Plan Local d'Urbanisme
d'Aulnay-sous-Bois

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
N° DU 7 JUILLET 2011 APPROUVANT LA MODIFICATION DU PLU

Service Aménagement - Urbanisme

3, rue CHARLES DORDAIN
93600 AULNAY-SOUS-BOIS

juillet 2011

Tél.: 01.48.79.63.66
Fax: 01.48.79.65.61
Email: jmutel@aulnay-sous-bois.com

Enquête publique
E 11000008/93

PROJET DE MODIFICATION DU PLU

DE LA COMMUNE D'AULNAY-SOUS-BOIS

Enquête publique du 11 avril au 13 mai 2011 inclus

1/3 RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I/ L'ENQUETE PUBLIQUE

1° ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 Maître d'ouvrage

Par arrêté n° 166 en date du 17 mars 2011 (pièce n° 1), Monsieur Gérard SEGURA, Maire de la Commune d'Aulnay-sous-Bois et Conseiller Général a prescrit l'ouverture d'une enquête publique, la commune étant le maître d'ouvrage.

1.2 Objet

L'enquête publique porte sur la modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Aulnay-sous-Bois approuvé le 24 janvier 2008.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est régie par l'article L 123.13 du code de l'urbanisme. Elle peut être mise en œuvre à condition qu'elle :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L 123.1 ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La présente modification comporte quatre points :

a) modification du zonage applicable dans le périmètre de la ZAC des Aulnes afin de permettre la réalisation de commerces et modification de l'article UIj 6 relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques,

b) modification du zonage applicable au Galion Est (passage de la zone UC à la zone UCb),

c) modification du secteur du vélodrome
   - o modification du zonage – extension de la zone UCb,
   - o suppression de la servitude instituée au titre de l'article L123.2 c) du code de l'urbanisme pour localisation de voirie sur la parcelle DO 21, 6 rue de Bigorre afin de désenclaver l'ilot,
   - o modification de l'emprise de l'emplacement réservé C 16 pour l'aménagement d'un complexe sportif, culturel et activité,

d) précision apportée en annexe du règlement sur les CINASPIC

1.3 Désignation du commissaire enquêteur

Madame Lucienne Erstein du Tribunal Administratif de Montreuil a par décision en date du 8 mars 2011 désigné Madame Martin en qualité de Commissaire Enquêteur.

1.4 Modalités de l'enquête

L'arrêté municipal susvisé en date du 17 mars 2011 a défini les modalités de l'enquête publique :

• sa durée : L'enquête publique s'est déroulée du lundi 11 avril 2011 au 13 mai 2011 inclus.

• lieu et horaire de consultation du dossier :

Consultation du dossier et du registre à la Direction Habitat Urbanisme Aménagement – 3 rue Charles Dordain à Aunay-sous-Bois de 9h à 12 h et de 13 h à 17h.

Afin de permettre au plus grand nombre de pouvoir participer à l'enquête publique plusieurs ouvertures exceptionnelles étaient prévues :

- vendredi 15 avril et mercredi 20 avril de 13h30 à 19 h
- mardi 3 mai de 13h30 à 19 h
- samedi 7 mai de 9h à 12 h

• permanences du commissaire enquêteur les :

Lieu	Jour	Horaire
Direction Habitat Urbanisme Aménagement 3, rue Charles Dordain Aulnay-sous-Bois	Mercredi 20 avril 2011	14 h à 17h30
	Samedi 30 avril 2011	9 h à 12 h30
	Lundi 2 mai 2011	14 h à 17 h 30
	Vendredi 13 mai 2011	14 à 19 h 00

2° DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 publicité de l'enquête

• Une affiche (pièce n° 2) avisant le public de la prescription d'une enquête publique préalable à la modification du PLU a été apposée sur les panneaux municipaux prévus à cet effet (pièce n° 3) du 24 mars au 13 mai inclus ainsi que l'arrêté du municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête.
Un certificat d'affichage a été établi par Monsieur Ségura, Maire d'Aulnay-sous-Bois en date du 13 mai 2011 (pièce n° 4),

• Mention de l'enquête publique a été insérée dans les journaux :

- 1ére publication (pièces n° 5 et 6) :
  - Le Parisien du 24 mars 2011
  - L'Humanité du 24 mars 2011

  → soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête publique

- 2éme publication (pièces n°7 et 8):
  - Le Parisien du jeudi 14 avril 2011
  - L'Humanité du jeudi 14 avril 2011

  → soit dans les huit jours qui suivent le début de l'enquête publique

• Au-delà de cet affichage réglementaire : l'information a été diffusée au travers du site internet de la commune (pièce n°9 et 10) du journal municipal « Oxygène » du 24 mars et 14 avril 2011 (pièce n° 11 et 12) et un communiqué de presse mis en ligne (pièce n° 13).

2.3 Composition du dossier d'enquête :

Pendant toute la durée de l'enquête, un dossier composé des pièces suivantes a été mis à la disposition du public :

- l'arrêté du Maire en date du 17 mars 2011 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la modification du PLU,
- la décision en date du 8 mars 2011 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montreuil me désignant en qualité de commissaire enquêteur,
- l'avis informant de la prescription de l'enquête publique relative à la modification du PLU
- les extraits des journaux du Parisien et de l'Humanité en date du 24 mars et 14 avril 2011,
- copie de la page d'accès au site internet de la Commune sur laquelle est annoncée la modification du PLU et les dates de l'enquête publique,
- le communiqué de presse diffusé sur internet relatif a la modification du PLU,
- un document graphique du PLU sur lequel étaient repérés les trois secteurs concernés,
- une notice spécifique sur l'ilôt X accompagnés d'un plan général de l'aménagement projeté, un principe de plan masse et deux exemples de principe de volumétrie,
- Une esquisse de principe de l'opération du vélodrome,
- Le rapport de présentation – notice exposant les motifs des changements apportés,
- Le règlement,
- Le mini PLU,
- Le plan de zonage nord modifié,
- les bordereaux d'envoi aux PPA et les accusés réception,
- le courrier de la Chambre de Commerce et d'Industrie, dès réception
- le courrier de Monsieur le Préfet de la Seine Saint-Denis, dès réception

ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles côté et paraphé par mes soins sur lequel des observations pouvaient être consignées

2.4 les observations formulées dans le cadre de l'enquête publique

Les observations formulées sur les registres d'enquête prévu à cet effet sont au nombre de 24. Lors de mes permanences 27 personnes ont été reçues.

2.5° les avis des personnes publiques associées

Le projet de modification est notifié avant l'ouverture de l'enquête publique au président du conseil régional, au président du conseil général et le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunal ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L 121.4 du code de l'urbanisme

Dans le cadre de la procédure de l'enquête publique conformément aux dispositions précitées du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées ont été saisies pour avis. Elles sont au nombre de 8.

Les personnes publiques associées :

→ **Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis** - (pièces n° 14 et 15)
- dossier transmis le 6 avril 2011
- accusé réception du 8 avril 2011

→ **Monsieur le Président du STIF** – (pièces n° 16 et n°17)
- dossier transmis le 6 avril 2011
- accusé réception non daté mais réceptionné par la commune le 11 avril 2011

→ **Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture** – (pièces n° 18 et n° 19)
- dossier transmis le 6 avril 2011
- accusé réception non daté mais réceptionné par la commune le 11 avril 2011

→ **Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'artisanat de la Seine Saint Denis** – (pièces n° 20 et n° 21)
- dossier transmis le 6 avril 2011
- accusé réception non daté mais réceptionné par la Commune le12 avril 2011

→ **Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis** – (pièces n° 21 et n° 22)
- dossier transmis le 6 avril 2011
- accusé réceptionné en date du 8 avril 2011

→ **Monsieur le Président du Conseil Général de la Seine Saint Denis** – (pièces n° 23 et n° 24)
- dossier transmis le 6 avril 2011
- accusé réception en date du 8 avril 2011

→ **Monsieur le Président du Conseil Régional d'Ile de France** – (pièces n° 25 et n° 26)
- dossier transmis le 6 avril 2011
- accusé réception en date du 8 avril 2011

→ **DRIEA-IF Unité territoriale 93 – Pôle Planification Urbanisme et Aménagement** - (pièces n° 27 et 28)
- transmis le 13 avril 2011

- réceptionné le 14 avril 2011

Seuls Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis et Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ont émis un avis express.

→ Par courrier en date du 27 avril 2011 (pièce n° 30), La CCIP de Seine-Saint-Denis pour l'essentiel s'interroge sur la pertinence de la modification de l'article UIj 2 du PLU qui met un terme à la programmation initiale du parc d'activités de la Zone Franche Urbaine d'Aulnay-sous-Bois et sur la cohérence du projet eu égard à sa proximité avec le centre commercial d'envergure régional Parinor, le centre commercial le Galion 3000 en cours de rénovation, le linéaire de la rue Jacques Duclos, le pôle de proximité des Etangs ainsi que l'ouverture, à proximité du Leclerc Drive déjà présent, d'un supermarché discount.
Elle indique que la réduction de l'emplacement réservé C 16 devra être totalement compensée par la création d'une zone pouvant remplir des fonctions urbaines similaires à proximité des nouveaux logements.
Elle n'a pas de remarque particulière sur le secteur du Galion Est.
Elle émet donc un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

→ Par courrier en date du 9 mai 2011 (pièce n° 31) Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis attire l'attention sur le fait que conformément à l'article L 123.5 du code de l'urbanisme, les futures opérations commerciales qui pourront être autorisées à la suite de la modification du règlement devront demeurer compatibles avec l'orientation particulière d'aménagement inscrite dans le PLU qui prévoit de favoriser les activités tertiaires et de service à proximité du carrefour de l'Europe. Si la Commune souhaite faire évoluer le parti d'aménagement sur ce secteur, l'orientation particulière d'aménagement devra être modifiée en ce sens.

Il note que l'évolution du zonage sur les secteurs du Galion Est et du Vélodrome est cohérente avec les projets annoncés et que la réduction de l'emplacement réservé ne devrait pas présenter d'impact négatif sur le fonctionnement de l'équipement sportif.

Il précise qu'il serait souhaitable de compléter les articles 9 et 13 de la zone UCb qui ne fixent pas de limite d'emprise au sol des constructions et n'impose pas de surface minimum d'espaces verts de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de maintenir les continuités écologiques et garantir un cadre de vie qualitatif pour les habitants.

2.6 informations particulières

- Une réunion publique présidée par Monsieur Challier, Maire Adjoint chargé de l'urbanisme, de présentation du projet de modification du PLU a été organisée le 28 avril 2011 à l'école Croix Rouge. Elle a réuni une vingtaine de personnes.

- Monsieur Cuzon dans son observation en date du 11 mai 2011(observation n° 11) note que *« notre association départementale qui participe à la commission qui désigne les commissaires enquêteur s'interroge sur le conflit d'intérêt lorsque le commissaire enquêteur est en charge de l'urbanisme dans une autre ville du département de la même couleur politique ».*

Il a été rappelé à Monsieur Cuzon rencontré lors de ma permanence du 13 mai 2011 les points suivants :

- ma désignation relève de la Présidente du Tribunal Administratif de Montreuil,
- en qualité de commissaire enquêteur, je suis soumise à un devoir de réserve et au code de déontologie,
- qu'en qualité de fonctionnaire je suis également soumise à un devoir de réserve.

En conséquence, ces deux missions sont gérées indépendamment l'une de l'autre sans aucune interférences.

Il convient de noter que Monsieur Cuzon s'est procuré mon adresse email professionnelle et m'a transmis, le 13 mai 2011, sur ladite boite un mail relatif à la modification du PLU d'Aulany-sous-Bois.

2.7 examen du projet de modification du POS

Afin de bien appréhender le dossier, plusieurs visites des sites concernés par le projet de modification du Plan local d'urbanisme ont été effectuées.

Des entretiens avec Monsieur Chaillier, Maire Adjoint chargé de l'urbanisme, du développement durable et de la sécurité alimentaire et Madame Berthet Directrice de l'urbanisme et de Monsieur Moutel en charge du dossier de modification ont permis d'obtenir différentes précisions sur le projet envisagé et la procédure mise en oeuvre.

Des documents complémentaires m'ont également été remis :

- document graphique du POS opposable actuellement,
- plan cadastral des parcelles comprises dans l'emprise du projet de secteur UAb.

2.8 Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique, le registre d'enquête publique a été clos par Monsieur le Maire et remis le jour même accompagné du dossier au commissaire enquêteur.

II/ ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE

Au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 avril au 13 mai 2011 inclus, 24 observations ont été formulées sur le registre prévu à cet effet. Elles sont listées ci-après.

Nota : Certains noms ne sont pas très lisibles, ils ont pu être écorchés. Merci de bien vouloir m'en excuser.

Lors de mes 4 permanences, j'ai rencontré de nombreux citoyens, des représentants d'association et des Elus Ils souhaitaient obtenir des informations et des précisions sur le projet de modification du PLU et/ou me faire part de leur avis mais tous ne l'ont pas consigné par écrit.

Date de permanence	horaires	Nombre de personnes accueillies
Mercredi 20 avril 2011	14 h à 17h30	Une personne
Samedi 30 avril 2011	9 h à 12 h30	Aucune personne
Lundi 2 mai 2011	14 h à 17 h 30	2 personnes
Vendredi 13 mai 2011	14 à 19 h 00	24
TOTAL	**27**	

Pour faciliter la lecture, les commentaires sont mentionnés en bleu.

Nota : certains noms sont peu lisibles, ils ont pu être écorchés. Merci de bien vouloir m'en excuser.

Observation n° 1 - Monsieur Ferrand Trésorier de la DZPAB note qu'il a pris connaissance du dossier.

Observation n° 2 - Monsieur André Cuton – Aulnay Environnement et Environnement 93 note également qu'il a pris connaissance du dossier.

Avis du commissaire enquêteur : Aucun avis sur le présent projet de modification du PLU n'étant émis, ces 2 observations n'appellent pas de commentaire de ma part.

Observation n° 3 - Annie Neveu
Enumère plusieurs points :
- question aménagement chanteloup
- question pollution des sols à proximité du vélodrome – projet décalé vers l'est,
- élargissement Marcel Sembat Charcot – rue du Docteur Roux 2 au 4 – rue de Bondy 2 au 10 – rue du 11 novembre,
- équipement socio-culturel rue Anatole France,

Une réunion publique serait nécessaire pour avoir des éclaircissements.

Avis du commissaire enquêteur : Différents points sont énumérés sans autres précisions, ni questions. Il est donc difficile d'apporter des réponses. De surcroît, ces points ne relèvent pas du présent projet de modification de PLU hormis et de manière indirecte, la pollution des sols à proximité du vélodrome qui conduit à l'extension de la zone UCb (point qui fait l'objet d'un développement observation - n° 5).

Madame Neveu évoque la nécessité d'organiser une réunion publique. Une réunion publique était déjà programmée préalablement à la formulation de cette observation. Elle a eu lieu le 28 avril 2011 à l'école Croix Rouge. Cette réunion était présidée par Monsieur Challier, Maire Adjoint chargé de l'urbanisme. Elle portait spécifiquement sur le projet de modification du PLU. Chaque point a pu être présenté et explicité. Aucun des points figurant dans la modification du PLU n' a fait l'objet d'une opposition.

Question n° 4 - Monsieur Boulanger Conseiller Municipal
Déplore que lors de « *la précédente enquête publique portant sur une modification du PLU, il la déjà eu à faire apprécier le déficit d'information relatif à l'avis d'enquête. Il précise qu'au premier jour de l'enquête publique, cet avis n'est apposé sur aucun des panneaux administratifs prévus aux informations officielles, dont le nombre a été réduit à sa plus simple expression. Dans la grande majorité, ces panneaux n'assurent plus que l'affichage des événements organisés par des associations et de la photo du Maire à l'exclusion de tout autre élu....sur l'ensemble des 50 panneaux administratifs, seuls 5 font office de panneaux officiels. Est-ce bien suffisant ? ...Il souhaite que la prorogation de l'enquête publique relative à l'approbation du PLU fasse jurisprudence et que la présente enquête soit également prorogée d'une durée permettant un déroulement satisfaisant.*

Avis du commissaire enquêteur : L'information est un point essentiel dans le déroulement de la procédure de modification d'un document d'urbanisme, l'objectif étant de mobiliser le plus grand nombre de citoyens afin qu'ils puissent participer à l'enquête publique et émettre un avis.

Un cadre réglementaire définit les mesures de publicité et d'affichage, à savoir

- publication d'un avis en caractère apparents dans deux journaux diffusés dans le département 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 jours du début de l'enquête informant de l'ouverture de l'enquête publique,

- Avis au public informant de l'ouverture de l'enquête publique par voie d'affiches et éventuellement tous autres procédés, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci

Il est précisé qu'il a été demandé aux services municipaux de veiller à une diffusion très large de l'information et de s'attacher à son maintien tout au long de la procédure d'enquête publique.

L'ensemble de ces mesures de publicité ont été effectuées et ce dans les délais impartis. A l'appui, le certificat de Monsieur le Maire (pièce n° 4) attestant des mesures, lieux et durée d'affichage. Vérification en a, par ailleurs, été faite.

Monsieur Boulanger déplore le peu de panneaux dédiés à affichage réglementaire dont dispose la Commune.

Ils sont au nombre de 7. Un certificat de Monsieur le Maire précise leur localisation (pièce n° 3).

- hôtel de ville (niveau 0)
- rue Félix Faure devant le centre administratif,
- rue Charles Floquet derrière l'hôtel de ville,
- rue Edgar Degas sous le porche du centre commercial le Galion,
- angle de la rue du Docteur Fleming et Calmette Guérin,
- rue des Ormes
- Angle rue de Bondy et Albert Ballet

Au regard du nombre d'habitants et de l'étendue du territoire d'Aulnay-sous-bois, l'implantation de panneaux d'affichage administratif supplémentaires serait bienvenue même si le seul recours à ces panneaux d'affichage à l'ère de l'informatique et de la course effrénée contre le temps qui passe, s'avère peu satisfaisant car, paradoxalement, de nature à limiter l'accès à l'information. En effet, de moins en moins de personnes prennent le temps de s'attarder devant ceux-ci pour prendre connaissance des informations diffusées.

Des moyens de communication complémentaires paraissent donc de plus en plus incontournables.

Dans cette optique, la commune ne s'est pas attachée au strict respect des formalités réglementaires de publicité susvisées. Pour faciliter la consultation du projet de modification de PLU, elle l'a mis en ligne sur le site de la Ville.

Des encarts ont également été insérés dans le journal Municipal Oxygène dont la parution est hebdomadaire ; journal qui au demeurant est également consultable par internet.

Un communiqué de presse sur le projet de modification de PLU a également était mis en ligne.

A ceci s'ajoute 3 ouvertures exceptionnelles de la Direction de l'urbanisme afin de faciliter la consultation des dossiers :

- le vendredi 15 avril et mercredi 20 avril de 13h30 à 19 h
- le mardi 3 avril de 13h30 à 19 h
- le samedi 7 mai de 9h à 12 h

Une réunion publique de présentation du projet de modification du PLU présidée par Monsieur Challier Maire Adjoint chargé de l'urbanisme a été organisée le 28 avril 2011 à l'école Croix Rouge.

Les conseils de quartier mis en place dans le cadre de la démocratie participative (la ville est divisée en 5 territoires puis subdivisée en 12 quartiers) ont pu jouer également un rôle de relai auprès des citoyens.

La diffusion de l'information qui a entouré la procédure de modification du PLU est donc apparue satisfaisante. L'enquête publique n'a pas été prorogée.

Observation n° 5 – Didier Bessagnet – Délégué territoire auprès de la Commission communale d'accessibilité

« Concernant l'aménagement d'un espace vert sur le quartier du Vélodrome (sur un terrain pollué) et suite à une réunion d'information organisée en juin 2010 ...il se pose des points à éclaircir :

- *malgré la non construction de ce site, une dépollution sera-t-elle effectuée, et si oui, à la charge de qui ?*
- *l'accès de ce « parc » sera-t-il accessible aux personnes à mobilité réduites côté rue des Saules : effectivement, vu le dénivelé entre cet espace et le domaine public routier cela ne semble pas évident.*
- *Aussi imposer un détour aux handicapés pour l'accès à ce futur équipement semblerait abbérant et scandaleux ».*

Avis du commissaire enquêteur : La mise en œuvre d'un processus de recyclage urbain sur un site pollué passe par sa dépollution.

Les prescriptions de remise en état des sols endommagés par l'exploitation d'une installation polluante varient en fonction du futur usage du site. Le coût peut très être lourd à la fois en fonction du projet envisagé, de la nature et de la teneur des polluants. Selon le principe pollueur payeur, la dépollution incombe à l'exploitant de l'installation. Néanmoins, la réalité, dans de ce domaine, est parfois autre et peut s'avérer complexe notamment en cas de défaillance du propriétaire ou de site dit « orphelin ».

Depuis le 1er juillet 2007, l'aménagement des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et de ces espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande mobilité possible. En conséquence, le futur espace vert devra répondre à cette exigence.

Observation n° 6 - Lecomte Pierre – précise qu'il n'est pas contre la transformation du PLU dans l'état actuel de la transformation de la ville.

Avis du commissaire enquêteur : il est pris note de cet avis.

Observation n° 7 – André Cuzon pour environnement 93 – note qu'il y a eu une annonce de l'enquête publique dans le numéro du 24 mars 2011 du journal municipal sans indication de son contenu…Sur place, l'association agréée n'a pas pu avoir d'information. Elle est intervenue lors du conseil municipal du 7 avril 2011. …Le Maire donna quelques informations. …Une réunion d'information a été sollicitée elle n'a pu a voir lieu que le 2 mai. Le 11 avril, le dossier est disponible… Le journal municipal évoque le dossier le 14 avril mais sans les plans qui font apparaître deux opérations. Les riverains concernés de l'association du quartier du vélodrome découvrent vraiment la modification du PLU lors d'une rencontre associative sur place le 7 mai… Une prolongation de l'enquête publique et l'organisation d'une enquête ad hoc est demandée…

La municipalité lance le PLH sans lancer la révision du PLU demandée depuis longtemps. Les projets de constructions se multiplient. Tout ceci est incohérent pour le citoyen qui ne peut que refuser des projets imposés sans un débat public digne du 21 éme siècle. En annexe : un tract Aulnay se construit sans vous ! Un communiqué de l'association du 20 avril 2011 par lequel une demande de RDV a été formulée auprès de Monsieur le Maire, ses adjoints et ses services pour expliciter les calendriers, les projets et tenter d'organiser un débat apaisé qui pour l'instant ressemble à un combat permanent entre les citoyens, leurs associations et la municipalité.

Avis du commissaire enquêteur : L'enquête publique est enfermée dans des délais. Le dossier relatif à la procédure mise en œuvre n'est consultable qu'à compter du début de l'enquête.

Toutefois, Monsieur le Maire a transmis aux associations Aulnay Environnement et d'Environnement 93, un courrier en date du 7 avril (pièce n°34) dans lequel il précisait qu'il avait proposé une réunion le 6 avril 2011 à 14 h afin de présenter le contenu de la modification du PLU, en amont de l'enquête publique qui se tiendrait du 11 avril au 13 mai 2011 inclus, que les associations n'ayant pu y répondre favorablement, il restait à leur disposition pour en parler lors d'un prochain rendez-vous. Dans ledit courrier sont énumérés les différents points de la modification du PLU.

La réunion sollicitée par les associations s'est tenue le 2 mai 2011.

Eu égard des éléments qui précédent et de la date de la demande de prorogation de l'enquête publique et d'organisation d'une réunion publique (le 11 mai 2011), une suite favorable n'a pas été réservée à ladite demande.

Par ailleurs, comme il l'a déjà été précisé ci-dessus, la Commune est allée au-delà des mesures réglementaires de publicité pour annoncer l'enquête publique.

Enfin, il convient de noter que le PLU et le PLH sont liés au regard de la hiérarchie des normes. Le PLU doit être compatible avec le PLH. En dehors de ce lien, les procédures n'ont pas obligatoirement à être engagées concomitamment.

Observation n° 8 - Madame Murez souhaite *« qu'à l'endroit même du projet de construction de logements sociaux soit aménagé le square jardin (entre la chaufferie, la rue Abraham Duquesne et la rue Matisse et que les logements soient construits du côté rue Boticelli face aux logements neufs construits.*

Avis du commissaire enquêteur : La commune dans le cadre de la modification du PLU, en toute transparence, a communiqué le plan masse du projet de l'ilot X. La création d'un espace vert est prévu à l'angle des rues Matisse et Boticelli.

Cet espace vert constitue un espace tampon entre la future opération de logements et celle récemment réalisée par le Logement Francilien.

Les futures constructions n'occasionneront pas de gêne aux pavillons. Elles feront directement face au foyer de travailleurs migrants et seront situées un peu plus au nord.

C'est le parc et le passage qui le bordera qui seront en vis-à-vis des pignons latéraux des pavillons.

Observation n° 9 – Monsieur Ferrand n'est pas d'accord « pour l'ouverture rue des saules ni rue de Bigorre afin d'éviter l'accroissement de la sécurité et aussi le bruit ».

Avis du commissaire enquêteur : La nouvelle voie prévue dans le cadre de l'opération du Vélodrome se termine en impasse en limite de la parcelle communale. Le dernier tronçon sera réservé aux circulations douces.

Observation n°10 – Monsieur Halifax - Aulnay environnement évoque plusieurs points :
- « encore une modification du PLU sans vrai débat et études sur toute la ville et au delà
- « c'est pour une logique de court terme pour accueillir des candidats éventuels éviter le no man's land en espérant bénéficier des avantages économiques (vente de terrains, taxes …) que cette modification a lieu. Elle prévoit prudemment les reculs nécessaires pour pouvoir accueillir la future gare du grand paris,
- l'ilot X dans ce secteur il faut préserver les terrains pour les futurs forages géothermiques souhaitables
- dans le secteur du vélodrome, les futurs logements n'auront quasiment pas de commerce ni de transport à proximité. Ils restent situés dans la zone où les logements viennent d'être détruits, sans équilibrer la mixité sociale. De plus construire à R+6 alors qu'au Galion on vient de réduire les hauteurs des constructions cela semble contradictoire ;
- regrette que les aspects réseaux de chaleurs ne soient pas étudiés pour ces opérations.
- l'ouverture de la voie rue de Bigorre et rue des saules pour les déplacements piétons nous la remettons en cause pour des problèmes de sécurité,

Avis du commissaire enquêteur : La modification des dispositions dans le secteur UIj de la ZAC des Aulnes ouvre la possibilité de réaliser des constructions dont la destination principale serait du commerce. Ce n'est qu'une possibilité. L'implantation d'un parc d'activités demeure possible.

L'opération envisagée dans le secteur du Vélodrome est mixte (locatif social et accession). Cette opération est située dans un environnement urbain certes en renouvellement mais qui présente toutes les caractéristiques d'une zone à vocation essentiellement résidentielle.

Les 2 bâtiments d'une hauteur ponctuelle R+6 prévus à l'angle de la voie nouvelle font face à la résidence des Etangs. L'ensemble des bâtiments qui la compose ont une hauteur supérieure à celle projetée : R+8.

La voie nouvelle prévue dans l'opération du Vélodrome est bordée d'immeubles avec des entrées parking, du stationnement. Elle se termine en impasse avec tous les risques de stationnement intempestif et d'insécurité que cela peut effectivement comporter et le caractère peu urbain d'une raquette de retournement qui doit offrir un rayon de giration suffisamment important aux engins de lutte contre l'incendie et aux camions de collecte des ordures ménagères.

Une voie carrossable sur toute sa longueur avec un traitement approprié offrirait davantage de garanties de bon fonctionnement (fluidité des flux, espace plus sécurisés…) et permettrait de créer une trame viaire qui dessinerait le nouvel ilot.

Les forages de géothermie ne sont pas prévus dans les deux opérations de l'ilot X et du Vélodrome mais cette option n'est sans doute pas à écarter pour d'autres.

Observation n° 11 - Monsieur Sadi Abdellaoui – approuve le passage de la zone UC à la zone UCb du secteur du Galion Est. Les différents projets à venir tels que les constructions des nouveaux logements, la réfection du foyer des travailleurs migrants, la création d'espaces verts à proximité des immeubles collectifs et la création de commerces nécessitent ce passage. Enfin, il semble primordial que les projets dont la finalité est l'amélioration du cadre de vie du plus grand nombre (création lien social, mixité, mieux vivre ensemble) dans les différents secteurs de mon quartier d'habitation puissent être menées.

Avis du commissaire enquêteur : il est pris note de cet avis favorable.

Observation n° 12 – Sadi Abdellaoui approuve *« le passage de la zone UC à la zone UCb du secteur Gallion Est...Il semble primordial que les projets dont la finalité est l'amélioration du cadre de vie du plus grand nombre (création de lien social, mixité, mieux vivre ensemble) dans les différents secteurs... puissent être menés ».*

Avis du commissaire enquêteur : il est pris note de cet avis favorable.

Observation n°13 Monsieur Boubaka Tassadit – est pour le projet de PLU du secteur Galion- nous avons besoin de logements et surtout de mixité sociale.

Avis du commissaire enquêteur : il est pris note de cet avis favorable.

Observation n° 14 – Madame Neveu et Monsieur Schmit – Dans le cadre du projet de modification du PLU renouvelle leur demande de modification du zonage des rues germaine papillon coté nord et Charles Dordain actuellement en zone UD pour les mettre en zone UG comme le coté sud de la rue Germaine Papillon – pétition de 32 signatures à l'appui.

Avis du commissaire enquêteur : La procédure de modification du PLU est enfermée dans un cadre juridique strict. Une fois engagée, son ou ses objets sont figés. Aussi légitime soit elle, la demande formulée ci-dessus ne peut être incluse en cours de procédure à la présente modification du PLU.

Si elle est retenue, cette demande nécessitera de conduire ultérieurement une nouvelle procédure de modification du PLU.

Observation n° 16 – Madame Hiberti Sandrine – Patricia Mangin – Lorenzo Emmanuel – Mme Sabztine – Nadége Grassi – Montaufier Serge – Leviste André – Met Mme Jacquine Leriste - en aucun cas la concertation n'a été faite correctement l'ouverture sur la rue de Bigorre apportera des problèmes de sécurité déjà connu avec l'autre passage.

Avis du commissaire enquêteur : la présente modification ne porte pas directement sur la création d'une voie reliant le chemin du moulin de la ville à la rue de Bigorre mais sur l'extension de la zone UCb.

Les craintes générées par la création d'une voie nouvelle reliant le chemin du moulin de la ville à la rue de Bigorre ont été soulevées à plusieurs reprises durant l'enquête publique bien que l'option ait été prise par la Municipalité de réserver le dernier tronçon exclusivement aux circulations douces.

Observation n° 17 - Yacine Maoudi – Houda Maoudi - Nordine et Atika Mimoum – « satisfaits des modifications apportées au PLU en vue de réaliser des projets visant à augmenter le nombre de logements ….et la création d'espaces verts autour de ces logements. Les immeubles sont bien adaptés – pas très hauts (R+3 - R+4) et permettraient de satisfaire une partie des demandes de logements et de ne pas chasser hors de notre chère ville les habitants qui y sont nés, grandis, étudiés voire travaillés.

Les espaces verts prévus autour du vélodrome et du quartier des étangs permettront aux enfants et aux adultes d'en profiter et d'assurer une certaine convivialité.

Nous trouvons ces projets ambitieux et permettront d'assurer une bonne qualité dans ces quartiers qui ont été longtemps délaissés. Ils soutiennent avec force ces modifications du PLU »

Avis du commissaire enquêteur : il est pris note de cet avis favorable

Observation n° 18 - Collectif Aulnay PLU – ouverture au commerce de la ZAC des Aulnes – concurrence des zones voisines sur AULNAY ou zone des Tulipes (Blanc Mesnil –Gonesse) et par Aeroville (côté Tremblay) et Europa City à Gonesse. C'est pour la ville une logique de court terme pour accueillir des candidats éventuels, éviter le no man's land en espérant bénéficier des avantages fiscaux. Elle prévoit prudemment des reculs nécessaires pour accueillir la future gare du grand Paris express mais le devenir de ce territoire qui sera inclus dans le projet de contrat de territoire avec l'Etat ne peut semble t'il pas être envisagé pour l'instant. Temps nécessaire à la mise en œuvre du PRU – Le foyer de travailleurs migrants aurait du être sur la table des débats du PLU et devra l'être dans le PLH. Nécessité de préserver des terrains pour les forages de géothermie.

Avis du commissaire enquêteur : Les thèmes abordés sont identiques à ceux de l'observation n° 10. Ils n'appellent pas donc pas de compléments d'avis.

Observation n° 19 – David Bruch – L'ilot X et la proximité de la chaufferie - des règles de distance minimale à respecter notamment en ce qui concerne les logements, existent-elles ? Carrefour de l'Europe – pourquoi le PLU remet il en cause ce principe en imposant un recul de 8 mètres sur la partie sud alors que par expérience ….les activités et les commerces utilisent toujours les espaces libres pour du stockage, du stationnement ou l'implantation de locaux techniques. Ce recul conduira inévitablement à créer un phénomène de cour arrière mais en façade sur rue. Il faut permettre sur la rue Chagall tout en exigeant un traitement extrêmement qualitatif des façades pour que ce terrain stratégique soit enfin valorisé.

Avis du commissaire enquêteur : La chaufferie est une installation classée. A ce titre, comme toutes « Les *installations ... qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages...elle* est soumises au respect des dispositions du code de l'environnement « (article L 511.1).

Les constructions prévues au voisinage de ladite installation seront elles aussi soumises à ces dispositions particulières.

Les dispositions de l'article UIj13 en imposant des plantations dans ces espaces en retrait veillent à garantir leur traitement qualitatif lors de la livraison du bâtiment néanmoins aucune assurance ne peut être donnée quant à la bonne gestion ultérieure.

Au vu des exemples cités lors de l'enquête publique, la crainte est réelle. L'impact négatif d'un accès peu accueillant et mal entretenu sur l'image de l'enseigne et/ou de l'entreprise n'influe aucunement sur le comportement de certains exploitants.

Observation n° 20 - André Cuzon – note que *« suite à une remarque des riverains qui accompagnaient la délégation du collectif PLU Aulnay, il a souhaité précisé par écrit que les habitants de la cité des Etangs voisins quartier du Vélodrome bénéficiaient de la vue sur les terrains de sport, les peupliers du cour du Sausset. Avec le projet de construction à R+5 ou R+6 cette vue sera supprimée. Par ailleurs, il souhaite l'organisation d'une réunion d'information ».*

Avis du commissaire enquêteur : Les bâtiments prévus le long du chemin du moulin de la ville sont implantés de manière discontinue. Ils offrent des perméabilités sur les espaces verts. Leur hauteur varie entre R+3 et R+4 et ponctuellement R+5, R+6. La cité des Etangs est plus haute (R+8). Le projet envisagé ménage autant que possible les vues. Il ne peut cependant être fait abstraction qu'il se situe dans en milieu urbain.

Deux réunions d'information relative à la modification du PLU ont déjà été organisées par la Commune : l'une le 28 avril 2011 pour les citoyens, l'autre le 2 mai 2011 pour les associations.

Observation n° 21 – Madame Bezzaouya-Cotrie Latifa : note concernant la ZAC des Aulnes que de nombreux espaces restent inoccupés quant d'autres se dégradent (ZAC de la Barbière) aussi cette modification favorisera l'amélioration et l'offre d'activités de commerces.
Le Galion - le passage de la zone UC à UCb pour le secteur du Galion est nécessaire à la poursuite de l'amélioration du cadre de vie des habitants et de l'entretien du parc immobilier existant et à venir. Les changements déjà opérés : constructions, requalification des espaces urbains apportent aux habitants une qualité de vie et revalorisent l'image de la ville.
Il serait intéressant de réaliser un espace vert à la place du parking provisoire rue Henri Matisse car espace générateur de lien social…
Le vélodrome – la modification de ce secteur est très intéressante du fait de la requalification d'espaces non utilisés. La programmation de logements sociaux et en accession favorisera une plus grande mixité sociale dans ce secteur de ville. La création de voirie permettra la circulation des futurs habitants et des riverains. Le secteur de par sa situation géographique doit être accessible pour permettre de rejoindre les autres voies…

Avis du commissaire enquêteur : il est pris note de cet avis favorable et préciser que le plan masse du projet envisagé sur l'ilot X fait apparaître la création d'un espace vert d'environ 5 000 m².

Observation n° 22 – Mohammed Bensaber – ces modifications pourront : régler les problèmes de décohabitations de plus en plus fréquents. De plus en plus de couples avec enfants qui faute d'offre locative habitent chez leurs parent dans une chambre le plus souvent. Le retard en terme de logement social est criant dur la ville au vu de la demande… La seule réponse adéquate à apporter est la construction de logements. La construction de logements permettront aux Aulnaysiens de commencer un parcours locatif résidentiel. Les logements

pourront à moyen terme favoriser la venue de services publics Poste CAF, secu… L'amélioration du cadre de vie des habitants : ouverture sur la ville, création d'espaces verts au sein même des quartiers. Ces différents programmes participent grandement à réduire cette insécurité et dans le même temps les inégalités sociales grandissantes.

Avis du commissaire enquêteur : il est pris note de cet avis favorable

Observation n° 23 – 3 F Résidences sociales d'Ile de France – Philippe Bur – le recours au statut de CINASPIC (construction et installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif) ce qui permettrait de lever des freins induits par l'actuel PLU sur le volet stationnement passage de la zone UC à UCb doit également permettre d'obtenir une plus grande souplesse quant à la construction du nouveau bâtiment et de la démolition de celui existant. En conclusion 3F est particulièrement favorable à ce que le projet de modification du PLU soit adopté.

Avis du commissaire enquêteur : il est pris note de cet avis favorable

Observation n°24 –UDAS - Union de défense d'Aulnay Sud note que l'élaboration du PLU était assortie de nombreuses réunions de quartiers, on pouvait pensait qu'il convenait aux Aulnaysiens. La population avait compris qu'il s'étalerait sur 10, 15 voire 20 ans et qu'il pourrait être modifié mais au fur et à mesure des besoins après avoir de nouveau était consultés. Or depuis 18 mois, 3 modifications ont été apportées au PLU… Inquiétude des habitants d'être préempter ou d'être inclus dans un périmètre d'aménagement. Nécessité de construire des logements mais nécessité de consulter les habitants et de les entendre … *« Tous les projets annoncés dans la précipitation et dans un certain désordre, tous azimuts, ne peuvent que renforcer la méfiance des habitants et quand ils sont concernés de très près, la désolation voire des drames »* en annexe une note datant de 2010 qui reprend les points énoncés.

Avis du commissaire enquêteur :
Deux thèmes se dégage de ces observations, la concertation des habitants et le nombre de procédures engagées depuis l'approbation du PLU.
La procédure de modification du PLU ne requiert pas au préalable contrairement à la procédure de révision l'organisation d'une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (article L 300.2 du code de l'urbanisme). Néanmoins, l'enquête publique permet aux citoyens de s'exprimer et d'émettre leurs observations et avis.
Quant au nombre de procédure de modification et/ou de révision susceptibles d'être menées, il n'est pas limité.

→ Il est à noter que sur les 24 observations formulées lors de l'enquête publique 7 sont des avis favorables à la modification du PLU.

III/ EXAMEN DU PROJET DE MODIFICATION DU POS

Le projet de modification du PLU comporte 4 points :

1) La ZAC des Aulnes

→ la modification du PLU applicable dans le périmètre de la ZAC des Aulnes afin de permettre la possibilité de réaliser du commerce

La ZAC des Aulnes a été créée par délibération du conseil municipal en date du 27 avril 2006 (pièce n° 33). Elle s'étend sur un périmètre de 105 857 m² situé sur le terre plein central et au nord-est de la RN2.

Cette ZAC s'inscrit dans le périmètre plus vaste de 100 hectares du Programme de Renouvellement Urbain.

Elle a pour objet est de :
- lutter contre l'effet coupure de la RN2
- constituer un nouveau pôle de centralité
- introduire une diversité des fonctions urbaines et des produits de logements
- développer de l'offre économique
-structurer le fonctionnement urbain d'ensemble

Le programme global des constructions envisagé est de l'ordre de 55 000 m² de SHON qui se répartissent approximativement de la manière suivante :

Habitation : 13 000 m²
Activités, commerces et services : 30 000 m²
Equipement public : 6 000 m²
Equipement éducatif et culturel 3 500 m²

La modification du PLU proposée est circonscrite au secteur Ulj de la ZAC des Aulnes délimité par le rond point de l'Europe, de la rue Paul Cézanne, du boulevard Marc Chagall et la rue de Roissy. Elle porte sur une modification de l'article 2 qui définit les constructions et les utilisations admises sous conditions.

« La zone UI est spécifiquement destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle s'étend sur 458 hectares soit 28 % du territoire. Elle comporte 9 sous secteurs correspondant chacun à un site ou à une vocation.
Le secteur Ulj correspond à l'extrémité ouest de la ZAC des Aulnes venant butter sur le carrefour de l'Europe. Cet espace s'inscrit sur l'îlot enserré entre les deux voies de passage de la RN 2. Y est prévu un parc d'activités dont la composition urbaine attendue devra favoriser les liaisons entre les quartiers de la ville situés de part et d'autre de la RN2 (extrait du rapport de présentation du PLU) ».

Dans sa rédaction actuelle l'article UI2 dispose que sont admises sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

2/1 la construction des locaux de commerce dès lors qu'ils sont rattachés à la destination principale ou à créer dans la limite de 30 % de la SHON de ladite destination principale,

....

2/4 les constructions exclusivement destinées à du commerce à condition qu'elles soient situées dans les secteurs UIf et UIh.

En d'autres termes, dans la zone UI hors secteur UIf et UIh, le commerce est très contraint. Il est soumis à une double condition : être une destination secondaire et représenté au maximum 30% de la destination principale (soit un peu moins d'un tiers).

La modification du PLU propose d'assouplir, également dans le secteur UIj, cette contrainte en autorisant le commerce quelque soit la part qu'il représente dans un programme.

Il s'agit d'une option offerte mais en aucun cas d'une obligation de faire. Un parc d'activités peut toujours être réalisé.

Cette modification est en adéquation avec le programme de la ZAC prévoyait dès son origine potentiellement 30 000 m² de SHON pour les activités, les commerces et les services.

Ce point n'a pas soulevé d'observation particulière lors de l'enquête publique. Seuls Monsieur le préfet de la Seine Saint Denis et la CCIP de la Seine Saint-Denis ont émis un avis.

La CCIP s'interroge « *sur la pertinence d'une telle orientation qui met un terme à la programmation initiale du parc d'activités de la zone franche urbaine... Le potentiel du site visé par la modification pourrait davantage être exploité (création d'une annexe de la pépinière d'entreprises, d'un incubateur ou d'hôtel d'entreprises, d'une offre de locaux accessible au TPE, d'un pôle de services type conciergerie d'entreprises) »...mais également sur la cohérence du projet commercial eu égard à la proximité du centre commercial d'envergure régional Parinor et du Galion 3000 en cours de rénovation, le linéaire de la rue Jacques Duclos, le pôle de proximité des Etangs ainsi que l'ouverture , à proximité du Leclerc drive déjà présent, d'un supermarché discount. Le développement d'une nouvelle offre de proximité ne doit pas remettre en cause le lourd investissement public engagé pour la restructuration du centre commercial Galion 3000 dont l'arrivée de la nouvelle locomotive alimentaire est aujourd'hui fortement remise en cause par les autres projets de développement commercial de la Ville* ».

La présence de la ZFU qui couvre un périmètre plus vaste que celui de la ZAC des Aulnes incluant la rose des vents, la Cité Emmaus, les Merisiers, les Etangs (pièce n°34) n'est pas dénuée d'intérêts. Les commerces ne sont pas exclus de ce dispositif. Les avantages fiscaux qui y sont liés s'appliquent également aux activités commerciales installées, créées ou qui s'implantent.

La ZAC des Aulnes dispose d'atouts notamment de par la proximité des logements existants et à venir et mais également d'un potentiel. La volonté clairement affirmée d'en faire un boulevard urbaine et de créer un nouveau pôle de centralité à proximité immédiate de la future gare du Grand Paris va conduire à développer une zone de chalandise importante et devrait donc insuffler un certain dynamisme commercial.

Monsieur Challier, Maire Adjoint chargé de l'urbanisme interrogé sur ce point, *rappelle qu'aucun projet n'a pu aboutir sur ce terrain depuis la date de la création de la ZAC et qu'il convient donc de ne négliger aucune opportunité tout en notant qu'il ne s'agit que d'une possibilité. Du commerce ne sera pas obligatoirement créé. Il a précisé, par ailleurs, que les*

terrains sont maîtrisés par la Commune. Elle dispose donc du pouvoir de choisir la nature de l'activité envisagée. A ce titre, ne sera implantée qu'une activité complémentaire du tissu sans concurrence frontale avec les pôles commerciaux existants. Pour ce qui est du développement de l'offre de locaux d'activités, une pépinière existe déjà gérée par la Maison de l'emploi (MEIFE) et un projet de parc d'activités est en cours sur l'ancien parking de l'usine Rank Xérox porté par l'EPFIF.

Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis « *attire l'attention sur le fait que les futures opérations commerciales qui pourraient être autorisées à la suite de cette modification du règlement devraient demeurer compatibles avec l'orientation particulière d'aménagement inscrite dans le PLU qui prévoit de favoriser les activités tertiaires et de service à proximité du carrefour de l'Europe. Si le parti d'aménagement évolue, l'orientation d'aménagement devra être modifiée en ce sens* ».

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement. L'orientation d'aménagement relative à ce secteur devra donc être modifiée en conséquence.

→ la modification des règles d'implantation par rapport aux voies (article 6 du règlement du PLU),

L'article 6 du règlement du PLU a pour objet de définir les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Plusieurs options sont possibles : implantation à l'alignement ou limite de voie, en retrait, à l'alignement avec des retraits ponctuels. Le choix est opéré par la commune selon le contexte urbain : composition architecturale recherchée, sécurité des entrées, création d'espaces tampon, plantations ….

Comme le montre le tableau récapitulatif ci-dessous, les modifications envisagées conduisent globalement à assouplir les règles de retrait hormis carrefour de l'Europe. L'obligation de retrait passe de 15 mètres maximum à 15 mètres minimum.

Dispositions opposables actuellement	**Nouvelles dispositions envisagées**
8 mètres minimum par rapport à l'alignement du Boulevard Marc Chagall,	Inchangé 8 mètres minimum par rapport à l'alignement du Boulevard Marc Chagall,
8 mètres minimum par rapport à l'alignement de la rue Paul Cézanne,	Sur la rue Paul Cézanne, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 mètres,
4 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies,	Sur les autres voies non mentionnées … les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 mètres,
15 mètres maximum sur le carrefour de	15 mètres minimum sur le carrefour de

l'Europe,	l'Europe

L'objectif poursuivi par la Commune est double : d'une part, ne pas compromettre les aménagements futurs du Grand Paris et de la RN2, d'autre part, valoriser ces espaces non bâtis par des plantations diversifiées.

Il est à noter que l'obligation d'implantation en retrait des constructions n'a pas vocation à se substituer à la création d'emplacements réservés en ménageant des espaces qui pourraient, à terme, permettre l'élargissement de voies existantes ou accueillir des ouvrages publics ….

Hormis le fait que l'un et l'autre restreignent l'utilisation d'une propriété, l'emplacement réservé contrairement au retrait, ouvre au propriétaire la possibilité de mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir. Les conséquences juridiques ne sont donc pas identiques pour le propriétaire du terrain concerné.

L'impact de cette nouvelle disposition carrefour de l'Europe et Boulevard Marc Chagall est cependant, dans le cas présent limité car elle ne vise que des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC des Aulnes et maîtriser par la puissance publique.

Il s'agit donc durant cette période d'incertitude liée à la localisation d'une gare du Grand Paris Expresse, de ne pas hypothéquer l'avenir.

La valorisation des retraits imposés à l'article UI 6 du PLU par des plantations s'inscrit quant à elle parfaitement dans l'objet dudit article.

Lors de l'enquête publique, des craintes ont été formulées, par écrit, sur le caractère incertain d'un traitement qualitatif desdits retraits. En effet, s'agissant d'espaces privés non bâtis, la tentation pourrait être forte de les exploiter en aire de stockage voire de les laisser à l'abandon.

Certes l'article UI 13 du PLU vise à garantir la bonne tenue de ces espaces en retrait en imposant des plantations, un traitement paysager de l'entrée.... mais cette contrainte ne s'impose que lors de la réalisation de la construction. L'entretien futur est laissé au bon vouloir de l'exploitant.

En effet, l'entretien au fil du temps des retraits imposés à l'article 6 est très incertain si l'on se réfère aux exemples précis évoqués lors de l'enquête et confirmés par Monsieur Challier, Maire Adjoint chargé de l'urbanisme, notamment dans ce secteur.

Il conviendrait donc de mesurer l'impact sur le paysage urbain d'une telle disposition qui conduit à imposer des retraits plus importants encore qu'actuellement.

2) <u>Modification du zonage applicable au secteur Galion Est</u>

Le secteur du Galion est délimité à l'est par les rue Degas, au nord par la rue Henri Matisse et, au sud et à l'ouest, par la rue Abraham Duquesne.

La modification envisagée a pour objet d'intégrer ce périmètre de 4.79 hectares dans le secteur UCb du règlement du PLU. Actuellement, il est en zone UC.

La vocation de la zone UC est essentiellement résidentielle. Elle regroupe de vastes emprises foncières sur lesquelles ont été édifiées des opérations d'ensemble d'habitat collectif. Elle concerne 160 hectares principalement localisés dans le nord de la commune.

Elle compte 3 sous-secteurs dont le secteur UCb : « il correspond à des quartiers déjà bâtis, composés de la quasi-totalité de logements locatifs sociaux gérés par des opérateurs publics ou bailleurs sociaux. Les règles d'urbanisme visent à permettre la requalification urbaine, les travaux de résidentialisation, l'entretien et la restructuration des immeubles ainsi que **les reconstructions programmées** » (*extrait du rapport de présentations du PLU*).

Globalement, les dispositions sont plus souples pour tenir compte des spécificités du sous secteur.

Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis *« note qu'il serait souhaitable de compléter les articles 9 et 13 par des prescriptions permettant d'assurer un maintien d'espaces verts de pleine terre dans l'ensemble du secteur de requalification urbaine que constitue cette zone afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de maintenir des continuités écologiques et garantir un cadre de vie qualitatif pour les habitants mais relève néanmoins que cette évolution de zonage est cohérente avec les projets annoncés. Elle permet la mise en œuvre des projets de requalification urbaine ».*

L'emprise au sol (article 9) est limitée à 40 % de la superficie du terrain en zone UC. En secteur UCb, il n'est pas fixé de règle. La superficie des espaces verts en zone UC doit être au moins égale à 40% de la superficie du terrain dont au moins la moitié doit être laissé en pleine terre. En UCb, il n'est pas exigé de superficie minimum d'espaces verts. Toutefois, les espaces libres doivent être plantés.

Dans le cas présent, un espace vert ouvert au public d'une superficie honorable (environ 5500 m² et 7000m²) est prévu dans chaque opération Galion et Vélodrome ainsi que des espaces verts attenants aux programmes de logements. L'absence de coefficient d'espaces verts du secteur UCb influe donc peu. Dans un cadre moins favorable, les conséquences pourraient être dommageables comme le souligne le Préfet. L'introduction d'une norme espace vert serait effectivement souhaitable.

En toute transparence et afin d'illustrer ses objectifs, la commune à diffuser une esquisse du projet faisant apparaître un jardin public d'environ 5000 m² et 3 bâtiments de 80 logements environ.

Le terrain d'assiette est composé pour l'essentiel d'un terrain libéré de toute construction suite à la démolition entre 2008 et 2010 de 4 tours R+13 abritant chacune 58 logements accueillant actuellement rue Alessandro Botticelli, un parking provisoire et à proximité le foyer de travailleurs migrants ADEF qui devrait à terme faire l'objet d'une démolition reconstruction.

Une première opération a été réalisée par le groupe le logement francilien le long de la rue Boticelli : les résidences l'Orée des Aulnes et les allées de la Renaisssance.

Les réactions lors de l'enquête publique et de la réunion publique se sont portées sur la localisation du jardin et les risques liés à la présence de la chaufferie à proximité et non sur le zonage proposé.

La chaufferie, propriété du Groupe Logement Francilien, est une installation classée au titre de la protection de l'environnement. Elle implique le respect d'une certaine distance d'implantation des constructions ; distance déjà prise en compte lors de la réalisation de l'opération précitée et qui le sera également dans le cadre des futures opérations.

En ce qui concerne le jardin public, plusieurs riverains souhaiteraient qu'il fasse face au foyer de travailleurs migrants rue Abraham Duquesne et qu'il constitue un espace tampon entre leurs pavillons de la rue du Capricorne et les futures constructions.

Or, il apparaît que lesdits pavillons ne sont pas en contact direct avec l'opération projetée. Ils s'ouvrent sur la rue du Capricorne dégageant ainsi leurs pignons le long de la rue Duquesne.

Comme l'a souligné Monsieur Challier, Maire Adjoint chargé de l'urbanisme, « la localisation de l'espace vert à cet endroit est à mettre en relation avec d'autrs partis pris d'aménagement impulsés notamment par les réflexions des ateliers Lion. L'espace vert prévu ayant vocation à être orienté vers le Galion, à l'ouest et non vers l'est où il est serait isolé entre l'ilot X et le foyer ADEF donc beaucoup moins visible. Par ailleurs, la localisation proposée favorise davantage un usage par les habitants du quartier.

Le souhait de certains riverains d'avoir à proximité immédiate un jardin public est légitime mais la localisation actuelle répond davantage à une composition urbaine d'ensemble et conduit à une meilleure accroche au quartier.

3) modification du secteur du vélodrome

→ modification du zonage – extension du périmètre du secteur UCb

La présente modification porte sur une réduction de l'emplacement réservé C 16 et de la zone UV au profit d'une extension de la zone UCb de 0.22 hectares. Cette réduction de la zone UV est liée à la pollution des sols rencontrée sur le terrain d'assiette de l'opération projetée qui contraint à modifier son emprise.

Actuellement couvert par un emplacement réservé référencé C 16 dont l'objet est l'aménagement d'un complexe sportif culturel et activité d'une superficie de 111 502 m² au bénéfice de la commune et par une zone UV qui regroupe les emprises foncières importantes qui accueillent ou sont destinées à accueillir des espaces verts ou de loisirs de sport de plein air. Le terrain du vélodrome ne peut accueillir de construction de logements.

Seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ayant une vocation sportive, de loisirs, éducative, culturelle ou funéraire sont autorisées et l'habitat uniquement en accompagnement de ces équipements.

Comme il l'a déjà été précisé précédemment le secteur UCb correspond à *des quartiers déjà bâtis, composés de la quasi-totalité de logements locatifs sociaux gérés par des opérateurs publics ou bailleurs sociaux. Les règles d'urbanisme visent à permettre la requalification urbaine, les travaux de résidentialisation, l'entretien et la restructuration des immeubles ainsi que les reconstructions programmées ».*

Comme pour l'ilot X, en toute transparence et afin d'illustrer ces objectifs, la commune à diffuser le plan masse du futur projet. Les réactions se sont portées sur l'esquisse du projet joint au dossier d'enquête.
Les deux principaux points soulevés sont le débouché de la nouvelle voie rue de Bigorre (ce deuxième point est évoqué ci-après), et la hauteur des futures constructions atteignant ponctuellement R+6.

La hauteur maximale autorisée en zone UV et en secteur UCb est identique. Elle est de 20 mètres. La modification du PLU proposée n'a aucune d'incidence sur la règle de hauteur de l'article 10 du règlement.

Comme le précise Monsieur Challier, Maire Adjoint chargé de l'urbanisme *« Sur la partie en locatif social, les hauteurs des immeubles varient de R+3 à R+4 et seul un plot à l'angle du chemin du moulin de la ville et de la voie nouvelle atteint R+6. Or cette partie répond par sa hauteur aux immeubles des Etangs Est, propriété du Logement Francilien, qui sont situés juste en retrait de la voie et très loin du pavillonnaire.*

Dans le même optique, le programme en accession ne comporte qu'un seul immeuble à R+6 également face aux Etangs. Les deux autres bâtiments sont à R+4+attique et un seul est au contact du pavillonnaire (3 parcelles). Cependant, cet immeuble présente son pignon sud architecturé de baies à ces trois terrains et il est détaché de la limite séparative concerné. Sans dire que l'impact est inexistant, il n'est toutefois pas radical et destructeur de l'environnement des riverains. Cette hauteur est compensée par l'ouverture sur de larges espaces ouverts ».

Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis *« note tout comme pour le Galion que cette évolution de zonage est cohérente avec les projets annoncés et s'inscrit dans la mise en œuvre des projets de requalification urbaine ».*

→ **<u>modification du périmètre d'un emplacement réservé C 16</u>**

L'emplacement réservé C16 au bénéfice de la commune a pour objet l'aménagement de zone pour complexe sportif, culturel et activité d'une superficie de 111 502 m².

La modification du périmètre de l'emplacement réservé C16 est intimement liée à l'extension de la zone UCb. L'un induit l'autre. L'emplacement réservé d'une superficie aujourd'hui de 111 502m² est réduit de 2% soit de 2181 m². Il est déjà intégralement propriété communale.

La CCIP dans son avis en date du 27 avril 2011 émis au titre des personnes publiques associées précise que la réduction de l'emplacement réservé C 16 devra être totalement compensée par la création d'une zone pouvant remplir des fonctions urbaines similaires à proximité des nouveaux logements.

La création d'un espace vert d'environ 7500 m² au sein de l'opération est prévue dans le cadre de l'opération du Vélodrome.

Par ailleurs un projet est à l'étude en partenariat avec le service des sports afin de proposer un plan d'aménagement cohérent et attractif de l'espace sportif restant. Le remaniement de l'espace sera vraisemblablement intégré à l'opération d'aménagement « les chemins de Mitry Princet comme précisé parMonsieur Challier, Maire Adjoint chargé de l'urbanisme.

→ **suppression d'un emplacement réservé pour création de voirie**

Le terrain sis 61 rue de Bigorre cadastré DO 21 a été inclus en 2008 dans le cadre du PLU dans l'emprise d'une servitude en vue de la création d'une voirie pour désenclaver l'ilot.

Dans les zones urbaines, au titre de l'article L 123.2 c) du code de l'urbanisme, le PLU peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques de voies ... Il s'agit d'un « pré-emplacement réservé » qui délimite les terrains qui peuvent être concernés.

Depuis lors, la commune a acquis le terrain. Il n'y a donc plus lieu de maintenir.

Lors de l'enquête plusieurs personnes se sont inquiétées du débouché de cette future voie rue de Bigorre dans un secteur pavillonnaire calme et paisible craignant notamment des flux importants et des problèmes de sécurité.

Initialement, une voie de circulation devait relier le chemin du moulin de la ville à la rue du Bigorre. Dans le cadre de la concertation menée auprès des riverains et face aux protestations, la commune a décidé, comme il l'est précisé dans le dossier d'enquête publique, que la nouvelle voie sera ouverte à la circulation mais se terminera en impasse pour les véhicules à hauteur de la parcelle communale ; la liaison entre la voie nouvelle et la rue de Bigorre sera dédiée aux circulations douces.

Une aire de retournement devra être aménagée à l'extrémité de cette nouvelle voie en impasse dont les dimensions devront être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte des ordures ménagères et les engins de lutte contre l'incendie.

La création d'une voie de circulation carrossable sur toute la longueur outre le fait qu'elle désenclaverait l'ilot et créerait une trame viaire, aurait évitée « la raquette de retournement » peu urbaine et source potentiellement de nuisances.

4/ modification de l'annexe du règlement

Une précision est apportée à l'annexe du règlement afin de lever toute difficulté d'interprétation du PLU en ce qui concerne les foyers résidence. Ces foyers résidence dès lors qu'ils disposent d'un organisme de gestion et qu'ils contiennent un minimum d'espaces communs à tous les résidents sont assimilés à des constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (cinaspic) au sens de l'article R 123-9 du code de

l'urbanisme. Il peut en être ainsi des foyers de travailleurs migrants, des foyers de jeunes travailleurs, des résidences étudiantes ...

Il n'existe pas de définition précise des CINASPIC (construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif). C'est aux collectivités qu'il appartient, au regard de leurs choix en matière d'urbanisme et d'aménagement, de lister ou non les constructions entrant dans cette catégorie... comme l'a précisé Monsieur le Ministre du Logement et de l'urbanisme dans une réponse ministérielle récente publiée au JOAN le 7 septembre 2010.

Enquête publique
E 11000008/93

PROJET DE MODIFICATION DU PLU

DE LA COMMUNE D'AULNAY-SOUS-BOIS

Enquête publique du 11 avril au 13 mai 2011 inclus

3/3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique
E 11000008/93

La présente enquête publique prescrite par arrêté n° 166 en date du 17 mars 2011 de Monsieur Gérard Ségura Maire d'Aulnay-sous-Bois et Conseiller Général porte sur un projet modification du Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 janvier 2008.

De portée plus restreinte que la révision, la procédure de modification permet à la commune d'apporter des changements partiels et limités au document d'urbanisme qui n'ont pas pour effet de porter atteinte à son économie générale, de réduire un espace boisé ou comporter de graves risques de nuisances.

La présente modification s'inscrit dans ce cadre. Elle porte sur 4 points :

a) modification du zonage applicable dans le périmètre de la ZAC des Aulnes afin de permettre la réalisation de constructions dédiées aux commerces et de l'article Ulj 6 relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques,

b) modification du zonage applicable au Galion Est (passage de la zone UC à la zone UCb),

c) modification du secteur du vélodrome
   - o modification du zonage – extension de la zone UCb,
   - o suppression de la servitude sur la parcelle DO 21, 6 rue de Bigorre pour création de voirie afin de désenclaver l'ilot,
   - o modification de l'emprise de l'emplacement réservé C 16 pour l'aménagement d'un complexe sportif, culturel et activité,

d) précisions apportées, en annexe du règlement, à la définition des CINASPIC (constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif)

« L'objectif poursuivi par la Commune est de répondre à partir d'un projet urbain plus global à différentes échéances : la ZAC des Aulnes et plus largement la restructuration des délaissés de la RN2, la création d'une nouvelle centralité entre le nord et le sud du territoire, l'engagement fort vis-à-vis du nouveau réseau de transport métropolitain du Grand Paris ».

Ces projets s'inscrivent dans le PRU (projet de renouvellement urbain) des quartiers nord qui a donné lieu à une convention de mise en œuvre entre les bailleurs, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignation et la Ville, et d'autre part, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

En toute transparence, la Commune d'Aulnay-sous-Bois, a communiqué sur les secteurs du Vélodrome et du Galion Est, les esquisses des projets sur lesquels la réflexion est engagée. Ils ont également été présentés lors de la réunion publique présidée par Monsieur Challier Maire Adjoint chargé de l'urbanisme qui s'est déroulée à l'Ecole Croix Rouge, le 28 avril 2011.

Les citoyens ont donc réagi au-delà de la stricte modification des dispositions d'urbanisme sur les projets envisagés qui revêtaient pour eux un caractère plus concret.

Les craintes essentiellement formulées par écrit et par oral lors de l'enquête publique portent sur le secteur du Vélodrome et plus précisément sur la voie nouvelle et la hauteur des bâtiments (R+6) à l'angle de ladite voie et du chemin du moulin de la ville.

Le premier point est sans objet car la municipalité a décidé avant même le début de l'enquête publique relative à la modification du PLU de prendre en considération les remarques déjà émises par les riverains et a renoncé à créer une voie carrossable avec un débouché rue de Bigorre. La voie projetée se terminera en impasse comme figurée sur le plan annexé au dossier d'enquête publique.

Le second point ne relève, également pas, de la modification du PLU envisagée car la règle de hauteur maximale autorisée reste inchangée. Identique en UCb et en UV, elle demeure à 20 mètres.

Le secteur du Galion a suscité quelques remarques, là encore, en réaction au projet d'esquisse (localisation du futur espace vert et mesures de sécurité aux abords d'une chaufferie) mais pas en lien direct avec la modification du PLU envisagée.

Dans ces deux secteurs, la modification se limite à une évolution des contours d'un zonage préexistant, 4.79 hectares au total. Elle n'a pas pour objet d'édicter de nouvelles dispositions susceptibles de bouleverser le tissu urbain mais d'assouplir de manière circonscrite les dispositions en vigueur en les incluant dans un secteur spécifique de la zone principale (UCb).

Les enjeux n'en sont pas néanmoins importants car cette évolution réglementaire concourt à la requalification du Galion Est et du Vélodrome dans le cadre du PRU, comme il l'a déjà été souligné et comme l'a rappelé Monsieur le Préfet de la Seins Saint Denis.

L'occasion peut également être saisie d'intégrer dans ce secteur UCb une limite d'emprise au sol et/ou un coefficient d'espaces verts en secteur UCb (articles 9 et 13 du règlement du PLU) et d'inscrire la modification dans une démarche de développement durable visant à préserver la perméabilité des sols les continuités écologiques et le cadre de vie.

Seules les observations relatives à la ZAC des Aulnes portaient concrètement sur la modification des articles du règlement Ulj 2 ouvrant la possibilité d'implanter des constructions dont la destination principale serait du commerce et Ulj 6 qui redéfinit les retraits par rapport aux voies et emprises publiques aux abords du Carrefour de l'Europe.

La Chambre de Commerce de Paris Seine Saint Denis a fait part de ses interrogations sur la pertinence de cette modification de l'article Ulj 2 qui selon elle, « met un terme à la zone à la programmation initiale du parc d'activités de la Zone Franche Urbaine ».

Comme il l'a été précisé dans mon rapport, il s'agit de permettre au commerce d'être la destination principale d'un bâtiment. Option possible mais non obligation, Si cette option est mise en œuvre, l'orientation d'aménagement devra, par ailleurs, être modifiée en ce sens comme le rappelle Monsieur Le Préfet.

Quant aux retraits imposés le long de la RN2, ils sont assortis d'une obligation de planter afin de garantir un traitement qualitatif de ces espaces lors de la livraison lors de l'opération (article 13 du règlement du PLU). En l'absence de moyens efficaces d'actions, il s'avère difficile de veiller à la pérennité desdits espaces dans le temps comme en témoigne plusieurs exemples sur le territoire communal. En conséquence, il conviendrait de mesurer toutes les conséquences de cette disposition. sur le paysage urbain.

Les développements qui précédent ont montré que les thèmes abordés durant l'enquête publique sont divers. Ils n'ont cependant pas, globalement, suscités beaucoup d'observations. En effet, peu d'Aulnaysiens se sont manifestés durant l'enquête publique bien qu'annoncée sur de multiples supports de communication (internet, panneaux d'affichage administratif, journal municipal, réunion publique). Vingt sept personnes ont été reçues lors de mes permanences. Vingt quatre observations écrites ont été formulées sur le registre prévu à cet effet, parmi elles, 7 exprimées un avis favorable à la modification du PLU.

Le bien fondé de la modification du PLU n'a pas été mis en cause lors de la procédure. Elle s'inscrit dans une dynamique de requalification urbaine, de diversité de l'offre de logements, d'amélioration du cadre de vie des citoyens notamment par la création de squares et d'enrichissement de l'offre économique.

En conclusion,

Au vu de l'étude attentive et approfondie du dossier de modification du PLU,

Considérant le dossier PLU opposable et notamment le PADD (projet d'aménagement et de développement durable),

Au vu des réunions avec Monsieur le Maire Adjoint chargé de l'urbanisme et les représentants de la Direction de l'Aménagement,

Au vu des visites de la Ville qui m'ont permises de mieux appréhender le territoire communal et les secteurs à enjeux,

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11 avril 2011 au 13 mai 2011 inclus,

Considérant l'arrêté référencé n° 166 en date du 17 mars 2011 de Monsieur Gérard Ségura Maire d'Aulnay-sous-Bois et Conseiller Général prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification du PLU et en définissant ses modalités,

Considérant que l'enquête publique relative au projet de modification du PLU s'est déroulée dans les formes requises,

Considérant que toutes les mesures d'affichage et de publicité ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur :

- affichage sur les panneaux municipaux dès le 24 mars 2011 et maintenu pendant toute la durée de l'enquête publique soit du 11 avril au 13 mai inclus
- 2 mentions dans la presse (le Parisien et l'Humanité), le 24 mars soit au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelées le 14 avril 2011 dans les huit jours qui suivent le début de l'enquête,

Considérant que le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête,

Considérant les 4 permanences du commissaire enquêteur,

Considérant les 24 observations écrites formulées lors et en dehors de mes permanences sur le registre d'enquête publique prévu à cet effet,

Considérant les observations orales formulées par les citoyens lors de mes permanences,

Considérant que les avis émis par les citoyens durant les permanences et lors des visites sur les sites ne remettent pas en cause le bien fondé de la modification du PLU,

Considérant l'avis de la Chambre de Commerce de Paris Seine Saint Denis en date du 27 avril 2011,

Considérant le courrier de Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis en date du 9 mai 2011,

Et au regard des éléments et des conclusions qui précédent,

J'émets un avis favorable à la modification du Plan local d'urbanisme de la Commune d'Aulnay-sous-Bois sous réserve :

→ de compléter les articles 9 et/ou 13 du règlement du PLU afin d'introduire une limite d'emprise au sol et/ou insérer un coefficient d'espaces verts dans le secteur UCb afin et veiller à préserver la perméabilité des sols et répondre à la demande de Monsieur le Préfet.

→ de modifier l'orientation particulière d'aménagement afin de veiller à la compatibilité des opérations commerciales qui pourraient être autorisées à la suite de la modification du règlement UIj de la ZAC des Aulnes,

et formule les recommandations suivantes :

→ Il conviendrait, à l'avenir, d'indiquer sur tous les supports de communication utilisés, le ou les objets de la procédure engagée et/ou le ou les quartiers concernés, et ce, afin de permettre aux citoyens d'apprécier rapidement s'ils sont directement concernés ou non,

→ Au regard du nombre d'habitants et de l'étendue du territoire communal, il conviendrait de prévoir l'implantation de quelques panneaux d'affichage administratif supplémentaires.

→ Il conviendrait de mesurer toutes les conséquences des retraits proposés à l'article UIj6 sur le paysage urbain notamment au regard de l'absence de garantie de pérennité du traitement desdits espaces dans le temps,

Aubervilliers, le 9 juin 2011

Sylvie Martin
Commissaire enquêteur