commune » qui précise que le PLU d'Aubervilliers ne prévoyant pas de zonage réservé uniquement au bureau, le zonage UEb semblait donc le plus adapté et que s'il permet le commerce de détail, cela ne signifie pas forcément qu'il induit automatiquement de nouvelles implantations de commerces.

Je soutiens, l'idée d'échanges avec les promoteurs souhaitant construire pour étudier la faisabilité d'implantations de services répondant aux besoins des salariés en pied d'immeuble.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur

En conclusion, je suis favorable au zonage UEb6 et aux dispositions réglementaires retenues pour l'Îlot Canal-Hugo-Moglia.

Je propose de corriger l'erreur matérielle de la notice complémentaire au rapport de présentation qui mentionnait un seul type de changement de zonage de UEa vers UEc pour lire de UEa vers UEc et/ou UEb.

J'engage l'EPT « Plaine Commune » à poursuivre les échanges avec les promoteurs souhaitant construire sur cet Îlot Canal-Hugo-Moglia pour étudier la faisabilité d'implantations de services répondant aux besoins des salariés plutôt que du commerce de détail en pied d'immeuble.

Extrémité Nord du boulevard Félix Faure

Le public a fait les observations suivantes :

1. La SCI Félix Faure Pérenne souhaite :

Développer un projet de bureau sur ces parcelles actuellement à vocation d'activités industrielles et artisanales (UEa). Elle demande par conséquent à passer en UEb6, voire en UEc6 ce qui lui semble le plus adapté à la diversification des activités évoquées par la notice de présentation.

L'EPT « Plaine commune, dans son mémoire en réponse fournit les éléments suivants :

« La modification du PLU ne prévoit pas d'évolution de cette zone, qui avec le sud du même îlot classé en UEc et l'îlot au nord du carrefour ROL Tanguy classé en UEb, doit participer d'un équilibre entre maintien des activités industrielles et artisanales, et diversification des activités.

Dans l'immédiat, le risque que l'ensemble des sites classés en UEc mute en tertiaire uniquement nous semble trop important pour que l'ensemble du secteur soit zoné de cette façon ou en UEb, en plus des sites déjà proposés pour une évolution de zonage. C'est pourquoi il est proposé d'attendre pour changer la vocation de cette zone, que l'on puisse s'appuyer sur les futurs zonages du PLUI pour affiner pour chaque terrain la ventilation entre différents types d'activités et les hauteurs qui leur seront associées.

Par ailleurs, cet ancien dépôt de produits métallurgiques Bocholle & Compagnie (actuellement magasins de commerce) est repéré au PLU pour le volet patrimoine, les qualités patrimoniales sont décrites dans l'atlas du patrimoine du Département de la Seine – Saint-Denis : <https://patrimoine.seinesaintdenis.fr/Bocholle-et-Compagnie>

Il n'est donc pas envisagé de modifier le PLU sur cette parcelle à ce jour.

Enfin, il existe en effet une différence de hauteur entre le secteur UEa à l'ouest du boulevard Félix Faure (indice 4 soit 21 m de hauteur plafond) et à l'est du boulevard (indice 6 soit 30m de hauteur plafond), ces différences seront cependant harmonisées dans le PLUI.

A l'instar de l'EPT « Plaine Commune », je considère également que le risque que l'ensemble des sites classés en UEc mute en tertiaire uniquement, semble trop important pour que l'ensemble du secteur soit zoné de cette façon ou en UEb, en plus des sites déjà proposés pour une évolution de zonage.

J'adhère donc à la proposition de l'EPT « Plaine Commune » qui est d'attendre pour changer la vocation de cette zone, que l'on puisse s'appuyer sur les futurs zonages du PLUI pour affiner pour chaque terrain la ventilation entre différents types d'activité et les hauteurs qui leur seront associées.

Cet ancien dépôt de produits métallurgiques Bocholle & Compagnie étant repéré au PLU dans le volet patrimoine, pour ses qualités patrimoniales décrites dans l'atlas du patrimoine du Département de la Seine – Saint-Denis. Le projet présenté par La SCI Félix Faure Pérenne n'est pas compatible avec la protection du bâtiment et la préservation de ses qualités patrimoniales, dont la suppression éventuelle ne peut se faire que dans le cadre d'une révision ou de l'élaboration du PLUi en cours.

En conclusion, je considère qu'il n'est pas pertinent de modifier le PLU sur cette parcelle à ce jour.

Enfin, comme le fait remarquer l'EPT « Plaine Commune », les règles d'emprise au sol de la zone UE (article 9) et ses variantes entre les secteurs UEa, UEb, UEc, et les règles

d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) de cette même zone, ne relèvent pas de l'objet de la modification.

2. La SAS Financière PICHET

Elle travaille actuellement avec Plaine Commune et la Ville d'Aubervilliers pour développer un projet d'un immeuble de bureaux sis au 95 boulevard Felix Faure, sur une parcelle référencée au cadastre OS 6.

En accord avec les collectivités, ce projet développerait 20 000 m² de bureaux en R+7, sur une hauteur maximum de 30 m.

Le gabarit de constructibilité retenu dans le projet de règlement de PLU ne permet pas le développement du projet décrit plus avant.

Afin de rendre le projet réalisable, il est nécessaire de classer la parcelle en UEc6

L'EPT « Plaine commune, dans son mémoire en réponse propose :

- D'adopter à l'instar de ce que propose la commune d'Aubervilliers que la parcelle S 0006 au 95 boulevard Félix Faure soit classée UEc6 (plafond de hauteur à 30 mètres) et de l'étendre
- De positionner une servitude de localisation de sente piétonne (nouvelle servitude S6 à créer), permettant une traversée piétonne sans créer de voie en lieu et place de l'ER P27 supprimé et de la percée visuelle proposée pour le remplacer,
- Par ailleurs, pour prendre en compte les remarques faites par le commissaire enquêteur en annexe au procès-verbal de synthèse quant à l'homogénéité des hauteurs de l'ilot zoné UEc, il est proposé de classer UEc6 (hauteur plafond 30 mètres) l'ensemble de l'ilot allant du 95 boulevard Félix Faure au nord jusqu'à la rue Pierre Larousse au sud, délimité à l'ouest par le canal et à l'est par le boulevard Félix Faure.

J'adhère à la proposition de l'EPT Plaine Commune visant à classer la parcelle S 0006 au 95 boulevard Félix Faure en UEc6 à la condition que ce classement s'intègre dans une logique globale.

J'adhère à la proposition de l'EPT « Plaine Commune » visant à positionner une servitude de localisation de sente piétonne (nouvelle servitude S6 à créer), permettant une traversée piétonne sans créer de voie en impasse en lieu et place de l'ER P27 supprimé et de la percée visuelle proposée pour le remplacer.

Je ne peux qu'adhérer, puisqu'il prend en compte mes remarques, à la proposition de L'EPT Plaine Commune visant à classer en UEc6 (hauteur plafond 30 mètres) l'ensemble de l'ilot allant du 95 boulevard Félix Faure au nord jusqu'à la rue Pierre Larousse au sud, délimité à l'ouest par le canal et à l'est par le boulevard Félix Faure.

Les PPA (Personnes Publiques Associées) n'ont pas émis de réserve ou d'observation.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

L'ensemble de l'ilot allant du 95 boulevard Félix Faure au nord jusqu'à la rue Pierre Larousse au sud, délimité à l'ouest par le canal et à l'est par le boulevard Félix Faure devra être classer en UEc6 (hauteur plafond 30 mètres).

Une servitude de localisation de sente piétonne (nouvelle servitude S6), permettant une traversée piétonne sans créer de voie en impasse en lieu et place de l’ER P27 supprimé et de la percée visuelle proposée pour le remplacer devrait être créer.

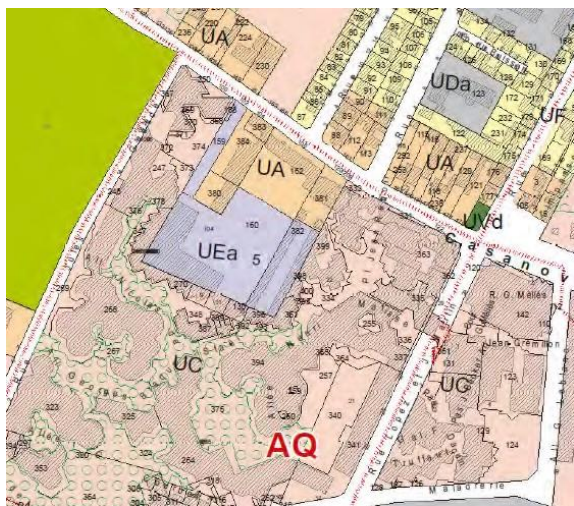
J’engage l’EPT « Plaine Commune » à harmoniser la différence de hauteur entre le secteur UEa à l’ouest du boulevard Félix Faure (indice 4 soit 21 m de hauteur plafond) et à l’est du boulevard (indice 6 soit 30m de hauteur plafond), dans le PLUI.

Concernant le maintien et le développement des activités économiques dans le tissu urbain

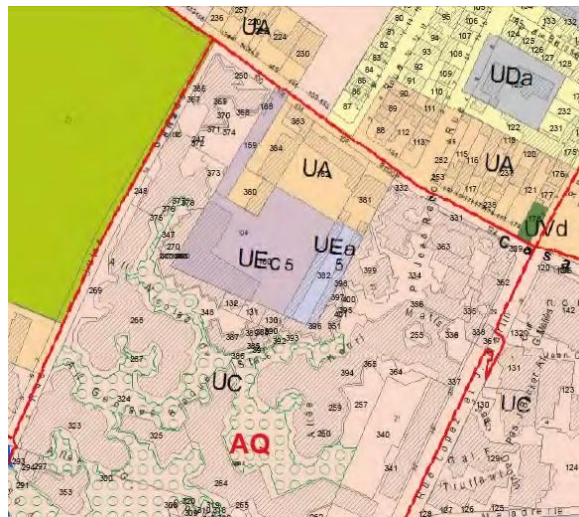
Dans la notice complémentaire au rapport de présentation, l’Etablissement Public Territorial « Plaine Commune » propose les modifications suivantes :

Aux documents graphiques (4-3 Plan de zonage et 4-4 Plan des dispositions particulières) :

Site d’activité situé rue Danielle Casanova : classement d’un site d’activités, classé actuellement en UEa5, en zonage UEc5



Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



Plan de zonage modifié

Rue de la Haie Coq / rue des Gardinoux : classement d’un îlot, actuellement en UA et à vocation d’activités, en UEc3 (activités de toute nature) et identification de deux percées visuelles à créer. Les filets de hauteur existants et identifiés sur le document 4-4 Plan des dispositions particulières ont également été supprimés, les hauteurs étant réglementées à l’article 10 du règlement pour les zones UE.

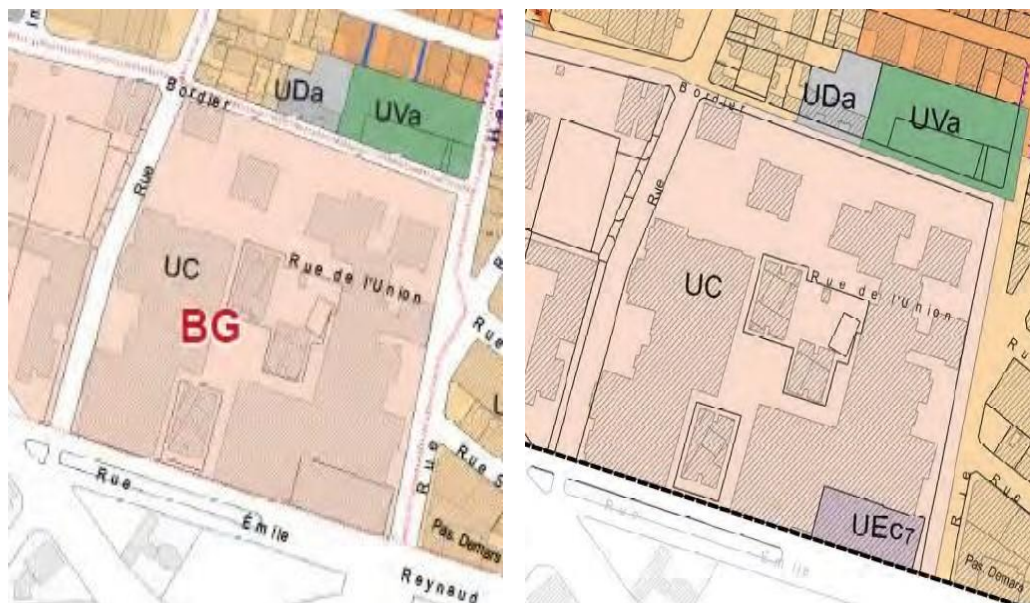


Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



Plan de zonage modifié

Tour La Villette : cet immeuble de grande hauteur (IGH) a aujourd’hui une vocation d’activités. La Ville souhaite pérenniser cette vocation en inscrivant la tour dans un zonage dédié à l’activité économique UEc7 (activités de toute nature), alors qu’elle était classée en UC (secteurs d’opérations d’ensemble à dominante d’habitat collectif). Ce classement a pour objectif d’affirmer la vocation économique de la tour et de permettre sa réhabilitation.



Plan de zonage – PLU approuvé en 2010

Plan de zonage modifié

En lien avec ces modifications graphiques, une évolution a été apportée au règlement : Un nouveau sous-secteur de la zone UEc, UEc7, a été créé pour la Tour La Villette afin d’adapter les règles de hauteur (article 10) pour cette construction très spécifique (IGH).

Ces modifications sont justifiées, dans la notice complémentaire au rapport de présentation de la manière suivante :

« Le diagnostic territorial a mis en évidence la richesse du tissu urbain albertivillarien où s’imbriquent logements, industries, artisanat, commerces, équipements...

Les activités économiques, en particulier l’industrie, très présentes à Aubervilliers depuis le XIX^{ème} siècle sont, encore aujourd’hui, un élément constitutif de l’identité communale.

Néanmoins, la proximité immédiate de Paris, la desserte en transports en commun qui va encore s’améliorer dans les années à venir avec l’extension de la ligne 12 du métro et le réseau de transport public du Grand Paris, font d’Aubervilliers un territoire particulièrement attractif pour la construction de logements. Cette forte pression de l’immobilier de logements menace le tissu économique albertivillarien.

De nombreuses entreprises existantes dans le tissu urbain ont été classées en UA dans le PLU approuvé en 2010. La zone UA correspond à la « ville constituée ou à constituer au sein de laquelle se mêlent habitat, activités, services, équipements ainsi que les secteurs présentant des capacités d’évolution et de mutation ». Ce classement fragilise les activités existantes et encourage leur mutation vers de l’habitat, alors que cela n’était pas l’objectif visé.

Ainsi, si le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) souhaitait voir évoluer certaines activités se trouvant dans des îlots occupés également par de l’habitat, il

indiquait que « *la mutation de ces activités (devait permettre) de rechercher une meilleure intégration des activités dans de tels îlots :*

- *Soit, par la substitution totale des emprises des grandes entreprises existantes par des ensembles de petites et moyennes entreprises, en phase avec le quartier environnant*
- *Soit en imposant que les activités présentes dans les îlots soient maintenues sous réserve de leur compatibilité avec les autres usages dont l'habitat. »*

Une analyse exhaustive du tissu albertivillarien est menée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) afin d'identifier les îlots à vocation d'activités à préserver et ceux qui peuvent muter. Elle permettra la mise en œuvre d'outils règlementaires adaptés pour la protection des îlots à vocation d'activités sur l'ensemble des territoires des communes de Plaine Commune.

En attendant l'approbation du PLUi et en cohérence avec les objectifs du PADD, la présente modification vise donc à faire évoluer le zonage de certains îlots, aujourd'hui à vocation économique et qui connaissent une forte pression pour la construction de logements. ».

Analyse

Le public n'a pas fait d'observation concernant ce point.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis a fait la réserve suivante :

En raison de la proximité avec la capitale à laquelle il faut ajouter l'arrivée de la ligne 12 du métro, la municipalité observe que la pression foncière menace le tissu économique albertivillarien. Dans le PLU de 2010, de nombreuses entreprises implantées dans le tissu urbain ont été classées en zone UA, zone mixte habitat, activités, services, équipements, secteur qui présente aussi des capacités de mutation. Aujourd'hui, la municipalité considère que ce classement fragilise les activités et propose un transfert en zone UEC, autorisant des activités de toute nature.

Sur ce point, la CCI Seine-Saint-Denis souhaite attirer votre attention. En autorisant toutes les activités, le PLU laisserait la possibilité à ces zones de muter vers des activités commerciales, et cela, notre compagnie ne le souhaite pas, pour plusieurs raisons :

- La première porte sur la préservation des zones d'activités. Il s'agit d'une préoccupation importante pour la CCI Régionale Paris Ile-de-France. En effet, dans un rapport intitulé « Comment conforter le rôle essentiel des quartiers d'activités dans l'économie francilienne », la CCI a identifié dans les facteurs de fragilisation des ZAE, « le risque de mutation incontrôlé du tissu urbain local » ;
- La seconde repose sur un problème de gestion des zones avec des confrontations d'usage importantes. Il paraît aujourd'hui difficile de créer du commerce de détail dans un espace où se concentrent les activités de commerce en gros en raison principalement des flux de véhicules utilitaires.
- La troisième se rapporte directement à la situation alarmante du commerce sur la commune d'Aubervilliers. Selon la base de données sur l'équipement commercial de la CCIR Paris Ile-de-France, le taux de vacance constaté en 2017 atteint 25 %. Face à ce constat, il serait plus pertinent de veiller à la commercialisation des cellules vacantes plutôt qu'à la création de nouveaux magasins.
- La quatrième est liée à la présence sur la commune d'un périmètre de sauvegarde des fonds et des baux commerciaux. Adopté par délibération du Conseil municipal le 5 juin

2008, la municipalité a identifié 3 secteurs commerciaux stratégiques sur lesquels il conviendrait de concentrer sa stratégie commerciale.

L'EPT « Plaine Commune » répond et argumente dans son mémoire en réponse de la manière suivante :

« Concernant le changement de zonage pour maintenir et développer les activités économiques dans le tissu urbain, vous nous alertez sur le risque de muter vers des activités commerciales et fragiliser les ZAE du territoire.

Néanmoins, pour ce qui concerne le site d'activité rue Danielle Casanova, ce dernier est actuellement zoné en UEa, zonage qui permet d'accueillir les activités développées en ZAE, cela ne vient donc pas aggraver la situation.

L'îlot rue de la Haie Coq – rue des Gardinoux – avenue Victor Hugo, classé en UA quant à lui, ne peut actuellement pas accueillir les constructions nouvelles à destination d'entrepôt ou d'industrie et donc concurrencer les ZAE.

Il fonctionne actuellement autour du commerce de gros et il est souhaité que des activités de service ou de bureau puissent s'y développer pour qualifier ce secteur. Nous avons bien noté que le développement de cellules nouvelles pourrait contribuer au mitage du tissu dans un contexte de taux de vacance des cellules commerciales importante et de besoin prioritaire de requalification des pôles existants, et que la cohabitation avec le commerce de gros, pose des questions de confrontation d'usage. ».

J'adhère à la position d'EPT « Plaine Commune » concernant le site d'activité rue Danielle Casanova, ce dernier est actuellement zoné en UEa, zonage qui permet d'accueillir les activités développées en ZAE, cela ne vient donc pas aggraver la situation en le classant en UEc qui permet simplement de diversifier le type d'activités autorisées.

Pour lutter contre la pression foncière en vue d'y construire de l'habitat (Actuellement autorisé par le classement UA) sur l'îlot rue de la Haie Coq – rue des Gardinoux – avenue Victor Hugo, je trouve pertinent de classer cet îlot en UEc3 ce qui permet de garantir la destination d'activités de ces terrains.

Concernant Tour La Villette, cet immeuble de grande hauteur (IGH) a aujourd'hui une vocation d'activités. Pour pérenniser cette vocation je trouve intéressant d'inscrire la tour dans un zonage dédié à l'activité économique UEc7 (activités de toute nature), alors qu'elle était classée en UC (secteurs d'opérations d'ensemble à dominante d'habitat collectif). Ce classement a pour objectif d'affirmer la vocation économique de la tour et de permettre sa réhabilitation et la modification du règlement de la zone est nécessaire pour intégrer cet immeuble de grande hauteur (IGH).

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je suis donc favorable aux modifications proposées concernant le site d'activité rue Danielle Casanova, l'îlot rue de la Haie Coq – rue des Gardinoux – avenue Victor Hugo et la Tour La Villette

J'engage cependant l'EPT « Plaine Commune » à surveiller le taux de vacance qui atteint 25 % en 2017, vis-à-vis des dispositions prises dans le PLUI pour dynamiser l'activité, en limitant éventuellement les nouvelles zones d'activités créées et éventuellement de veiller plutôt à la commercialisation des cellules vacantes.

En parallèle, j'appelle l'EPT « Plaine Commune » à examiner l'utilité de la présence sur la commune d'un périmètre de sauvegarde des fonds et des baux commerciaux (Adopté par

délibération du Conseil municipal le 5 juin 2008) et voir s'il n'est pas plus pertinent de laisser ces secteurs muter pour développer les autres pôles d'activités issues de l'analyse exhaustive du tissu albertvillarien menée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et qui permettra d'identifier les îlots à vocation d'activités à préserver et ceux qui peuvent muter.

Concernant l'intégration de l'avancement des projets

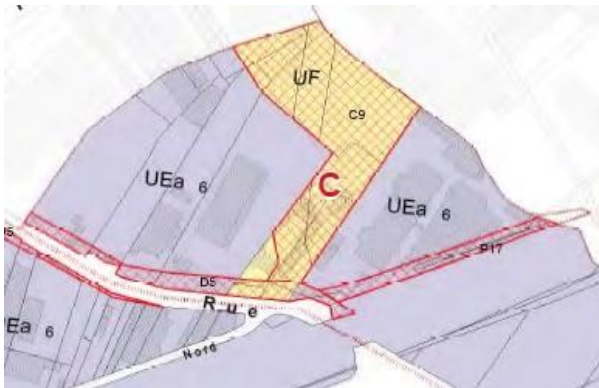
Dans la notice complémentaire au rapport de présentation, l'Etablissement Public Territorial « Plaine Commune » propose de prendre en compte l'avancée de plusieurs projets, aujourd'hui à l'étude, mais dont la phase opérationnelle ne peut pas être mise en œuvre dans le cadre du PLU approuvé en 2010 les modifications suivantes :

Secteur Pressensé :

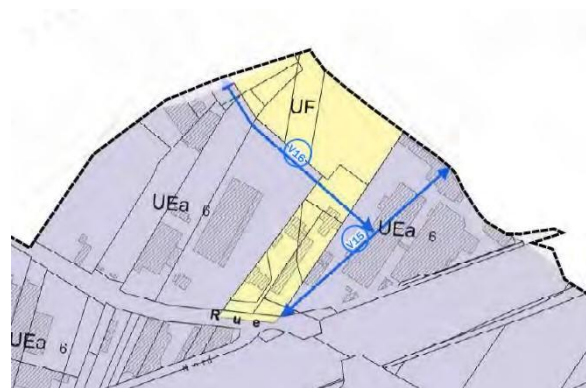
Pour tenir compte de l'étude économique réalisée sur le secteur, en lien avec la commune voisine de La Courneuve, deux servitudes de localisation (V15 et V16) pour la création de voiries permettant de désenclaver le secteur ont été instaurées.

La servitude Est-Ouest (V15) a été tracée en cohérence avec celle créée dans le Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune de La Courneuve.

Les emplacements réservés C9 (projet réalisé), D5 et P17 (projets abandonnés) ont également été supprimés :



Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



Plan de zonage modifié

Analyse

Le public n'a pas fait d'observation concernant ce point.

Les PPA (Personnes Publiques Associées) n'ont pas émis de réserve ou d'observation.

Je considère que pour tenir compte de l'étude économique réalisée en lien avec la commune voisine de La Courneuve, l'instauration de deux servitudes de localisation (V15 et V16) pour la création de voiries permettra bien de désenclaver le secteur.

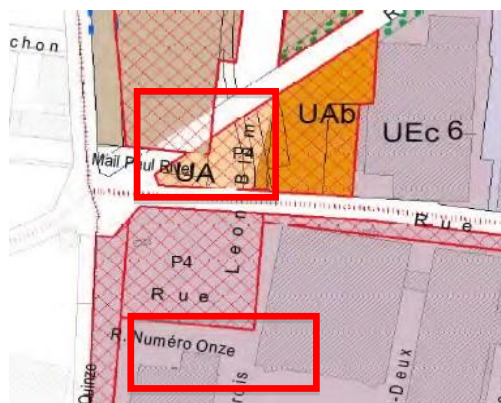
La servitude Est-Ouest (V15) ayant été tracée en cohérence avec celle créée dans le Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune de La Courneuve, elle trouve encore plus toute sa pertinence.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je suis donc favorable aux modifications proposées sur le Secteur Pressensé

ZAC Nozal Front-Populaire :

- Une erreur matérielle a été identifiée, empêchant la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC : En effet, l'emplacement réservé P4 empiète sur un des îlots et doit donc être réduit ;
- Le zonage a également été modifié : l'îlot en triangle délimité par la rue des Fillettes, la rue du Pilier et la rue des Gardinoux, classé en UA, a été passé en UEc pour donner suite à la démolition du bâti pour reconfigurer l'espace public. Ce triangle fait désormais partie intégrante de la place du Front Populaire. Il n'y avait donc plus lieu de maintenir le classement en UA.



Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



Plan de zonage modifié

Analyse

Le public n'a pas fait d'observation concernant ce point.

Les PPA (Personnes Publiques Associées) n'ont pas émis de réserve ou d'observation.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je ne peux qu'être favorable aux propositions concernant la ZAC Nozal Front-Populaire puisqu'elles ne mettent que le PLU en conformité avec l'évolution de la zone en cours.

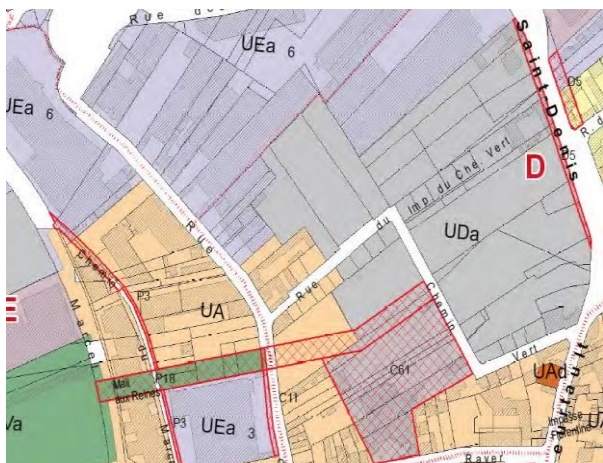
ZAC Port Chemin Vert et création de la zone UG5 :

Créée le 20 septembre 2016, la ZAC Port Chemin Vert répond aux différents objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, comme explicité dans son dossier de création. Néanmoins, sa mise en œuvre nécessite une évolution du Plan Local d'Urbanisme.

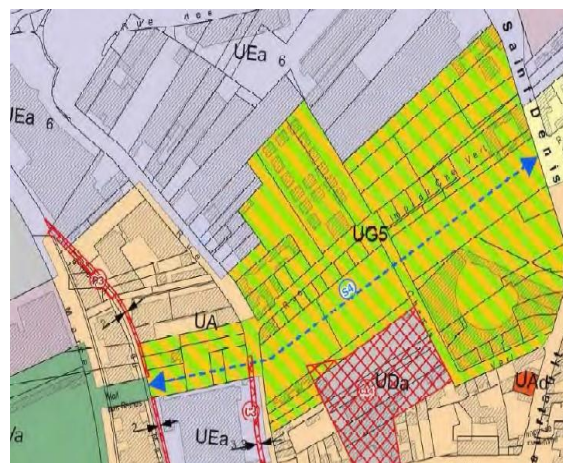
Le périmètre de la ZAC Port Chemin Vert s'étend sur trois zones du PLU (UA, UDa et UVa). La vocation et le règlement des zones UDa et UVa ne sont pas compatibles avec le projet urbain de la ZAC (quartier dense d'habitat et d'équipements) qui prévoit la construction de 600 logements collectifs.

Pour permettre la réalisation du projet et pour une meilleure lisibilité du projet, une zone UG5 a été créée avec un règlement adapté. La zone UG du PLU approuvé en 2010 correspond aux différents secteurs de projets de la commune.

Une servitude de localisation au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, S4, a été créée afin de matérialiser le projet de création de liaison piétonne entre le mail aux Reines et la rue de Saint-Denis, traversant la ZAC, en lieu et place de l'emplacement réservé P18 (le plan masse de la ZAC évoluant).



Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



Plan de zonage modifié

Analyse

Le public a fait de nombreuses observations concernant ce point qui peuvent être résumées de la façon suivante :

- La concertation ;
- La cohérence de la ZAC Port Chemin Vert avec la ZAC du Macreux ;
- La politique du logement sur la commune d’Aubervilliers ;
- La population concernée ;
- La typologie et le nombre de futurs logements ;
- Les commerces ;
- Les équipements publics ;
- La circulation automobile ;
- Les espaces verts ;
- Le stationnement ;
- La déserte en transports en commun ;
- Insécurité et vidéo protection ;
- La mosquée.

Dans son mémoire en réponse, l’EPT « Plaine Commune » répond point par point aux questions du public

La Chambre de Commerce et d’Industrie de Seine-Saint-Denis a fait l’observation suivante :

« Sur ce projet, la CCI Seine-Saint-Denis comprend le besoin de créer une zone de projet mais elle s’interroge sur le fait que la ZAC ne soit pas couverte par une OAP. En effet, la réalisation d’une orientation d’aménagement et de programmation permet de valoriser le projet par la planification et non par la règle.

Dans son mémoire en réponse, l’EPT « Plaine Commune » répond de la manière suivante :

« Concernant le secteur Port-Chemin Vert, les procédures d’aménagement étant déjà engagées par la collectivité et le foncier maîtrisé, il n’est pas envisagé de créer une OAP. ».

Le commissaire enquêteur a également demandé des informations sur les points suivants :

- Création d’une Opération d’Aménagement et de Programmation sur le périmètre de la ZAC « Port Chemin Vert » (OAP), en complément de la création de la zone UG5 ;

- Pertinence, dans l'absolu, d'intégrer la construction d'une mosquée dans une Zone d'Aménagement Concertée alors que les modalités de sa construction ne sont ni de la responsabilité de l'aménageur, ni d'un éventuel promoteur.
- Intérêt de conserver, dans l'article 10 de la zone UG5, la formule $HO = L \times 3,5$ ou $L=HO/3,5$ alors que la hauteur plafond et l'oblique suffisent largement à définir la hauteur maximale de façade (HO).

Dans son mémoire en réponse, l'EPT « Plaine Commune » répond de la manière suivante :

« Il n'y a pas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), considérant que le projet et la programmation de la ZAC sont déjà figés dans le dossier de création de la ZAC.

La mosquée est dans le périmètre de la ZAC afin de garantir la greffe urbaine de cet équipement privé et l'inscrire en cohérence avec le fonctionnement du nouveau quartier et les nouveaux espaces publics à venir.

C'est pourquoi, la Ville, Plaine Commune et la SPL Plaine Commune Développement seront attentifs à l'insertion urbaine de la mosquée, aux dispositifs de stationnement des fidèles et au calendrier d'engagement et d'achèvement des travaux de la mosquée ».

Concernant l'article 10 de la zone UG5, la hauteur maximale plafond étant exprimée en niveaux et non en mètres, il nous semble utile de maintenir en complément le calcul de la hauteur de façade plafond au regard de la largeur de la rue et des prospects.

Nous intégrerons donc les modifications proposées par la Ville sur l'article 10 du règlement de la zone UG5.

S'agissant d'une Zone d'Aménagement Concertée, des fiches de lot viendront préciser le cadrage des opérations à développer. ».

Avis du commissaire enquêteur

La concertation :

Je considère que les réponses faites par l'EPT « Plaine Commune » démontrent clairement que les habitants du quartier ont participé à plusieurs réunions publiques régulières et que leurs observations ont bien été prises en compte en faisant évoluer le projet (Diminution du nombre de logements autorisés et augmentation des espaces verts).

Cependant, je regrette que la réunion publique du 15 janvier 2019, manifestement utile, n'ait pas été programmée en amont de l'enquête publique ou à défaut pendant celle-ci, d'autant que la modification n°13 introduit simplement la création d'une UG5 couvrant la ZAC « Chemin Vert » sans préciser le programme d'aménagement.

La politique du logement sur la commune d'Aubervilliers :

J'adhère à la position présentée par l'EPT « Plaine Commune » qui explique qu'il convient de contribuer au bon équilibre entre logement privé et social sur le secteur comme à l'échelle de la Ville et répondre aux besoins de la population albertivillarienne en adaptant la création de nouveaux logements à la demande (10 715 ménages habitant Aubervilliers ont une demande de logement social, dont 8 435 qui veulent habiter à Aubervilliers).

Les commerces :

Je considère que l'implantation de commerces de proximité dans la ZAC telle qu'envisagée répond aux besoins exprimés par le public.

Je pense qu'il sera intéressant de confronter l'étude commerciale en cours aux besoins exprimés par les habitants, en poursuivant la concertation.

Les équipements publics :

Je considère que les « équipements » prévus (Salle d'évolution, Parc linéaire, parvis de l'école...) seront suffisants, comme lieux de rencontre, d'échange et d'agrément, pour créer de la cohésion entre habitants.

La circulation automobile :

Je pense que tout devra être mis en œuvre pour limiter la circulation de transit, caractéristique de la commune d'Aubervilliers, en particulier à proximité de ce nouveau quartier.

Les espaces verts :

Je pense qu'un espace paysager linéaire de 11.000 m² structuré en îlots successifs de tailles différentes contribuera d'une part à la re-végétalisation du quartier et d'autre part à celle souhaitée sur l'ensemble de la ville.

Le stationnement :

Je pense qu'il aurait été utile de préciser que cette norme « plancher » est inscrite au PLU en conformité au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) qui limite ce que peut imposer le PLU comme minimum de place par logement en appliquant la formule nombre de places minimum par logement = taux de motorisation x 1,5.

Dans le cas d'Aubervilliers, le taux de motorisation étant 0,51 voiture par ménage on obtient un nombre de places minimum égal à 0,51 x 1,5 soit 0,8 place par logement.

Je précise qu'un promoteur peut proposer dans sa demande de permis de construire plus de places par logement que le minimum imposé par le PLU, c'est bien la notion de norme plancher qui est mise en œuvre et non pas de norme plafond (maximum) comme cela existe pour les bureaux par exemple.

J'engage l'EPT « Plaine Commune » à poursuivre l'étude des besoins en stationnement, en particulier en fonction de la population qu'il est envisagé d'accueillir sur le site et dont le taux de motorisation peut être bien supérieur à 0,51 voiture par logement qui est un taux moyen sur l'ensemble de la commune d'Aubervilliers.

En fonction de cette étude précise, il conviendra, lors des attributions des îlots (fiches de lots) aux promoteurs, de leur imposer, éventuellement, un nombre supérieur de places par logement que celui fixé par le PLU à 0,8.

La déserte en transports en commun :

Je considère que l'EPT « Plaine Commune » démontre de manière suffisante que ce quartier est déjà bien desservi actuellement par les transports en commun, plus d'ailleurs que d'autres quartiers d'Aubervilliers.

A moyen terme, il bénéficiera comme toute la commune d'Aubervilliers de la mise en service de la prolongation de la ligne 12 et de l'arrivée de la ligne 15 Est, dite Orange, à l'horizon 2030.

La mosquée :

Je note que le projet de la mosquée est un projet privé, mais également de la volonté de transparence de L'EPT « Plaine Commune » et de la commune vis-à-vis du public quant à l'évolution de ce projet, le stationnement et enfin le financement.

Je souhaite compléter pour une meilleure compréhension que la mosquée est bien dans le périmètre de la ZAC, en termes de foncier, mais pas dans la programmation de la ZAC, en termes de construction, comme cela a été présenté au public lors de la réunion publique du 15 janvier 2019, par « Plaine Commune Aménagement » qui présente une programmation de la ZAC « Port - Chemin Vert » hors mosquée. En revanche, le projet de mosquée est bien lui couvert par les règles de la zone UG5 en particulier sur le stationnement.

J'engage l'EPT « Plaine Commune » à être très attentif, lors du dépôt du permis de construire, à la prise en compte des besoins de stationnement notamment au regard des 2500 fidèles à la prière du vendredi puis que l'article UG12 précise pour « Service public et service d'intérêt collectif - Equipements collectifs » l'obligation suivante : « Le nombre de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, des possibilités de dessertes par les transports en commun et la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offerts dans les parcs publics de stationnement. »

Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Port – Chemin Vert » :

Je n'adhère pas à la réponse faite par l'EPT « Plaine Commune » quand il affirme que la programmation de la ZAC est déjà figée dans le dossier de création de la ZAC.

En effet, la présentation de la programmation et du contenu de celle-ci a été faite lors de la réunion publique du 15 janvier 2019 en précisant que le contenu de la ZAC avait évolué pour prendre en compte les observations du public issues des réunions précédentes (Augmentation des espaces verts et diminution du nombre de logements) bien en aval du dossier de création de la ZAC.

Je reste convaincu qu'il aurait été pertinent de privilégier une approche projet à travers la création d'une OPA plutôt que de se limiter à une simple approche réglementaire en créant la zone UG5.

D'ailleurs sur ce point, je rejoins l'observation de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis.

Article 10 de la zone UG5 :

Je m'étonne de la justification de la part de l'EPT « Plaine Commune » affirmant que la hauteur maximale plafond étant exprimée en niveaux et non en mètres, il semble alors utile de maintenir en complément le calcul de la hauteur de façade plafond au regard de la largeur de la rue et des prospects.

En conclusion, je reste dubitatif vis-à-vis de la nouvelle rédaction de l'article 10 de la zone UG5 – ZAC port Chemin Vert concernant les hauteurs qui définit la hauteur maximale de façade (HO) par deux moyens peut-être contradictoires dans le même article.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

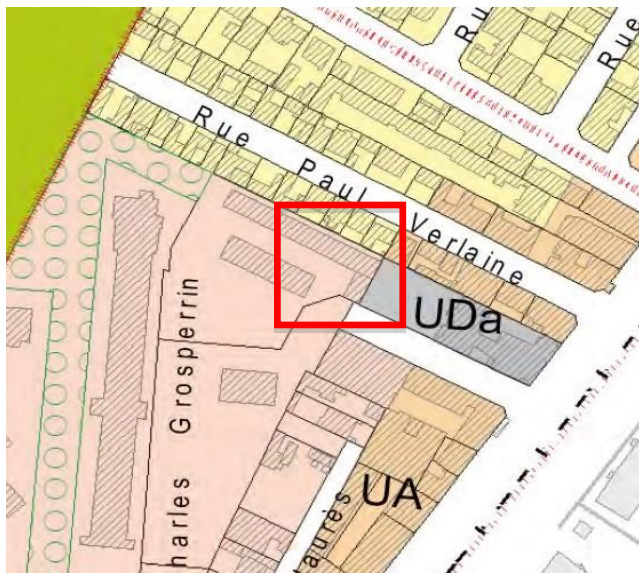
Je suis favorable à l'introduction d'un secteur UG5 pour intégrer la ZAC « Port – Chemin Vert » dans le règlement.

Il serait pertinent plutôt que d’introduire simplement l’aspect règlement d’y associer un aspect « Projet » en créant une Opération d’Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant la ZAC « Port – Chemin vert ».

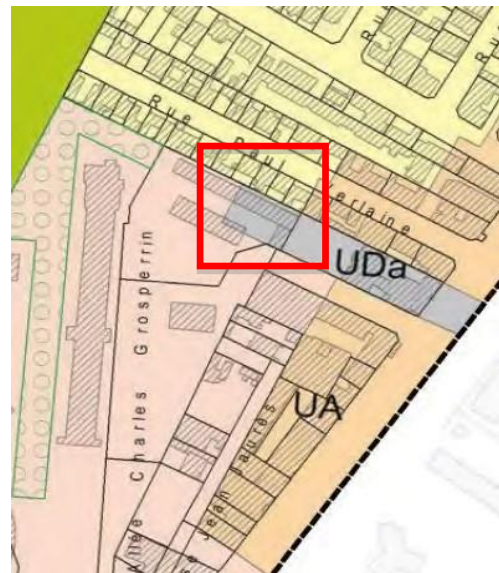
J’engage l’EPT, lors des attributions des lots sur la ZAC « Port – Chemin Vert », à être vigilant lors de l’application simultanée des deux manières définissant la hauteur maximale de façade (HO), pour éviter des situations incompatibles.

Extension de l’hôpital Salneuve :

L’hôpital Salneuve, classé en UDa (équipements d’intérêt général), a un projet d’extension sur la parcelle voisine classée en UC (grands sites d’habitat collectif). Afin de permettre ce projet d’intérêt collectif, il est proposé le classement en UDa d’une partie de la parcelle voisine.



Plan de zonage – PLU approuvé en 2010



Plan de zonage modifié

Analyse

Le public n’a pas fait d’observation concernant ce point.

Les PPA (Personnes Publiques Associées) n’ont pas émis de réserve ou d’observation.

Si le plan cadastral est jour, l’extension de zone UDa (équipements d’intérêt général sur la parcelle voisine classée en UC (grands sites d’habitat collectif) impacte deux immeubles construits.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je suis favorable à l’extension de zone UDa (équipements d’intérêt général sur la parcelle voisine classée en UC (grands sites d’habitat collectif). Il faudra rester attentif à la restructuration de site d’habitat collectif.

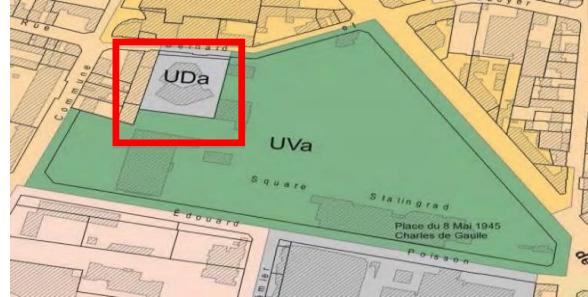
Extension de la crèche et de la PMI départementales :

Cet équipement est classé en zone UVa dans le PLU approuvé en 2010.

La zone UV correspond à « des espaces à dominante naturelle, aux espaces de parc, aux espaces de loisirs et de promenade, répartis sur le territoire communal ».

Le secteur UVa englobe les grands équipements comme les parcs, jardins, espaces verts publics. Son règlement ne permet pas l'extension de la crèche et de la PMI départementales, projet d'intérêt collectif.

Pour permettre la réalisation de ce projet, dans l'enveloppe même de l'équipement actuel, et en cohérence avec la destination de la parcelle, il est proposé un classement en UDa, secteur de la zone UD concernant les emprises des équipements d'intérêt collectif tels que les équipements scolaires, culturels, administratifs...



Plan de zonage – PLU approuvé en 2010

Plan de zonage modifié

Analyse

Le public n'a pas fait d'observations concernant ce point.

Les PPA (Personnes Publiques Associées) n'ont pas émis de réserve ou d'observation pendant l'enquête publique. Cependant, le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis, dans un courrier reçu après la fin de l'enquête, se déclare satisfait de cette modification qui permet l'extension de la crèche et de la PMI départementales.

J'ai demandé à l'EPT « Plaine Commune » de me confirmer que le square Stalingrad ne bénéficier pas d'une protection particulière au titre de l'article L151-19 du Code de L'Urbanisme. Ce point m'a été confirmé par l'EPT « Plaine Commune » dans son mémoire en réponse.

En l'état, rien ne s'oppose donc à ce changement de zonage.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je suis donc favorable à la modification proposée conduisant au classement de la parcelle supportant la crèche et la PMI départementales en UDa.

Le secteur du Fort d'Aubervilliers :

Le règlement du secteur du Fort, classé en UG4, a été modifié afin de permettre la réalisation d'équipements tels que les groupes scolaires en projet et les équipements sportifs comme le bassin d'entraînement pour les Jeux Olympiques de 2024. Des exceptions ont ainsi été introduites aux articles 9 (emprise au sol maximale des constructions), 12 (stationnement) et 13 (Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations).

Analyse

Le public a fait une observation concernant ce point en demandant de sanctuariser en classant le jardin des Vertus au Fort d'Aubervilliers en zone N, le sous-sol n'y est pas pollué et sa maturité écologique oblige à le conserver raisonnablement au vu du réchauffement climatique,

le détruire implique de repartir de zéro, il faudrait trente ans pour réobtenir son efficacité par la création d'une compensation.

L'EPT « Plaine Commune » répond dans son mémoire en réponse de la manière suivante :

« Le jardin des Vertus au Fort d'Aubervilliers est classé au PLU en zone UVj, où seules sont admis les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la gestion et au fonctionnement des jardins familiaux. Il s'agit donc d'un zonage protecteur pour ces espaces.

L'évolution des zones UV n'était pas l'objet de la modification du PLU, de même que la création de zones N. Toutefois, la sanctuarisation du jardin des Vertus par son classement en zone N peut être intégrée au PLUI en cours d'élaboration. »

Les PPA (Personnes Publiques Associées) n'ont pas émis de réserve ou d'observation.

Comme le fait remarquer l'EPT « Plaine Commune », les règles de la zone UV ne relèvent pas de l'objet de la modification.

Cependant, je considère, comme le propose l'EPT « Plaine Commune », d'évaluer comment mieux protéger le jardin des Vertus au Fort d'Aubervilliers en les classant éventuellement en zone N dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je suis favorable aux modifications proposées au règlement de la spécifique UG4 couvrant secteur du Fort d'Aubervilliers.

Il faudra, cependant, être vigilant que l'éventuel classement du jardin des Vertus au Fort d'Aubervilliers en zone N dans le PLUI, n'interfère pas avec la Déclaration d'Utilité Publique de ligne 15 Est, dite Orange.

Concernant la mise en place de mesures pour contrôler la division des logements

Dans la notice complémentaire au rapport de présentation, l'Etablissement Public Territorial « Plaine Commune » propose d'intégrer dans le règlement :

- A l'article 2 des zones UA, UB, UC et UF, le paragraphe suivant :
« Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale (article L.151-14 du Code de l'Urbanisme) pour la division des logements existants

En cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes :

- De 2 à 15 logements, 50 % minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus ;
- Au-delà de 15 logements, 70% minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus. »

Ces modifications sont justifiées, dans la notice complémentaire au rapport de présentation de la manière suivante :

« En lien avec les réflexions initiées dans le cadre de la Convention Qualité Constructions Neuves de Plaine Commune (juin 2016) et cette servitude tente de répondre à la problématique croissante de division des logements individuels ou collectifs par des marchands de sommeil, que connaît la commune d'Aubervilliers. ».

Analyse

Le public n'a pas fait d'observation concernant ce point.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis a fait l'observation suivante :

« L'article 2 du règlement des zones UA, UB, UC, UF est complété par la mise en place d'une servitude de taille minimale (article L.151-14 du Code de l'Urbanisme) pour la division des logements existants.

La CCI Seine-Saint-Denis approuve cette mesure complémentaire au règlement des zones urbaines. Elle est aujourd'hui nécessaire pour garantir à la population des conditions de logements humainement décentes et limiter la présence des marchands de sommeil sur le territoire. ».

Bien que le public n'ait pas fait d'observations, il m'est paru important d'analyser de façon précise cette servitude en demandant un certain nombre d'éléments complémentaires à l'EPT « Plaine Commune » afin d'évaluer la pertinence de cette disposition :

L'introduction d'une telle servitude pose plusieurs questionnements.

Quels sont les objectifs poursuivis :

Dans la notice de présentation, il est précisé « pour répondre à la problématique croissante de division des logements individuels ou collectifs par des marchands de sommeil ».

Cette rédaction laisse à penser que la division de logement est uniquement le fait des marchands de sommeil.

Lors de l'entretien avec l'adjoint au Maire en charge de l'urbanisme dans le cadre de l'enquête, il a été évoqué un objectif qui n'apparaît pas dans la notice de présentation : Préserver les pavillons dans l'idée un pavillon égal à une famille.

Il apparaît donc, à mon sens, trois objectifs poursuivis par Plaine Commune (Aubervilliers) dans l'instauration de cette servitude :

- La lutte contre la division des logements individuels ou collectifs de manière générale, en contradiction probable avec la densification douce en termes de logement.
- La lutte contre les marchands de sommeil.
- La préservation des pavillons.

Éléments fournis par l'EPT « Plaine Commune » :

« La lutte contre les marchands de sommeil est le premier objectif qui sous-tend l'introduction de cette mesure, dans le logement collectif comme individuel, la notice de présentation a simplement mis en avant cet objectif majeur.

A la demande des élus territoriaux et des maires, nos directions de l'Habitat et de l'Urbanisme ont proposé l'introduction d'une servitude de taille minimale de logement, déjà intégrée dans les PLU de Saint-Denis, Epinay-sur-Seine et La Courneuve, et qu'il est prévu d'introduire dans les PLUI.

La protection des pavillons, au titre du **maintien d'un parc de logement familial** à Aubervilliers, constitue un second objectif car les typologies familiales marquent une tendance au recul entre 2010 et 2015.

La ville d'Aubervilliers a la volonté de préserver le patrimoine individuel qui une fois divisé, est irréversiblement perdu.

En effet, si les T1-T2 représentent **32%** à l'échelle de l'Ile-de-France, ils représentent **43,5%** du parc à Aubervilliers.

Par ailleurs, la division pavillonnaire génère à terme une inéluctable mise en copropriété de ces pavillons d'origine, avec les problématiques de dégradation propres aux petites copropriétés que l'on constate partout sur le territoire (absence d'assurance couvrant les risques des parties communes, défaut d'entretien par absence de volonté ou incapacité des copropriétaires à y faire face...). ».

Avis du commissaire enquêteur

Les faits que cette servitude de taille minimale de logement, ait déjà intégrée dans les PLU de Saint-Denis, Epinay-sur-Seine et La Courneuve, et qu'il est prévu de l'introduire dans le PLUi ne justifient pas, à eux seuls, la pertinence d'une telle mesure.

Je note qu'il y a à Aubervilliers une surreprésentation des T1 et T2 et que la commune souhaite préserver ses pavillons, cette disposition aurait dû s'appliquer alors à la zone UF regroupant les secteurs caractérisés par une dominante pavillonnaire.

Nécessité d'une telle mesure :

La notice de présentation, affirme qu'il y a une problématique croissante de division des logements individuels ou collectifs par des marchands de sommeil.

Cependant, celle-ci dans le diagnostic ne donne aucune information sur cette croissance problématique.

Sans ces éléments objectifs, des esprits chagrins pourraient y voir un simple affichage politique de la part de la commune pour montrer son souhait de lutter contre la division de logements par des marchands de sommeil.

Eléments fournis par l'EPT « Plaine Commune » :

« La cartographie des logements individuels sur-occupés confirme la concentration de cette nouvelle forme de mal logement en Seine-Saint-Denis, dans les territoires de Plaine Commune (T6) et d'Est Ensemble (T8). Même si d'autres territoires sont aussi concernés, les pavillons sur-occupés se localisent en grande partie à La Courneuve, Drancy, Le Bourget, Stains, Montreuil, Le Blanc Mesnil et Villepinte, communes de Seine-Saint-Denis

Par ailleurs, les données connues sur le parc privé potentiellement indigne permettent d'identifier les zones où les marchands de sommeil sont actifs.

L'étude sur la division pavillonnaire : caractérisation et moyens de remobilisation - Note de synthèse / mars 2017 se fonde sur des études statistiques pour mettre en évidence le fait que la division de pavillons concerne principalement des logements anciens (78 % des maisons divisées ont été construites avant 1948), peu confortables (43 % des maisons divisées sont sans confort ou avec confort partiel), déclarés vacants (26 % des maisons divisées) et, bien sûr, situés dans des zones tendues en matière de logement. L'étude montre aussi que « le phénomène contribue au développement de l'habitat indigne ». Il débouche en effet sur des logements plus petits que ceux du parc privé existant, accueillant des ménages plus modestes et plus concernés par la suroccupation que la moyenne. ».

Commentaires du commissaire enquêteur

Je constate que les arguments d'EPT « Plaine Commune » traitent uniquement de la division pavillonnaire alors qu'il souhaite intégrer cette servitude dans l'ensemble des zones d'habitation et/ou mixte.

L'EPT « Plaine Commune » se limite à démontrer que la division pavillonnaire est importante sur le territoire sans toutefois démontrer que c'est le cas dans le logement collectif.

De plus, je regrette que l'EPT « Plaine Commune » assimile le parc privé potentiellement indigne à l'identification des zones où les marchands de sommeil sont actifs.

Je regrette que l'EPT « Plaine Commune » affirme que « L'étude montre aussi que « le phénomène contribue au développement de l'habitat indigne » » alors que l'étude quant à elle précise « Les travaux menant à une division n'apportent globalement pas d'amélioration de la qualité du tissu pavillonnaire puisque la part des logements potentiellement indignes y reste stable l'étude constate la stabilité de l'habitat indigne mais ne démontre pas que la division conduit à l'habitat indigne.

En effet en comparant la carte des logements individuels sur-occupés avec la carte avec des « Appartements potentiellement issus de division sur la période 2003-2013 », on peut constater qu'il n'y a pas de corrélation significative entre habitat indigne et la division de logements de manière générale.

Ampleur de la servitude instaurée en application de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme

Manifestement cette disposition vise à maîtriser la division anarchique en logements qui peut conduire à du « mal logement » et de l'habitat insalubre.

Le choix d'une surface importante retenue (65 m²) par logement associée à pourcentage minimum en termes de type de logement peut apparaître contraire à la réglementation car elle pourrait être considérée comme un moyen d'interdire de fait, par l'ampleur de cette servitude, la division.

D'ailleurs dans une jurisprudence constante, il apparaît que si le PLU peut imposer, dans les secteurs des zones urbaines ou à urbaniser qu'il définit que les programmes immobiliers comportent, afin d'assurer une meilleure prise en compte des besoins des familles, une proportion de logements d'une taille minimale, définie en fonction du nombre de pièces dont ils se composent, proportion qui peut être exprimée sous la forme d'un pourcentage de la surface totale des logements, il ne saurait, en revanche imposer sur ce fondement aux constructeurs une répartition détaillée des logements selon leur taille et donc le contenu du règlement d'un PLU ne peut pas être trop prescriptif quant à la taille des logements (Conseil d'Etat du 30 mars 2018 - req. N°411.122 confirmant une décision rendue le 9 juillet 1997 « Commune de Megève » - req. N°146061 rappelant que le règlement d'un document d'urbanisme n'a pas pour objet de régir l'agencement intérieur des bâtiments).

L'introduction à l'article 2 des zones UA, UB, UC et UF, de la servitude : « Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale (article L.151-14 du Code de l'Urbanisme) pour la division des logements existants », semble être un moyen de régir l'agencement intérieur des bâtiments.

Eléments fournis par l'EPT « Plaine Commune » :

« Ladite servitude n'édicte pour autant pas l'agencement intérieur du bâtiment, la répartition en nombre de pièces des logements concernés n'étant pas précisée et les pétitionnaires n'ayant pas d'obligation de communiquer les plans de distribution intérieure.

Cette mesure répond aux préconisations de l'Etat issues notamment d'une « Etude sur la division pavillonnaire : caractérisation et moyens de remobilisation - Note de synthèse / mars 2017 ».

Cette « boîte à outils opérationnelle réalisée dans le cadre de la présente étude a vocation à guider les collectivités dans la mobilisation des instruments les plus adaptés aux situations rencontrées, dans le cadre d'une stratégie globale appelant très généralement la mobilisation concomitante, et dans la durée, de plusieurs d'entre eux ».

Commentaires du commissaire enquêteur

Je constate que l'EPT « Plaine Commune » veut instaurer une servitude sur la taille du logement (65 m²) mais ne s'inquiète pas de la répartition du nombre de pièces pouvant entraîner une suroccupation du logement.

Pourtant l'autorisation préalable à la division permettrait de vérifier la répartition en nombres de pièces avant d'autoriser la division puisque le pétitionnaire doit fournir un plan après division.

L'EPT « Plaine Commune » n'apporte aucun élément sur des préconisations de l'Etat.

En effet, elle s'appuie simplement sur la note de synthèse concernant une étude conduite par Espacité pour le compte du CEREMA et du Préfet de Région Ile-de-France en mars 2017 qui n'a pas été suivie par des préconisations du Préfet.

Il est à noter que cette « boîte à outils » sur l'aspect réglementaire décrit simplement les différentes mesures prises par certaines communes, sans préciser si elles sont pertinentes ou pas, et précise simplement : « D'un point de vue réglementaire, la capacité des communes à agir de façon préventive par l'acquisition de pavillons dans des secteurs particulièrement soumis au risque de division, par la mobilisation du droit de préemption urbain, est contrainte par la possibilité d'en justifier la mesure.

La mobilisation de nouveaux leviers juridiques permettant de justifier l'intérêt général de la démarche pourrait ainsi s'avérer utile. L'autorisation préalable à la division, prévue par la loi ALUR, pourra par ailleurs renforcer l'action préventive des collectivités sur ce sujet. »

Enfin, je considère par l'ampleur de cette servitude, le choix de la surface importante retenue (65 m²) par logement associée à pourcentage minimum en termes de type de logement peut être considérée, à mon sens, comme un moyen d'interdire de fait la division.

Pertinence de l'utilisation de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme

L'article **L.151-14** du Code de l'Urbanisme dispose :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, **des secteurs** dans lesquels les **programmes de logements** comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. ».

Dans une lecture exclusive de cet article, celui-ci ne s'appliquerait a priori que pour les constructions neuves

L'article L.151-14 introduit la notion de « programme de logements ».

Une « simple » division de logement sans aucune autre opération conjointe, comme notamment une rénovation, ne semble pas pouvoir être considérée comme un programme.

Eléments fournis par l'EPT « Plaine Commune » :

« A noter que l'étude conduite par Espacité pour le compte du CEREMA et du Préfet de Région Ile-de-France, note en page 6, que « la loi apparente les logements issus de division à des logements neufs dont la taille minimale est définie au 1er alinéa de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation applicable aux logements neufs ».

C'est également l'interprétation que nous en faisons. ».

Commentaires du commissaire enquêteur

Je regrette vivement que l'EPT « Plaine Commune » ne cite que de façon partielle la note en page 6 de l'étude qui elle précise dans la même phrase : « La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 m² et de 33 m³ au moins par habitants prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 m² et 23 m³ au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième »

Je peux considérer, cependant, qu'à la limite on puisse considérer des logements issus de division comme des logements neufs.

Concernant le fait que la servitude telle que définie s'applique dans les zones UA, UB, UC et UF soit toutes les zones urbaines déjà constituées de la commune. Il semble que l'EPT « Plaine Commune » ait une notion étendue de la notion de secteurs. En effet, comment peut-on considérer que toutes les zones de la commune où il existe de l'habitat existant constituent « des secteurs dans des zones urbaines » comme prévus par l'article L151-14.

Il aurait été plus pertinent de définir des secteurs particuliers dans ces zones, issus de constatations faites dans un diagnostic, où la division de logements est prégnante ou du moins où le risque de division est élevé.

Eléments fournis par l'EPT « Plaine Commune » :

« La localisation de la problématique de division de logements est tellement ventilée sur l'ensemble des zones de la commune qu'il n'apparaît pas utile de restreindre la servitude de taille minimale de logement à une partie du territoire, mais plutôt à certaines zones du PLU (en ne proposant pas cette mesure dans les zones de projet, les zones économiques et d'équipements). »

Commentaires du commissaire enquêteur

Concernant le fait que la servitude telle que définie s'applique dans les zones UA, UB, UC et UF soit toutes les zones urbaines déjà constituées de la commune, il semble que l'EPT « Plaine Commune » ait une notion étendue de la notion de secteurs. En effet, comment peut-on considérer que toutes les zones de la commune où il existe de l'habitat existant constituent « des secteurs dans des zones urbaines » comme prévus par l'article L151-14.

Je regrette que l'EPT « Plaine Commune » se contente d'affirmer, sans fournir aucun élément de preuve, que la localisation de la problématique de division de logements est tellement ventilée sur l'ensemble des zones de la commune.

Je constate avec un certain amusement que l'EPT « Plaine Commune » n'envisage pas d'appliquer cette servitude dans les zones de projet, les zones économiques et d'équipements.

Efficacité de la mesure sur la division « légale »

Inscrire dans le Plan Local d'Urbanisme une telle mesure permet un affichage utile car potentiellement dissuasif.

Cependant cette disposition, n'est applicable ou opposable que lors d'une **demande d'autorisation d'urbanisme** : Permis de construire, Déclaration préalable, Autorisation préalable à la division.

Les deux premiers ne sont obligatoires que si les modifications touchent l'aspect extérieur du bâti comme la création de baies par exemple.

Reste donc l'**Autorisation préalable à la division**.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et afin de mieux contrôler les mises en location, la loi ALUR du 24 mars 2014 a permis aux collectivités territoriales d'instituer sur certaines zones de leur territoire une "autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant".

Une telle formalité ne peut être exigée que dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Cette autorisation préalable à la division devrait être mise en œuvre sur le territoire d'Aubervilliers pour que la servitude soit applicable et en particulier dans les zones UA, UB, UC et UF.

A défaut, cette disposition ne sera opposable que quand la division de logement nécessite l'obtention d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Éléments fournis par l'EPT « Plaine Commune » :

« Concernant l'hypothèse d'une **Autorisation préalable à la division**, prévue par la loi ALUR et dont les décrets d'application sont parus en décembre 2017, **Plaine Commune a examiné avec intérêt ce dispositif mais en a mesuré les limites : en effet, le défaut de réponse dans le délai de quinze jours vaut autorisation. La mesure semble donc concrètement inapplicable ou demande la mobilisation de moyens humains importants (6 à 8 postes supplémentaires sur le territoire de Plaine Commune).**

Plaine Commune et les Villes du territoire ont donc préféré dans un premier temps :

- S'appuyer sur les dispositions à intégrer dans les PLU pour encadrer les divisions de logement,
- **Expérimenter le permis de louer sur des zones restreintes expérimentales (à Aubervilliers, le périmètre du PNRQAD est concerné, le permis de louer s'y appliquera à partir du 4 janvier 2019 et le suivi sera assuré par le service communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), la compétence EPT ayant été déléguée à cet effet : <http://www.aubervilliers.fr/Permis-de-louer-obligatoire>).** ».

Commentaires du commissaire enquêteur

Je comprends que la mise en œuvre de l'Autorisation préalable à la division systématique, pose problèmes en termes de moyens humains, mais considère que cette servitude ne peut être efficace qu'associée à une autorisation d'urbanisme, dans notre cas nécessairement l'autorisation préalable à la division puisque des divisions de logements peuvent se faire sans permis de construire ou de demande préalable.

Efficacité de la mesure sur la division « clandestines »

Une fois un contrevenant identifié afin de lancer des poursuites devant les tribunaux pour non-conformité au PLU et théoriquement le soumettre à de fortes amendes, qu'ils soient marchands de sommeil ou non, faut-il encore le détecter et que la servitude soit opposable.

Sans mesures d'accompagnement, cette disposition n'a aucun effet sur les divisions de logements « sauvages ».

Pourtant, l'**Autorisation préalable de mise en location** permet de détecter les éventuelles divisions « sauvages ».

En effet, les articles L634-1 à L635-11 du Code de la construction et de l'habitation permettent aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ou aux communes de délimiter des zones soumises à déclaration de mise en location ou d'autorisation préalable.

La demande d'autorisation préalable de mise en location doit intervenir avant tout contrat de bail. Elle doit comporter en particulier la localisation, la désignation et la consistance du logement ainsi que de l'immeuble dans lequel il est situé le cas échéant et en annexe le dossier de diagnostic technique, préalable indispensable à toute mise en location.

Le silence du président de l'EPCI ou du maire dans le mois suivant le dépôt de la demande vaut une acceptation.

Le refus pourra être opposé en cas d'atteinte à la sécurité des locataires et à la salubrité publique. Il sera également possible de délivrer une autorisation préalable soumise à certaines conditions. Le refus devra être motivé et préciser les travaux que le bailleur devra entreprendre pour pouvoir mettre en location son bien.

Cette autorisation préalable de mise en location devrait être mise en œuvre sur le territoire d'Aubervilliers et en particulier dans les zones UA, UB, UC et UF.

Éléments fournis par l'EPT « Plaine Commune » :

« Plaine Commune et les Villes du territoire ont donc préféré dans un premier temps :

- S'appuyer sur les dispositions à intégrer dans les PLU pour encadrer les divisions de logement,
- **Expérimenter le permis de louer sur des zones restreintes expérimentales (à Aubervilliers, le périmètre du PNRQAD est concerné, le permis de louer s'y appliquera à partir du 4 janvier 2019** et le suivi sera assuré par le service communal d'Hygiène et de Santé (SCHS), la compétence EPT ayant été déléguée à cet effet : <http://www.aubervilliers.fr/Permis-de-louer-obligatoire>). ».

Commentaires du commissaire enquêteur

J'adhère totalement à l'expérimentation du permis de louer sur des zones restreintes expérimentales (à Aubervilliers, le périmètre du PNRQAD est concerné, le permis de louer s'y appliquera à partir du 4 janvier 2019.

Je regrette simplement que la servitude s'appliquera sur la totalité de la commune d'Aubervilliers alors que les moyens pour la faire appliquer efficacement, se limitent à des zones restreintes.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur

Je considère par l’ampleur de cette servitude, le choix de la surface importante retenue (65 m²) par logement associée à pourcentage minimum en termes de type de logement peut être considérée, à mon sens, comme un moyen d’interdire de fait la division.

Je pense qu’adopter au PLU une mesure générale applicable à tous les habitants d’Aubervilliers, même ceux qui sont honnêtes, est disproportionnée pour lutter contre des marchands de sommeil peu scrupuleux.

Je reste dubitatif concernant la portée d’une disposition introduite dans le PLU de manière générale sans une obligation d’obtenir « Une autorisation d’urbanisme » (Permis de construire, déclaration préalable ou Autorisation préalable à la division).

Je comprends que la mise en œuvre de l’Autorisation préalable à la division, systématique, pose problèmes en termes de moyens humains, mais considère que cette servitude ne peut être efficace qu’associée à une autorisation d’urbanisme dans notre cas nécessairement l’autorisation préalable à la division puisque des divisions de logements peuvent se faire sans permis de construire ou de demande préalable.

En conséquence, je suis défavorable à l’instauration de la servitude telle que proposée dans la modification n° 13 du PLU car elle disproportionnée, étant une mesure générale applicable à tous les habitants d’Aubervilliers pour lutter contre des marchands de sommeil peu scrupuleux, elle s’appliquerait à l’ensemble des zones de la commune comportant de l’habitat, elle n’est pas associée aux moyens nécessaires notamment en termes de personnels pour la faire appliquer et enfin elle constitue par son ampleur un moyen d’interdire, de fait, la division.

J’engage l’EPT « Plaine Commune » à étudier la possibilité d’une expérimentation sur des zones restreintes, telles des secteurs de la zone UF qui regroupe les secteurs caractérisés par une dominante pavillonnaire, avec une servitude plus limitée et associées aux deux dispositifs complémentaires : l’autorisation préalable à la division et le permis de louer.

Concernant la mise à jour et/ou l’actualisation des différentes pièces du Plan Local d’Urbanisme

La modification n°13 permet également de mettre à jour les différentes pièces du PLU.

Ces modifications, bien que nombreuses, ne remettent pas en cause l’économie générale du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles constituent majoritairement des mises à jour liées aux évolutions législatives survenues depuis l’approbation du PLU, ainsi qu’à la prise en compte de Déclarations d’Utilité Publique ou à l’adoption de nouveaux documents supra-communaux.

Le règlement :

- Mise à jour des différents articles du Code de l’Urbanisme cités dans le règlement pour tenir compte de l’ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l’urbanisme ainsi que du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l’Urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d’urbanisme ;
- Remplacement des différentes mentions de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) par Surface de plancher pour tenir compte de l’ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l’urbanisme.

Ce texte est entré en vigueur le 1^{er} mars 2012. La surface de plancher remplace désormais la Surface Hors d'Œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors d'Œuvre Nette (SHON) pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction ;

- Mise à jour des dispositions relatives à la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans (article 2 des différentes zones), pour tenir compte également de l'évolution du Code de l'Urbanisme ;
- Intégration des dispositions issues de l'arrêté inter-préfectoral n°2017- 0325 du 13 février 2017 déclarant d'utilité publique et urgents les 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 » et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Saint-Denis, Aubervilliers, Pantin, Drancy, Bobigny, Noisy-le-Sec, Bondy, Rosny-sous-Bois, Fontenay-sous-Bois et Le Perreux-sur-Marne ;
- Intégration des dispositions issues de l'arrêté préfectoral n°2018-0716 du 27 mars 2018 déclarant d'utilité publique la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Centre Moutier et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme à Aubervilliers ;
- Suppression, à l'article 2 des zones UA, UE et UG4, du paragraphe « Conditions relatives à l'application d'une servitude de constructibilité limitée ». Les servitudes de constructibilité, devenues caduques, ont en effet été supprimées dans le cadre de la présente modification.

Analyse

Le public n'a pas fait d'observation concernant ce point.

La Société du Grand Paris a précisé le point suivant :

« Concernant la prise en compte de la MECDU dans les documents d'urbanisme, il apparaît que les modifications apportées au PLU d'Aubervilliers par le dossier de MECDU ne sont pas entièrement prises en compte dans les documents en vigueur ainsi que dans le projet de modification.

Afin de garantir la compatibilité du PLU d'Aubervilliers avec le projet du Grand Paris Express, il conviendrait d'intégrer l'ensemble du contenu de la MECDU dans les documents d'urbanisme de la ville. »

L'EPT « Plaine Commune » dans son mémoire en réponse de la manière suivante :

« La demande de la SGP portant sur l'intégration d'une mise en compatibilité antérieure du PLU sera prise en compte. ».

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Les points objets de la mise en compatibilité avec la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la ligne 15 Est qui n'ont pas été pris en compte dans la présente modification devront l'être avant l'adoption définitive.

Annexes du règlement :

- Mise à jour des différents articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement pour tenir compte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ainsi que du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme ;

- Remplacement des différentes mentions de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) par Surface de plancher pour tenir compte de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. Ce texte est entré en vigueur le 1^{er} mars 2012 ;
- Suppression du paragraphe « Pour le calcul des droits à construire, les emplacements réservés sont déduits de la superficie du terrain conformément à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, le propriétaire peut bénéficier de l'application du COS sur l'ensemble de son terrain s'il cède gratuitement la partie de celui-ci grevée par l'emplacement réservé », l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme ayant été abrogé ;
- Suppression des servitudes de constructibilité, devenues caduques ;
- Mise à jour des emplacements réservés et des servitudes de localisation au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte des acquisitions foncières réalisées et de l'évolution des projets, ainsi que des délibérations prises par la Commission permanente du Conseil départemental les 23 février 2017 (suppression de l'emplacement réservé D5) et du 15 février 2018 (suppression de l'emplacement réservé D13) ;
- Des précisions ont également été apportées sur la largeur et la surface des emplacements réservés ; les emplacements réservés au bénéfice de la Ville et de Plaine Commune ayant subi de nombreux changements depuis l'adoption du PLU en 2010, ont par ailleurs été renumérotés ;
- Enfin, concernant les servitudes de localisation, une erreur matérielle a été corrigée (absence de mention du bénéficiaire de la servitude).

Analyse

Le public n'a pas fait d'observation concernant ce point.

Les PPA (Personnes Publiques Associées) n'ont pas émis de réserve ou d'observation.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je suis favorable aux modifications proposées aux Annexes du règlement.

Épinay sur Seine, le 31 janvier 2019

Jean-François BIECHLER
Commissaire enquêteur



PARTIE 2

AVIS

Au regard de mes conclusions motivées et en complément de mon avis formel sur la demande formulée par le Territoire « Plaine commune » en vue de modifier le Plan Local d’Urbanisme de la commune d’Aubervilliers, je souhaite appeler l’attention de l’Etablissement Public Territorial sur certains points qui **sans en faire des réserves**, mériteraient d’être prises en compte dans la modification n°13 du Plan Local d’Urbanisme de la commune de d’Aubervilliers, avant son approbation. Ils font l’objet des recommandations suivantes :

- **La nouvelle rédaction de l’article 10 de la zone UG3 – ZAC Canal - Porte d’Aubervilliers qui prends en compte la modification simplifiée votée précédemment, devrait être intégré.**
- **L’erreur matérielle de la notice complémentaire au rapport de présentation qui mentionnait un seul type de changement de zonage de UEa vers UEc pour lire de UEa vers UEc et/ou UEb devraient être corrigé.**
- **Les points objets de la mise en compatibilité avec la Déclaration d’Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité des documents d’urbanisme de la ligne 15 Est qui n’ont pas été pris en compte dans la présente modification devraient être pris en compte avant l’adoption définitive.**
- **L’erreur matérielle datant de l’approbation du PLU qui n’a jamais été corrigée pour l’ilot zoné UEa6 devrait être classé en UEa4 si réglementairement cela est possible.**
- **Il serait pertinent plutôt que d’introduire simplement l’aspect règlementaire d’y associer un aspect « Projet » en créant une Opération d’Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant la ZAC « Port – Chemin vert ».**
- **Une servitude de localisation de sente piétonne (nouvelle servitude S6), permettant une traversée piétonne sans créer de voie en impasse en lieu et place de l’ER P27 supprimé et de la percée visuelle proposée pour le remplacer, devrait être créer.**

En parallèle, je conseille à l’EPT « Plaine Commune » :

- **A étudier la possibilité d’une expérimentation sur des zones restreintes, telles des secteurs de la zone UF qui regroupe les secteurs caractérisés par une dominante pavillonnaire, avec une servitude plus limitée et associées aux deux dispositifs complémentaires : l’autorisation préalable à la division et le permis de louer.**
- A être très attentif, lors du dépôt du permis de construire, à la prise en compte des besoins de stationnement notamment au regard des 2500 fidèles à la prière du vendredi puisque l’article UG12 précise pour « Service public et service d’intérêt collectif - Equipements collectifs » l’obligation suivante : « Le nombres de places de stationnement nécessaire à leur fonctionnement est déterminé en fonction de la nature de l’établissement, des possibilités de dessertes par les transports en commun et la polyvalence éventuelle d’utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offerts dans les parcs publics de stationnement. »
- A être vigilant lors des attributions des lots sur la ZAC « Port – Chemin Vert » lors de l’application simultanée des deux manières définissant la hauteur maximale de façade (HO), pour éviter des situations incompatibles.
- De poursuivre les échanges avec les promoteurs souhaitant construire sur l’Îlot Canal-Hugo-Moglia pour étudier la faisabilité d’implantations de services répondant aux besoins des salariés plutôt que du commerce de détail en pied d’immeuble.

- De faire aboutir la réflexion en vue d’harmoniser la différence de hauteur entre le secteur UEa à l’ouest du boulevard Félix Faure (indice 4 soit 21 m de hauteur plafond) et celui à l’est du boulevard (indice 6 soit 30m de hauteur plafond), dans le PLUI.
- A être vigilant à l’éventuel classement du jardin des Vertus au Fort d’Aubervilliers en zone N dans le PLUi pour qu’il n’interfère pas avec la Déclaration d’Utilité Publique de ligne 15 Est, dite Orange.

Avis du commissaire enquêteur :

J’émet donc un avis **FAVORABLE** à la demande formulée par le Etablissement Public Territorial « Plaine Commune » en vue de modifier (modification n°13) le Plan Local d’Urbanisme de la commune d’Aubervilliers.

Avec les **2 (deux) réserves** suivantes :

Réserve 1

Ne pas instaurer la servitude telle que proposée dans la modification n° 13 du PLU car elle est disproportionnée en étant une mesure générale applicable à tous les habitants d’Aubervilliers afin de lutter contre des marchands de sommeil peu scrupuleux, s’appliquerait à l’ensemble des zones de la commune comportant de l’habitat, n’est pas associée aux moyens nécessaires notamment en termes de personnels pour la faire appliquer et enfin constitue par son ampleur un moyen d’interdire, de fait, la division.

Réserve 2

L’ensemble de l’ilot allant du 95 boulevard Félix Faure au nord jusqu’à la rue Pierre Larousse au sud, délimité à l’ouest par le canal et à l’est par le boulevard Félix Faure devra être classer en UEc6 (hauteur plafond 30 mètres).

Épinay sur Seine, le 31 janvier 2019

Jean-François BIECHLER
Commissaire enquêteur

