

PARTIE II

CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLUI DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL DE PLAINE COMMUNE - DEPARTEMENT DE LA SEINE- SAINT-DENIS

POUR MEMOIRE, OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par arrêté n° 22/96 du 6 septembre 2022, le Président de l'Etablissement Public Territorial a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLUI de l'EPT Plaine Commune.

Ce projet de modification a pour objet de modifier le zonage préalablement inscrit sur une partie des Jardins des Vertus, sur le territoire d'Aubervilliers afin de répondre à l'arrêt de la cour administrative d'appel (CAA) de Paris.

Par décision n ° E 22000012/93 du président du Tribunal Administratif de Montreuil du 22 juillet 2022, madame Françoise ANGELINI-SOUDIERE a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice a rencontré 1 personne au cours des permanences. Cette personne était porteuse d'un sujet sans rapport avec la modification.

Le registre d'enquête tenu à la disposition du public au siège de Plaine Commune a recueilli 7 observations hors sujet.

Le registre d'enquête tenu à la disposition du public à Aubervilliers a recueilli 1 observation hors sujet.

Le registre dématérialisé a enregistré 239 observations, globalement défavorables au projet de modification.

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

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

CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Ces conclusions, distinctes du rapport, sont néanmoins indissociables de ce dernier, les commentaires et appréciations contenues ayant forgé les motivations exprimées ci-dessous.

Sur la forme et la procédure d'enquête publique

Etant entendu qu'il n'est pas de la responsabilité de la commissaire enquêtrice de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif ou de dire le droit,

ce qui est du ressort de la juridiction compétente, elle peut néanmoins dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus a respecté la légalité :

Au vu :

- des modalités de publicité légale et d'information du public et des personnes publiques associées dont les pièces justificatives sont jointes au rapport,
- de la composition du dossier,

Considérant que toutes les personnes qui ont souhaité rencontrer la commissaire enquêtrice ou déposer des observations ont pu le faire,

la commissaire enquêtrice estime que la procédure a été respectée.

Sur le fond du projet de PLU mis à l'enquête publique

Après avoir :

- pris acte que les avis rendus par les personnes publiques associées ne comportent aucune remarque et qu'un avis est mentionné favorable,
- pris en considération l'ensemble des avis et observations relatives au projet de modification PLU portées à sa connaissance, et produit, au point III de son rapport ses commentaires et appréciations,
- étudié le contenu de l'arrêt du CAA,
- analysé l'exposé des motifs de chaque point du projet de modification et confronté cette analyse à la visite des secteurs concernés et au contenu de l'arrêt du CAA,

les conclusions de la commissaire enquêtrice, motivées à partir de ces commentaires et appréciations sont les suivantes :

Les observations du public - habitants et personnes morales

Les observations déplorent de façon unanime la destruction des jardins, allant d'une demande de conservation intégrale, à une réduction de l'emprise de la gare et de la piscine.

Beaucoup d'observations remettent en cause l'intégralité du projet, le choix de la localisation au détriment des jardins dans une des villes du département la plus carencée en espaces verts, la superficie mobilisée alors que d'autres gares du grand Paris express sont moins étendues, la construction d'une gare à 100m d'une gare existante, remettant en cause l'utilité même de cette gare pour la population, ainsi que le périmètre de la piscine aurait dû être réduit du fait de la suppression du solarium.

Bien que la commissaire enquêtrice soit sensible aux arguments développés et comprenne que les contributeurs aient saisi l'opportunité de la présente enquête pour exprimer à nouveau leur mécontentement, **ces observations générales ne seront pas prises dans son avis, qui doit porter uniquement sur l'objet précis de l'enquête qui est de répondre à l'injonction du tribunal.**

C'est pourquoi, la commissaire enquêtrice s'est attachée à exposer son interprétation de l'arrêt du CAA, afin de le confronter au projet de modification n°3 :

Pour conclure sur cette affaire, le juge a retenu les moyens suivants :

- concernant le SDRIF, les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une obligation de compatibilité et non de conformité et l'EPT Plaine Commune disposait d'une marge d'appréciation dans la délimitation des espaces verts existants à préserver sur le site du Fort. Ainsi Grand Paris Aménagement soustrait 9 000m² pour les **zones UG** (gare et piscine) **et la zone UM** soit 13% de la superficie totale des jardins ouvriers, la compensation prévue au sud du site ne préserve pas l'emprise existante des jardins familiaux et les nouveaux emplacements créés le sont pour une part sur la couronne boisée elle-même à préserver.

En conclusion le juge estime que si le PLUI pouvait ajuster la délimitation des espaces verts pour permettre la réalisation du projet de gare et d'un grand équipement localisé à proximité d'une gare, **la suppression de près d'un hectare de jardins est trop importante pour être regardée comme compatible avec le SDRIF, que la compensation prévue au sud du site ne préserve pas l'emprise existante des jardins familiaux et les nouveaux emplacements créés le sont pour une part sur la couronne boisée elle-même à préserver.**

Que propose la modification n°3 en termes de réduction de la superficie des jardins supprimés et concernant la couronne boisée ?

La suppression d'un hectare de jardins, soit 13% de leur superficie totale, est ramenée 7 000m² soit 10% dont 2870m² correspondant au jardin de la piscine qui sera fermé au public.

Cette réduction apparaît peu importante au regard des enjeux liés aux jardins ouvriers, et pour tendre vers les 10m² d'espaces verts par habitant préconisés par le DRIF, dans une ville qui n'en dispose que de 1,42m².

Rien n'est proposé pour préserver la couronne boisée.

- le règlement présente une incohérence avec le PADD en ce que la zone UM implantée sur les jardins ne participe pas directement à l'objectif de proposer une offre d'équipements en lien avec les jeux olympiques.

Que propose la modification n°3 ?

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

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

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

En conséquence, la commissaire enquêtrice :

- est défavorable à cet empiètement, considérant que les jardins ont été largement amputés par un projet désormais irréversible, et que toute amputation nouvelle, même minime est à proscrire,
 - est donc défavorable au classement en zone UGg d'une partie de l'actuelle zone UM, considérant que ce projet est lié au positionnement d'un projet immobilier qui n'est pas strictement nécessaire au fonctionnement du pôle gare, donc non conforme aux termes du jugement,
 - et estime que la suppression de ce projet immobilier, non strictement nécessaire au projet de gare, pourrait permettre de resserrer la deuxième émergence, de 800m², vers le bâtiment voyageur permettant ainsi de réduire la zone UGg à l'est au profit des jardins.
- l'OAP du Fort d'Aubervilliers n'est pas en cohérence avec les objectifs environnementaux du PADD en ce qu'elle intercale un secteur constructible entre le secteur dédié aux transports collectifs et activités de loisirs et la frange ouest des jardins des vertus

Que propose le projet de modification n°3 ?

Il est proposé de réduire la zone UM au profit d'une extension de la zone UGg et d'une zone NJ1 permettant son utilisation en zone de chantier et de stockage temporaire.

Aucune réduction de la zone UGp n'est envisagée.

La commissaire enquêtrice prend acte de façon positive de la proposition de transformation d'une partie de la zone UGp correspondant au jardin de la piscine en zone UVP, ce qui, en réduisant la zone UG à ce qui est strictement au futur équipement, répondra mieux à l'injonction du juge.

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

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

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

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

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

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

Seul le point relatif à la mise en cohérence du plan de secteur de servitude de taille minimale de logements n'a soulevé aucune observation du public et n'en soulève pas de la part de la commissaire enquêtrice.

En conclusion générale :

Après :

- avoir exposé point par point ses conclusions motivées suite à l'examen des observations et des réponses apportées par Plaine Commune, conclusions défavorables sur la plupart des points,

- pris acte des propositions d'amélioration du projet de modification n°3 à l'issue de l'enquête, témoignant de l'écoute de la collectivité et de l'efficacité de l'enquête,

la commissaire enquêtrice est en mesure de conclure sur le projet de modification n°3 du PLUI :

LA COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DONNE UN AVIS DEFAVORABLE au projet de modification n°3 du PLUI de Plaine Commune.

Fait à Montreuil le 10 février 2023

Françoise ANGELINI – SOUDIERE
Commissaire Enquêtrice



