

**Enquête publique,  
portant sur la modification n°4 du PLU  
de L'Île-Saint-Denis (93450)**

*arrêté d'ouverture d'enquête EPT Plaine Commune N°18/62, en date du 10/10/18  
enquête ouverte du 29/10/18 à 9h00 au 13/11/18 inclus, à 17h00  
- soit 16 jours consécutifs -*

**RAPPORT D'ENQUÊTE  
&  
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*modification n°4 du PLU  
article L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme,  
articles L.123-1 et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement*

**Paris, décembre 2018**  
Catherine Marette : commissaire enquêteur

**PREAMBULE  
INTRODUCTION**

**1<sup>ère</sup> PARTIE  
RAPPORT D'ENQUÊTE**

<b>I. PROCEDURE DE L'ENQUETE .....</b>		<b>Pages 9 à 13</b>	
	I.1. Place de l'enquête dans la procédure	page 10	
	I.2. Conduite de l'enquête	page 11	
	I.3. Modalités matérielles de l'enquête	page 12	
	I.4. Composition du dossier d'enquête	page 13	
<b>II. OBJET DE L'ENQUETE .....</b>		<b>Pages 14 à 21</b>	
	II.1. Présentation du projet	page 15	
	II.2. Environnement administratif	page 15	
	II.3. Examen des pièces composant le dossier d'enquête	pages 16 à 20	
	II.4. Appréciation globale du dossier d'enquête	page 21	
<b>III. OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>		<b>Pages 22 à 24</b>	
	III.1. Présentation des observations	page 23	
	III.2. Procès verbal de synthèse et Mémoire en réponse	page 23	
	III.3. Appréciation globale de l'enquête	page 24	

**2<sup>ème</sup> PARTIE  
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

<b>I. LA PARTICIPATION .....</b>	<b>Page 26</b>
<b>II. LE PROJET .....</b>	<b>Page 26 à 27</b>
<b>III. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS.....</b>	<b>Pages 28 à 29</b>

## LISTE DES PIÈCES JOINTES

<b>n°1</b>	<b>Ordonnance du Tribunal Administratif de Montreuil</b> Décision n°E17000031/93 du vice-président du tribunal administratif de Montreuil, désignant Mme Catherine Marette, en qualité de commissaire enquêteur, en date du 26/09/18 (2 pages)
<b>N°2</b>	<b>Notifications du projet adressées aux personnes publiques associées (PPA)</b> courriers de l'EPT Plaine Commune, en date du 21/11/18 (24 pages)
<b>n°3</b>	<b>Certificats établis en fin d'enquête par le Maire de L'Île-Saint-Denis</b>  3.1. Certificat d'affichage en Mairie de L'Île-Saint-Denis, en date du 21/11/18 (1 page), 3.2. Certificat d'affichage sur les panneaux administratifs, en date du 21/11/18 (1 page), 3.3. Certificat administratif relatif à la réception des courriels, en date du 21/11/18 (1 page).
<b>n°4</b>	<b>Procès verbal de synthèse dressé par le commissaire enquêteur</b> en date du 19/11/18 (4 pages)
<b>n°5</b>	<b>Mémoire en réponse établi par le président de l'EPT Plaine Commune</b> en date du 23/11/18 (1 page)
<b>n°6</b>	<b>Dossier d'enquête et registre</b>  6.1. Dossier d'enquête portant sur la modification n°4 du PLU de L'Île-Saint-Denis, 6.2. Registre « format papier » (X 1).  <i>NB. aucune réception d'observation par voie postale ou par Internet (courriel)</i>

## PRÉAMBULE

Le présent rapport rend compte du travail du commissaire enquêteur, chargé de diligenter l'enquête relative à la modification n°4 du PLU de la commune de L'Île-Saint-Denis. Cette enquête a été ouverte à la Mairie, du 29/10/18 au 13/11/18 inclus, soit pendant 16 jours consécutifs.

Conformément à l'article L.123-4 du code de l'environnement (loi ENE, portant engagement national pour l'environnement du 12/07/2010), le commissaire enquêteur a été désigné par ordonnance du tribunal administratif de Montreuil, du 26/09/18 à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune.

Le commissaire enquêteur a été désigné sur la liste d'aptitude du département de Paris.

Le code de l'environnement précise par ailleurs :

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

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

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, le décret 2017-626 du 25/03/17 a modifié l'article R.123-41 du Code de l'environnement, en rendant obligatoires pour le commissaire enquêteur **"les formations organisées en vue de l'accomplissement de ses missions pendant tout le temps de son maintien sur une liste d'aptitude"**, et son habilitation est systématiquement évaluée tous les quatre ans par la commission d'aptitude dédiée. La compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et

---

dans celui du droit des enquêtes publiques, d'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice, dont le travail est strictement défini par les magistrats : celui d'un spécialiste objectif qui doit vérifier la conformité technique d'un acte ou d'une opération aux règles de l'art.

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

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

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

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, malgré l'absence de participation du public (AUCUNE OBSERVATION DELIVREE PAR LE PUBLIC), des avis des Personnes publiques consultées et du mémoire en réponse du Président de l'EPT, communiqué le 23/11/18, en retour du Procès verbal de synthèse présenté le 20/11/18 par le commissaire enquêteur, que ce dernier a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

## INTRODUCTION

### Généralités

La présente enquête publique porte sur le projet de modification n°4 du PLU de L'Île-Saint-Denis, commune située dans le département de Seine-Saint-Denis et faisant partie de l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune.

Elle est organisée dans le cadre de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme : il s'agit de faire évoluer, en cohérence avec les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD), les dispositions réglementaires du secteur de la ZAC de l'Ecoquartier Fluvial, afin de permettre l'implantation d'une partie du Village olympique et paralympique des Jeux de Paris 2024, dans les phases 2 et 3 de la zone Printemps de la ZAC.

La modification du PLU n°4 de L'Île-Saint-Denis a pour objet :

- de modifier diverses règles dans le règlement,
- de modifier et mettre en cohérence les documents graphiques,
- de mettre à jour la liste des servitudes.

La procédure de modification est engagée par un arrêté du Président de l'EPT Plaine Commune, ouvrant l'enquête publique du 29/10/18 au 13/11/18, à la mairie de l'Île-Saint-Denis et sur Internet.



Extrait pièce 22 dossier d'enquête

## Rappel de la procédure administrative

L'enquête publique s'effectue notamment dans le cadre juridique et le contexte délibératif suivant :

- Le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.153-41 et suivants,
- Le Code de l'environnement, et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-2 et suivants,
- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Île-Saint-Denis approuvé le 30/01/2008, ses modifications, et mises à jour intervenues depuis cette date,
- L'arrêté préfectoral n°2018-1902 du 31/07/2018 autorisant l'aménagement de la ZAC de l'Ecoquartier fluvial, partie « Printemps »,
- 24/08/18, demande d'examen au cas par cas réceptionnée par la DRIEE d'Île-de-France,
- 06/09/18, saisine du Tribunal administratif de Montreuil,
- 11/09/18, notification du projet de modification aux personnes publiques associées (PPA)
- 26/09/18, décision du Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Montreuil, désignant Mme Catherine Marette, en qualité de commissaire enquêteur,
- 09/10/18, décision de la MRAe d'Île-de-France, après examen au cas par cas dispensant de réaliser une évaluation environnementale,
- 10/10/18, arrêté d'ouverture de l'enquête par le Président de l'EPT Plaine Commune.

Le dossier de modification n°4 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA et du rapport d'enquête publique, pourra être approuvé par délibération du Conseil de Territoire.

En application des dispositions réglementaires, relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, le présent document a pour objet :

1. d'établir un rapport d'enquête relatant le déroulement de l'enquête relative à la modification n°4 du PLU de la commune de L'Île-Saint-Denis, ouverte à la mairie de L'Île-Saint-Denis, du 29/10/18 au 13/11/18 inclus (soit pour une durée de 16 jours consécutifs).  
Cf. 1<sup>ère</sup> PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE
2. de présenter les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur, après que celui-ci ait pris connaissance des observations consignées ou annexées au registre d'enquête, formulées par le public lors des permanences en mairie, ou recueillies par courrier postal ou électronique, des avis des personnes publiques consultées, et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.  
Cf. 2<sup>ème</sup> PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

Conformément aux textes réglementaires, et comme indiqué dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête, copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront mises à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête,

- en mairie de L'Île-Saint-Denis (siège de l'enquête),
- au siège de l'EPT Plaine Commune,
- en Préfecture de Seine-Saint-Denis,
- sur le site internet de l'EPT Plaine Commune,

et communicables aux personnes intéressées dans les conditions prévues par la loi, en s'adressant à la préfecture de Seine-Saint-Denis.

**1<sup>ère</sup> PARTIE**  
**RAPPORT D'ENQUÊTE**



## I. PROCEDURE DE L'ENQUÊTE

## I.1. PLACE DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE

### Procédure de modification du PLU

Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors qu'elle n'a pas pour effet de :

- changer les orientations du PADD,
- réduire un EBC, une zone agricole ou zone naturelle ou forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

### Mise en œuvre de la procédure

Le projet de modification du PLU est élaboré à l'initiative de l'EPT Plaine Commune, autorité compétente pour élaborer et gérer le PLU de l'Île-Saint Denis, depuis la création de la métropole du Grand Paris (01/01/16).

- saisine du tribunal administratif pour désignation d'un commissaire enquêteur,
- arrêté d'ouverture de l'enquête par l'EPT,
- notification aux PPA,
- **ouverture d'une enquête publique pour une durée minimum de 15 jours consécutifs, dans les formes prévues par les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement** : les personnes intéressées peuvent venir consulter le dossier, inscrire leurs observations sur le registre et rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences ; le dossier est également mis en ligne sur site internet 15 jours avant le début de l'enquête et durant la durée de celle-ci ;
- remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur,
- mise à disposition du public du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la mairie de L'Île-Saint-Denis (siège de l'enquête), au siège de l'EPT Plaine Commune, à la Préfecture de Seine-Saint-Denis, sur le site internet de l'EPT Plaine Commune, et communication aux personnes intéressées dans les conditions prévues par la loi, en s'adressant à la préfecture de Seine-Saint-Denis.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du Conseil de territoire, puis transmis pour approbation au Préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver.

La modification du PLU approuvée, sera intégrée dans le dossier de PLU reconstitué.

## I.2. CONDUITE DE L'ENQUÊTE

### 1.2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance en date du 26/09/18, M. le vice-président du tribunal administratif de Montreuil a désigné Mme Catherine Marette en qualité de commissaire enquêteur. Cf. *pièce jointe n°1*

### 1.2.2. Réunions préalables à l'ouverture de l'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a échangé avec le représentant de l'EPT Plaine Commune (autorité organisatrice et porteur de projet) afin de permettre une information du public la plus aisée possible (montage du dossier, numérotation et pagination, établissement d'un sommaire, recueil des observations par courriels, etc.)

A la demande du commissaire enquêteur, la réunion préparatoire s'est organisée de la façon suivante :

➤ 1<sup>ère</sup> partie de réunion : le 17/10/18 (14h00-15h00)

La réunion, organisée par la représentante de l'EPT Plaine Commune, à la demande du commissaire enquêteur, s'est déroulée dans un bureau de la DPCV (direction du patrimoine et du cadre de vie), en présence de la responsable des services de l'urbanisme, et de la représentante du cabinet d'architectes urbanistes en charge du projet.

Le cabinet d'architecte-urbaniste en charge du projet, a présenté l'historique de la ZAC de l'Ecoquartier fluvial correspondant à la zone UC du PLU de L'Île-Saint-Denis et les évolutions nécessaires pour permettre l'implantation d'une partie du village olympique et para-olympique dans les phases 2 et 3 de la zone « printemps » de la ZAC.

Au-delà de la prise de connaissance du contexte territorial, cette réunion a permis également d'échanger sur les enjeux attendus du projet de modification du PLU.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a signé et paraphé le registre papier, et effectué les dernières formalités afin de préparer l'accueil du public (visiter les salles mises à disposition pour les permanences et pour la consultation du dossier hors permanences).

➤ 2<sup>ème</sup> partie de réunion : visite de la ZAC du Printemps : le 17/10/18 (15h00-16h00)

Le même jour, et avec les mêmes personnes, le commissaire enquêteur a visité le secteur Printemps de la ZAC (phase 1 en cours de livraison) et a pu visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, se rendre compte de la situation géographique particulière de l'ensemble du territoire communal et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes ;

### 1.2.3. Réunions organisées après la clôture de l'enquête

Après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a participé aux deux réunions suivantes :

➤ Présentation du Procès-verbal de synthèse : le 23/11/18 (14h00-14h30)

Le commissaire enquêteur a rencontré la chargée du suivi du projet à l'EPT Plaine Commune dans son bureau à Saint-Denis, afin de lui présenter le procès verbal de synthèse relatant les caractéristiques du déroulement de l'enquête.

**NB. Le PV de synthèse a été communiqué par courriel le 19/11/18, et la réunion de présentation a été reportée au 23/11/18, à la demande de l'EPT. Cf. pièce jointe n°4**

➤ Présentation du Mémoire en réponse : le 23/11/18(14h30-15h00)

La chargée du suivi du projet a présenté son mémoire en réponse. Cf. *pièce jointe n°5*

### I.3. MODALITÉS MATÉRIELLES DE L'ENQUÊTE

#### 1.3.1. Arrêté d'ouverture de l'enquête

Par arrêté N°18/62, en date du 10/10/18, M. le président de l'EPT Plaine Commune, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du PLU de L'Île-Saint-Denis, après consultation du commissaire enquêteur sur les jours et heures de permanences.

#### 1.3.2. Modalités de réception des observations du public

L'enquête s'est déroulée du 29/10/18 au 13/11/18 inclus, soit pendant 16 jours consécutifs. La durée de l'enquête publique respectait donc le minimum fixé par le code de l'environnement qui est de 15 jours.

Le siège de l'enquête étant fixé à la mairie de L'Île-Saint-Denis, le dossier d'enquête y a été déposé, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, qui ont été mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à l'accueil, situé en RDC de la mairie :

- du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- le samedi de 9h00 à 12h00.

En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur par courrier postal, à la mairie de L'Île-Saint-Denis, en vue de leur annexion au registre d'enquête.

De plus, en tant que moyen de communication complémentaire, le public pouvait déposer ses observations par courriels électroniques à [plu-ile-saint-denis@plainecommune.fr](mailto:plu-ile-saint-denis@plainecommune.fr) afin d'être imprimées et insérées dans le registre dès leur réception.

Le commissaire enquêteur s'est également tenu à la disposition du public au cours de trois permanences qui ont eu lieu dans un bureau situé en rez-de-chaussée, les :

- lundi 29/10/18 de 9h00 à 12h00,
- samedi 10/11/18 de 9h00 à 12h00,
- mardi 13/11/18 de 14h00 à 17h00.

#### 1.3.3. Publications réglementaires et complémentaires

Un avis au public, reprenant les indications contenues dans l'arrêté communautaire d'ouverture de l'enquête, a été inséré dans deux journaux publiés dans le département, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelés dans les jours suivants :

- . Le Parisien, en date du 12/10/18,
- . L'Humanité, en date du 12/10/18,
- . Le Parisien, en date du 30/10/18,
- . L'humanité, en date du 31/10/18.

#### 1.3.4. Affichage

- En application des prescriptions de l'arrêté communautaire d'ouverture de l'enquête, une affiche a été apposée préalablement sur le panneau administratif de la Mairie, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.

- Un avis a été également mis en ligne sur le site Internet de l'EPT Plaine Commune [www.plainecommune.fr](http://www.plainecommune.fr)

*cf. pièces jointes n°3.1 à 3.3 : certificats établis par M. le maire de L'Île-Saint-Denis*

**I.4. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE**

Les pièces du dossier d'enquête sont réunies dans une seule chemise comportant : un dossier administratif, et le projet de modification n°4 du PLU (pièces écrites + documents graphiques).

<b>LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE [ 100 pages + 11 plans ]</b>		
<b>Dossier administratif</b>		
<b>1</b>	Arrêté de l'EPT prescrivant l'ouverture de l'enquête publique	18 pages
<b>2</b>	Parutions presse	
<b>3</b>	Affichage panneaux municipaux	
<b>4</b>	Dispense d'évaluation environnementale, en date du 09/10/18	
<b>Pièces versées en cours d'enquête</b>	- parutions presse du 30/10/18, et du 31/10/18 - avis de la CCI, en date du 12/10/18	6 pages
<b>Projet de modification n°4 du PLU</b>		
<b>N°pièces numérisées</b>	<b>Pièces écrites avant / après modification en date du 23/10/18</b>	
	sommaire	1 page
<b>5</b>	Résumé non technique	2 pages
<b>6</b>	Notice explicative	28 pages
<b>18</b>	Dispositions générales avant modification	5 pages
<b>19</b>	Dispositions générales après modification	6 pages
<b>20</b>	Règlement Zone UC avant modification	19 pages
<b>21</b>	Règlement Zone UC après modification	20 pages
<b>22</b>	Servitudes de localisations avant modification	9 pages
<b>23</b>	Servitudes de localisations avant modification	8 pages
<b>TOTAL</b>		<b>100 pages</b>
<b>Documents graphiques</b>		
<b>7</b>	Plan 6 : Zonage avant modification	1
<b>8</b>	Plan 6 : Zonage après modification	1
<b>9</b>	Plan 7 : Zonage Centre ville	1
<b>10</b>	Plan 8 : Velum avant modification	1
<b>11</b>	Plan 8 : Velum après modification	1
<b>12</b>	Plan 8bis : velum ZAC avant modification	1
<b>13</b>	Plan 8bis : velum ZAC après modification	1
<b>14</b>	Plan 10 : continuité discontinuités avant modification	1
<b>15</b>	Plan 10 : continuité discontinuités après modification	1
<b>16</b>	Plan 11 : alignements avant modification	1
<b>17</b>	Plan 11 : alignements après modification	1
<b>TOTAL</b>		<b>11 plans</b>

## II. OBJET DE L'ENQUÊTE

## II. 1. PRÉSENTATION DU PROJET

**II.1. Le projet de modification n°4 du PLU** concerne le secteur de la ZAC de l'Écoquartier Fluvial : il s'agit d'en faire évoluer les dispositions réglementaires afin de les transcrire dans le document d'urbanisme.

L'écoquartier Fluvial est un projet élaboré depuis plus de 10 ans par la Ville : il s'implante sur 22 ha d'anciennes friches industrielles dont la reconversion urbaine représente un enjeu majeur pour l'avenir de la commune et une opportunité d'amorcer positivement la mutation de l'ensemble de la zone industrielle et la reconversion écologique de l'île. Il a pour objectif de créer une continuité entre le nord et le sud de l'île, de travailler à la recomposition d'un quartier mixte assurant un grand nombre de fonctions urbaines et de participer à une mixité à l'échelle de la Ville.

La ZAC de l'Écoquartier est constituée de plusieurs sous-secteurs opérationnels (zone Printemps, zone Galerie Lafayette, zone Charvet). À ce jour, la première phase de la zone Printemps est en cours de livraison. Elle prévoit 300 logements (750 habitants environ).

Depuis septembre 2017, les phases 2 et 3 de la zone du Printemps sont incluses dans le périmètre du village olympique et paralympique des Jeux de Paris 2024.

À ce titre, afin de permettre la réalisation de ce projet d'envergure nationale, le plan de la ZAC a été ajusté. Il convient donc maintenant de traduire ces ajustements réglementaires dans le plan local d'urbanisme de la commune.

**II.2. La modification a pour objet** notamment de modifier diverses règles dans le règlement, de modifier et mettre en cohérence les documents graphiques, et de mettre à jour la liste des servitudes de la façon suivante :

➤ **Les dispositions générales du règlement** : mise en cohérence avec la nouvelle numérotation du livre I du code de l'urbanisme et des nouvelles lois promulguées depuis la création du PLU ;

➤ **Le règlement de la zone UC** sera modifié notamment par l'ajout de l'obligation de points d'eau sur les balcons et terrasses, récupération des eaux, végétalisation des terrasses, limitation des hauteurs de clôtures, etc. ;

➤ **Les documents graphiques suivants** :

n°6 « plan de zonage » : Modification de la représentation graphique actuelle des servitudes de localisation actuelles par des flèches, ajout des 5 nouvelles ;

n°7 « plan de zonage centre-ville » : Suppression de ce plan, doublon du plan 6 ;

n°8 « plan de velum » : Ajout d'une pastille renvoyant au plan 8bis sur le périmètre de la ZAC ;

n°8bis « plan de velum » : Mise en cohérence des vélums avec le plan de la ZAC, ajout des nouvelles servitudes de localisation et modification de la représentation graphique actuelle des servitudes de localisation par des flèches ;

n°10 « plan des continuités et discontinuités » : Mise en cohérence des continuités avec le plan de la ZAC, ajout des nouvelles servitudes de localisation et modification de la représentation graphique actuelle des servitudes de localisation par des flèches ;

n°11 « plan des alignements » : Mise en cohérence des alignements avec le plan de la ZAC, ajout des nouvelles servitudes de localisation et modification de la représentation graphique actuelle des servitudes de

localisation par des flèches ;

➤ **l'annexe «Tableau des servitudes de localisation des voiries de ZAC Ecoquartier Fluvial»** : ajout des références cadastrales et ajout de 5 nouvelles servitudes de localisation (espace public/ espace vert/ voirie).

La modification comprend également la **mise à jour des dispositions issues des lois et décrets d'application** : certaines dispositions prévalant sur les dispositions du PLU, la liste a été mise à jour en intégrant les 9 lois suivantes : Orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (2003), Engagement national pour le logement (2006), Mise en œuvre du Grenelle I (2009), ENE (2010), MAPTAM (2014), ALUR (2014), NoTRE (2015), Transition énergétique pour la croissance verte (2015), LCAP (2016).

## II. 2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF

Le projet de procédure de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation systématique automatique, mais à un examen au cas par cas : suite à la demande de l'EPT Plaine Commune, réceptionnée par la DRIEE le 24/08/18, une dispense d'évaluation environnementale a été notifiée par décision de la MRAe d'Île-de-France, en date du 09/10/18.

D'autre part, en cas de modification de PLU, la procédure n'est pas soumise à la concertation préalable du public prévue à l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du PLU a été notifié aux PPA avant l'ouverture de l'enquête.

*Cf. pièce jointe n°2*

Il convient de souligner que la demande du Préfet de Seine-Saint-Denis de « faire évoluer la notice explicative afin d'indiquer explicitement la compatibilité du projet avec le SCoT de la Communauté d'agglomération de Plaine Commune » a bien été prise en compte et intégrée dans la notice explicative( pièce n°6).

En effet, le projet de modification du PLU doit être compatible avec le PADD du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Plaine Commune de 2007, modifié en 2009, mis en révision en 2014.

*NB. un SCoT Métropolitain est en cours d'élaboration par la Métropole du Grand Paris.*



## II. 3. EXAMEN DES PIÈCES COMPOSANT LE DOSSIER D'ENQUÊTE

Dans ce rapport seront examinés les deux principales pièces relatives au projet de modification n°4 du PLU de L'Île-Saint-Denis, composant le dossier soumis à enquête.

L'examen comprend une description respectant le plan des pièces, le résumé de leur contenu, et un commentaire du commissaire enquêteur.

Sans être exhaustif, le résumé permet de fournir au lecteur des repères afin qu'il puisse retrouver plus rapidement les informations qu'il recherche parmi les pièces du dossier d'enquête.

L'appréciation globale du dossier sera développé ci-après dans le chapitre II.4.

### II.3.1. Résumé non technique (pièce n°5)

Résumé non technique
<p>Cette pièce comprend 2 pages.            Il présente les objectifs du dossier, le contexte de l'évolution de la ZAC, liste les documents du PLU soumis à l'enquête, indique que la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et renvoie à la Notice explicative pour justification.</p>

### II.3.2. Notice explicative (pièce n°6)

Notice explicative
<p>Ce document comprend 28 pages, dont une page de garde et un sommaire.            Il est composé en 4 parties.</p>
<p><b>Page de garde comportant les indications relatives à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'enquête publique (objet, textes de référence, autorité d'approbation, finalité) ;</li> <li>- commune, maître d'ouvrage, référents technique et administratif, liste des modifications.</li> </ul>
<p><b>I. Contexte de la modification</b></p> <p>1.1. <u>L'objet de la modification</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- faire évoluer les dispositions réglementaires dans le secteur de la ZAC ;</li> <li>- caractéristiques de la ZAC de l'Ecoquartier fluvial : politique de valorisation de la Ville, 10 ans de réflexion, dite des 3i (insularité, identité, intercommunalité), mutation de friches industrielles et reconversion écologique) ;</li> <li>- objectifs de la ZAC : continuité entre le nord et le sud de l'île, recomposition d'un quartier mixte (activités/commerces/bureaux/équipements et logements en accession libre/accession sociale/locatifs sociaux), et mixité à l'échelle de la ville (rééquilibrage entre accession et logements sociaux taux actuel 70%) ;</li> <li>- découpage en 3 sous-secteurs (zones Printemps, Galeries Lafayette, Charvet),</li> <li>- évolution de la zone Printemps : phase 1 en cours de livraison (300 logements et 750 habitants), phases 2 et 3 incluses depuis 2017 dans le périmètre du VOP,</li> <li>- ajustement de la ZAC et traduction dans le PLU : modification partielle du règlement, mise en cohérence des documents graphiques, mise à jour de la liste des servitudes.</li> </ul> <p>1.2. <u>Le PLU</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- approbation le 30/01/08 ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 modifications les 19/05/10, 21/03/12, 28/11/12 et plusieurs mises à jour.</li> </ul> <p>1.3. <u>Le choix de la modification</u></p> <p>Conformément aux dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors qu'elle n'a pas pour effet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- changer les orientations du PADD,</li> <li>- réduire un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière,</li> <li>- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, paysages ou milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques,</li> <li>- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, d'un EPCI, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier</li> </ul> <p>1.4. <u>Le déroulement de la procédure</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Autorité compétente : EPT Plaine Commune</b> (depuis le 01/01/16, en application de l'article L153-6 du code de l'urbanisme)</li> </ul> <p>Depuis le 01/01/16, date de la création de la métropole du Grand Paris, la compétence relative à l'élaboration et à la gestion des PLU a été transférée aux 12 EPT, dont celui de Plaine Commune. L'Île-Saint-Denis fait partie du territoire de Plaine Commune qui regroupe 9 communes de Seine-Saint-Denis (Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, L'Île-Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse). La procédure d'enquête est engagée par le président de l'EPT.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Huit étapes</b></li> </ul> <p>La mise en œuvre de la modification nécessite une enquête et une délibération du Conseil de territoire pour approuver le dossier, mais la procédure n'est pas soumise à la concertation préalable, et elle se déroule en 7 étapes (saisine du TA, arrêté du président de l'EPT, notification aux PPA, enquête de 15 jours, PV de synthèse, mémoire en réponse, remise du rapport d'enquête, approbation par le Conseil de territoire)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les PPA</b></li> </ul> <p>Selon l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le dossier est notifié au préfet et aux PPA et leurs avis sont annexés au dossier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les incidences sur l'environnement</b></li> </ul> <p>Le projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale automatique mais à un examen au cas par cas (cf. PJ n°5). Rappel : la modification porte sur la zone relative à la ZAC qui a déjà fait l'objet d'une étude d'impact, de 2 avis de l'Ae, d'un mémoire en réponse du maître d'ouvrage et d'une autorisation préfectorale pour l'aménagement de la zone concernée, le 31/07/18.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Compatibilité avec le SCOT de Plaine Commune</b></li> </ul> <p>La procédure s'inscrit dans les orientations du SCoT de Plaine Commune approuvé en 2007, modifié en 2009 et mis en révision en 2014.</p>
	<p><b>II. Modifications réglementaires proposées</b></p> <p>2.1. <u>Mise à jour des dispositions générales du règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Actualisation des articles</b> (code de l'urbanisme réécrit suite aux ordonnances du 23/09/15 et 28/12/15, et changement de la numérotation depuis le 01/01/16) ;</li> </ul>

- **Mise à jour des dispositions issues des lois et décrets d'application**

certaines dispositions prévalant sur les dispositions du PLU, la liste a été mise à jour en intégrant les 9 lois suivantes : Orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (2003), Engagement national pour le logement (2006), Mise en œuvre du Grenelle I (2009), ENE (2010), MAPTAM (2014), ALUR (2014), NoTRE (2015), Transition énergétique pour la croissance verte (2015), LCAP (2016).

2.2. Modification du règlement de la zone C

- article UC 4.2.1 : mise ne cohérence avec les modifications apportées das le cadre de l'article UC 13 (point d'eau demandé sur les terrasses) ;
- article UC 6.2 : positionnement des constructions par rapport à l'alignement ;
- article UC 6.3 : débord et saillies selon la hauteur de la construction ;
- article UC 10 : mise en cohérence de la numérotation des secteurs protégés (10.2.2) et ajout de l'article UC 10.2.6 pour respecter les objectifs de densification du CDT et du SDRIF ;
- article UC 11 : profondeur des balcons (animation de façades) ;
- article UC 11.5 : hauteur maximale des clôtures ;
- article UC 12.1 : création d'un local de stationnement des deux roues non motorisées au sein d'espace sécurisé et abrité des intempéries dans le respect des prescriptions du PDUIF ;
- article UC 13 : équipement en points d'eau et végétalisation des terrasses publiques et privées pour favoriser la création d'un réseau aérien d'espaces verts dans l'Ecoquartier fluvial.

2.3. Modifications graphiques

- plan n°6, zonage général : remplacer la trame du maillage des circulations par des flèches de desserte (4 plans : zone nord et zone sud, avant/après) ;
- plan n°7, plan de zonage du centre : doublon du plan n°6, à supprimer ;
- plan n°8, Velum général : renvoi vers le plan 8bis ;
- Report des modifications du plan n°6 (4 plans : zone nord, zone sud, avant/après) sur les plans n°8bis (Velum), n°10 (continuités et discontinuités), n°11 (alignements).

2.4. Évaluation des incidences du projet et des modifications sur l'environnement

- **Rappel** : les modifications de la zone UC consistent à mettre en cohérence le règlement de la zone et les documents graphiques avec ceux de la ZAC suite aux évolutions induites par la retenue de Paris aux Jeux olympiques et paralympiques de 2024. Ces évolutions ont fait l'objet d'un avis de l'Ae (10/12/17) et d'un arrêté préfectoral (31/07/18) autorisant les travaux sur la partie Printemps de la ZAC.

- **Incidences sur l'environnement** : elles ont été traitées dans le cadre de 2 études d'impact et 2 avis de l'Ae (06/12/10 et 01/12/17).

Concernant la partie dite du Printemps, comprise dans le périmètre du VOP « L'Ae recommande, en lien avec la future étude d'impact de l'accueil du VOP, notamment s'agissant les évolutions induites sur la programmation de la ZAC, sur la gestion des déplacements et sur l'articulation des différentes phases du chantier »

cf. extrait du résumé de l'avis du 01/12/17

- **Incidences des modifications réglementaires**

Un tableau de synthèse présente en vis-à-vis l'objet de chacune des modifications et son incidence sur l'environnement : sur les 7 modifications prévues, 4 sont sans incidence et 3 y sont favorables.

	<p style="text-align: center;"><b>III. Annexes</b></p> <p><b>Mise à jour du tableau des servitudes de localisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Tableau actuel</u> comportant 14 servitudes, renseignées respectivement avec le N°, le bénéficiaire, la destination, la localisation de chacune d'elles ;</li> <li>- <u>Tableau après modification</u> comportant 3 objets : ajout des références cadastrales conformément au code de l'urbanisme, correction d'erreurs matérielles (n°7 et n°11), et création de 6 nouvelles servitudes (n°15, 16, 17 et 18 relatifs à la localisation espace vert, n°19 pour espace public, et n°20 pour espace public/voirie).</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b>IV. Conclusion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Inscription de la modification dans l'orientation n°III du PADD :</b> «Reconquérir les espaces délaissés, engager le renouvellement urbain de l'Île et promouvoir la création d'un Ecoquartier mêlant activités et habitat dans le respect du développement durable »,</li> <li>- Aucun EBC, ni zone agricole ni zone naturelle et forestière n'est impacté,</li> <li>- Aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'induire de graves risques de nuisance,</li> <li>- Aucune ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser.</li> </ul> <p><b>Les conditions de recours à une procédure de modification de droit commun du PLU sont remplies.</b> (cf.art. L153-36 du code de l'urbanisme)</p>
<p>Le commissaire enquêteur considère que la Notice explicative est bien structurée, la mise en page est aérée et agréable pour le lecteur, les informations semblent complètes, et les choix justifiés en regard des textes réglementaires.</p>	

## II.4. APPRÉCIATION GLOBALE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à enquête comprend 23 pièces numérotées, qui sont réunies dans une seule chemise comportant : un dossier administratif, et le projet de modification n°4 du PLU (pièces écrites + documents graphiques).

Globalement, le commissaire enquêteur considère que le dossier semble complet, qu'il est bien structuré et bien présenté :

- le résumé non technique est bien placé en tête du dossier ;
- la notice explicative expose clairement les raisons du projet, le contenu des modifications, leurs incidences sur l'environnement, et la prise en compte des conditions de recours à une procédure de modification de droit commun du PLU sont remplies. (cf.art. L153-36 du code de l'urbanisme) ;
- les modifications sur les différents documents du PLU pièces écrites (dispositions générales, règlement de la zone C, servitudes) et pièces graphiques (plans) sont présentées dans l'état actuel et l'état après, ce qui en facilite la compréhension ;

Le commissaire enquêteur a également bien noté que les incidences sur l'environnement du projet de la ZAC de l'Ecoquartier Fluvial, ont été traitées dans le cadre des études d'impacts qui ont donné lieu à deux avis en 2010 et 2017, et que l'arrêté préfectoral du 31/07/2018 a autorisé les travaux sur la partie Printemps de la ZAC.

### III. OBSERVATIONS DU PUBLIC

### III.1 PRESENTATION DES OBSERVATIONS

#### III.1.1. Ambiance des permanences

L'organisation, mise en place par la mairie de L'Île-Saint-Denis, a permis un déroulement de l'enquête, sans incident notoire, notamment lors des trois permanences.

Les salles mises à disposition pour les permanences étaient parfaitement adaptées pour recevoir le public qui aurait souhaité participer à l'enquête : deux permanences ont été tenues dans la salle des mariages, située au 1er étage mais accessible par ascenseur, la permanence du samedi s'est déroulée dans un bureau situé au rez-de-chaussée.

#### III.1.2. Participation du public

Aucune personne ne s'est présentée aux permanences, de même aucune personne ne s'est présentée pour consulter le dossier hors permanence.

#### III.1.3. Nombre d'observation : NEANT

Le registre d'enquête ne comporte aucune observation, et il n'a été reçu aucun courriel. Il n'a pas été organisé de réunion publique, ni de prolongation d'enquête.

### III.2 PROCES VERBAL ET MEMOIRE EN REPONSE

#### III.2.1. Procès-verbal

Le commissaire enquêteur a dressé son procès-verbal en relatant notamment l'absence de participation, et en posant une question sur les modalités de délivrance des futurs permis de construire de la ZAC de l'Écoquartier Fluvial, secteur Printemps.

#### III.2.2. Mémoire en réponse

Le maître d'ouvrage a répondu en expliquant que :

« Le périmètre du Village Olympique a été déclaré opération d'intérêt national par décret n°2018-223 du 30 mars 2018, entrée en vigueur le 1er septembre 2018.

Dans ce cadre, la procédure d'instruction des permis de construire relève de la compétence des services de la Préfecture de Seine-Saint-Denis et non de celle des services d'instruction communaux.

Nous venons d'être destinataire de l'arrêté du Préfet de Seine-Saint-Denis en date du 15 novembre 2018 qui prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique relative à la ZAC du Village Olympique.

L'enquête se tiendra du 17 décembre 2018 au 1er février 2019. Nous n'avons pas encore réceptionné le dossier d'enquête qui est toujours en cours d'élaboration par SOLIDEO.

Dès lors, je ne bénéficie pas d'information suffisamment précise pour pouvoir répondre précisément sur les modalités de délivrance des permis et leur soumission à la procédure d'enquête publique. »

---

### III.3. APPRÉCIATION GLOBALE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a permis de mettre en œuvre l'exercice de démocratie participative qui est son principal objet.

Cependant le public n'a pas participé à l'enquête : aucune personne ne s'est présentée ni aux permanences, ni hors permanence, et aucune observation n'a été recueillie.

Le commissaire enquêteur atteste que la présente enquête s'est déroulée sans contrainte, selon les prescriptions indiquées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Les conclusions motivées et l'avis personnel du commissaire enquêteur sont présentés ci-après.

Fait à Paris le 13 décembre 2018

A handwritten signature in purple ink that reads "Marette". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the end.

Catherine Marette  
commissaire enquêteur



**CONCLUSIONS MOTIVEES  
ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## I. LA PARTICIPATION

L'enquête publique portant sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'Île-Saint-Denis, a été ouverte par arrêté de l'Etablissement public EPT Plaine Commune, pour une durée de 16 jours allant du 29/10/2018 au 13/11/2018 inclus, à la mairie et sur Internet.

Le commissaire enquêteur se félicite de l'organisation de l'enquête publique et de la qualité de l'information que la commune a proposée au public.

Cependant, il convient de souligner **l'absence de participation du public à l'enquête** : aucune personne ne s'est présentée ni aux permanences, ni hors permanence, et aucune observation n'a été déposée ni sur le registre, ni par courrier postal ou courriel.

## II. LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

### 1.1. Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur le projet de modification n°4 du PLU de la commune de L'Île-Saint-Denis, approuvé le 30/01/2008, ses modifications (n°1 : le 19/05/10, n°2 : le 21/03/12, n°3 : le 28/11/12) et mises à jour.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, date de la création de la métropole du Grand Paris, la compétence relative à l'élaboration et à la gestion des PLU a été transférée aux EPT couvrant le territoire de la Métropole, dont celui de Plaine Commune dans lequel L'île-Saint-Denis est intégrée. Le maître d'ouvrage du projet est donc l'EPT Plaine Commune

Elle a été organisée selon les termes de l'arrêté d'ouverture du Président de l'EPT Plaine Commune, en date du 10/10/2018).

Cette modification vise notamment à mettre en cohérence le règlement et les documents graphiques de la zone UC du PLU avec ceux de la ZAC de l'Écoquartier fluvial qui ont évolué afin de permettre d'intégrer les besoins en logements pour le village olympique et paralympique (VOP) pour la tenue des Jeux olympique et paralympique de 2024 : implantation d'une partie du VOP dans les phases 1 et 2 de la zone Printemps de la ZAC.

La procédure de modification s'inscrit dans le cadre réglementaire des dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

### 1.2. Projet de modification n°4 du PLU

L'écoquartier Fluvial est un projet élaboré depuis plus de 10 ans par la Ville : il s'implante sur 22 ha d'anciennes friches industrielles dont la reconversion urbaine représente un enjeu majeur pour l'avenir de la commune et une opportunité d'amorcer positivement la mutation de l'ensemble de la zone industrielle et la reconversion écologique de l'île. Il a pour objectif de créer une continuité entre le nord et le sud de l'île, de travailler à la recomposition d'un quartier mixte assurant un grand nombre de fonctions urbaines et de participer à une mixité à l'échelle de la Ville.

La ZAC de l'Écoquartier est constituée de plusieurs sous-secteurs opérationnels (zone Printemps, zone

Galerie Lafayette, zone Charvet). À ce jour, la première phase de la zone Printemps est en cours de livraison. Elle prévoit 300 logements (750 habitants environ).

Depuis septembre 2017, les phases 2 et 3 de la zone du Printemps sont incluses dans le périmètre du village olympique et paralympique des Jeux de Paris 2024.

À ce titre, afin de permettre la réalisation de ce projet d'envergure nationale, le plan de la ZAC a été ajusté. Il convient donc maintenant de traduire ces ajustements réglementaires dans le plan local d'urbanisme de la commune.

### 1.3. Documents à modifier ou mettre à jour

La modification a pour objet de modifier diverses règles dans le règlement, de modifier et mettre en cohérence les documents graphiques, et de mettre à jour la liste des servitudes, de la façon suivante :

- **Les dispositions générales du règlement** : mise en cohérence avec la nouvelle numérotation du livre I du code de l'urbanisme et des nouvelles lois promulguées depuis la création du PLU
- **Le règlement de la zone UC** sera modifié notamment par l'ajout de l'obligation de points d'eau sur les balcons et terrasses, récupération des eaux, végétalisation des terrasses, limitation des hauteurs de clôtures, etc.
- **Les documents graphiques suivants** :
  - n°6 « plan de zonage » : Modification de la représentation graphique actuelle des servitudes de localisation actuelles par des flèches, ajout des 5 nouvelles ;
  - n°7 « plan de zonage centre-ville » : ~~Suppression~~ de ce plan, doublon du plan 6 ;
  - n°8 « plan de velum » : Ajout d'une pastille renvoyant au plan 8bis sur le périmètre de la ZAC ;
  - n°8bis « plan de velum » : Mise en cohérence des vélums avec le plan de la ZAC, ajout des nouvelles servitudes de localisation et modification de la représentation graphique actuelle des servitudes de localisation par des flèches ;
  - n°10 « plan des continuités et discontinuités » : Mise en cohérence des continuités avec le plan de la ZAC, ajout des nouvelles servitudes de localisation et modification de la représentation graphique actuelle des servitudes de localisation par des flèches ;
  - n°11 « plan des alignements » : Mise en cohérence des alignements avec le plan de la ZAC, ajout des nouvelles servitudes de localisation et modification de la représentation graphique actuelle des servitudes de localisation par des flèches...
- **l'annexe «Tableau des servitudes de localisation des voiries de ZAC Ecoquartier Fluvial» : ajout des références cadastrales et ajout de 5 nouvelles servitudes de localisation (espace public/ espace vert/ voirie).**

Elle comprend également **la mise à jour des dispositions issues des lois et décrets d'application** : certaines dispositions prévalant sur les dispositions du PLU, la liste a été mise à jour en intégrant les 9 lois suivantes : Orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (2003), Engagement national pour le logement (2006), Mise en œuvre du Grenelle I (2009), ENE (2010), MAPTAM (2014), ALUR (2014), NoTRE (2015), Transition énergétique pour la croissance verte (2015), LCAP (2016).

**III. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête relatif au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Île-Saint-Denis, située dans le département de Seine-Saint-Denis, et depuis le 01/01/2016, partie du territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune ;

Après avoir participé à la réunion de présentation du projet, organisée par l'EPT Plaine Commune, autorité organisatrice et maître d'ouvrage, en présence de représentants de la Direction du Patrimoine et du Cadre de Vie (DPCV) de L'Île-Saint-Denis, et du cabinet d'architectes urbanistes ayant la mission d'ensemblier sur le projet de la ZAC ;

Après une visite de terrain détaillée et commentée par les représentants de l'EPT Plaine Commune, de la DPCV de L'Île-Saint-Denis, et de l'architecte, me permettant de mieux comprendre les objectifs visés par le projet de modification n°4 du PLU de L'Île-Saint-Denis, de visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, de me rendre compte de la situation géographique particulière de l'ensemble du territoire communal et de pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé un procès verbal de synthèse, relatant le manque de participation à l'enquête publique, et reçu en retour le mémoire en réponse établi par le maître d'ouvrage ;

***A l'issue de cette enquête publique ouverte à la Mairie de L'Île-Saint-Denis, du 29/10/18 au 13/11/18 inclus, soit pendant 16 jours consécutifs, il apparaît :***

**concernant le déroulement de l'enquête publique,**

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;
- que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux d'annonces légales paraissant dans le département de Seine-Saint-Denis, 15 jours avant le début de l'enquête, et rappelés dans les huit jours suivants l'ouverture de l'enquête ;
- que le dossier d'enquête, constitué par l'EPT Plaine Commune, pour engager la procédure de modification n°4 du PLU de L'Île-Saint-Denis, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie de L'Île-Saint-Denis, et mis en ligne sur le site internet de l'EPT Plaine Commune ;
- que le registre d'enquête « format papier » a été également mis à la disposition du public à la Mairie de L'Île-Saint-Denis, pendant toute la durée de l'enquête ;
- qu'une adresse électronique dédiée a également été ouverte pendant toute la durée de l'enquête, offrant au public la possibilité de déposer ses observations par voie électronique, à tout moment de la journée ;
- que le commissaire enquêteur a tenu les trois permanences prévues pour recevoir le public, répondre à ses éventuelles interrogations et accueillir ses propositions ;
- que les termes de l'arrêté n°18/62 d'ouverture de l'enquête de M. le président de l'EPT Plaine Commune, ayant organisé cette enquête publique, ont été intégralement respectés ;

- que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête ;
- qu'aucune observation n'a été déposée sur le registre mis à disposition du public à la Mairie de L'Île-Saint-Denis ;
- qu'aucune observation n'a été communiquée par courrier postal ou électronique, au commissaire enquêteur,

**concernant l'objet de l'enquête portant sur la modification n°4 du PLU de l'Île-Saint-Denis.**


- que l'absence de participation du public semble induite par la thématique très spécifique d'une traduction dans le plan local d'urbanisme (PLU) des évolutions de la ZAC de l'Ecoquartier Fluvial ;
- que cette modification ne modifie pas l'économie générale du PLU en vigueur, mais s'inscrit dans les orientations de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- qu'au regard des modifications exposées dans le dossier, les conditions de recours à la procédure de modification semblent remplies ;
- que le projet a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale par décision de la MRAe, après examen au cas par cas, en date du 09/10/18 ;
- que le projet de modification ne présente aucune incidence négative sur l'environnement et la santé humaine, et semble favoriser le respect du développement durable sur le territoire de la ZAC de l'Ecoquartier Fluvial ;
- que le projet a fait l'objet d'une notification aux personnes publiques associées (PPA), en date du 21/10/18 dont les avis émis ont été pris en compte ;
- que le projet comprend un résumé non technique très complet, accessible à tous public, et bien placé en tête du dossier d'enquête ;
- que la notice explicative est un document clair et synthétique, lisible par tous les publics, permettant de visualiser les modifications proposées et leurs incidences ;
- que le projet de modification n°4 du PLU de L'Île-Saint-Denis semble compatible avec le document d'orientations du Schéma de cohésion territoriale (SCoT) de Plaine Commune ;

En conséquence des points qui précèdent,

**je donne un AVIS FAVORABLE**

**au projet de modification n°4 du PLU de la commune de L'Île-Saint-Denis (93450)**

Fait à Paris le 13 décembre 2018



Catherine Marette  
commissaire enquêteur