



# PLUi - projet de modification n°2

Enquête publique  
du 20 février au 22 mars 2023

Petit guide pratique

**Informations :**  
Service Urbanisme et Aménagement  
01 49 20 93 60

Suivez-nous



 **Ville de Romainville**  
[www.ville-romainville.fr](http://www.ville-romainville.fr)



---

## Avant propos

Mis en place il y a trois ans, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document cadre qui régleme les droits à construire et le projet urbain développé par la Municipalité. Il est porté par Est Ensemble qui réunit 9 communes avec Romainville.

Amené à évoluer périodiquement, ce document va faire l'objet d'une nouvelle modification en 2023. Et pour ce faire, **une enquête publique va avoir lieu dans notre commune entre le 20 février et le 22 mars**, afin d'informer les habitant-e-s des changements à venir et recueillir leurs avis sur le projet.

---

## Qu'est-ce qu'une enquête publique ?

Lorsqu'une collectivité ou une entreprise a un projet susceptible d'avoir des conséquences sur la propriété privée, la population et son environnement, tout-e citoyen-ne doit pouvoir en prendre connaissance et donner son avis.

- L'enquête publique est à la fois un outil d'information et de consultation des citoyen-ne-s et participe à consolider la démocratie.
- Elle permet à une entité compétente (le commissaire enquêteur) de disposer de toutes les informations avant de rendre sa décision sur un projet.
- Cette procédure obligatoire et réglementée doit respecter plusieurs étapes.

**Plus de 5 000 enquêtes publiques sont organisées chaque année.**

## Comment se déroule-t-elle ?

Première étape : l'organisation et l'ouverture de l'enquête par l'autorité compétente. **Dans le cas d'une modification de notre PLUi, c'est Est Ensemble qui en a la charge.**

Son organisation commence par la rédaction d'un dossier qui sera consultable par le public et le commissaire enquêteur. Celui-ci

réunit l'ensemble des éléments cités ci-dessus et nécessaires à la bonne compréhension du projet à venir.

L'enquête publique consiste à **recueillir les avis, les remarques, les observations et les contre-propositions du public.**

Toute personne ayant eu connaissance de l'enquête publique, et ayant un intérêt, est invitée à y participer.

Différents moyens et outils permettent aux citoyen-ne-s de contribuer.

Ils peuvent par exemple annoter le registre prévu à cet effet, soit en se rendant directement sur place (en mairie), soit en ligne. Tout le monde peut avoir accès aux commentaires inscrits dans ce registre.

Le public peut également faire part de ses observations au commissaire enquêteur, en venant le rencontrer lors de ses permanences ou en lui adressant par écrit par courrier ou mail.

**Une fois l'enquête publique terminée**, le commissaire enquêteur clôture le registre d'enquête. Cette étape marque la fin de la contribution du public. Le commissaire enquêteur dispose alors de 30 jours pour rédiger et remettre son rapport qui est ensuite rendu public et reste consultable par tou-te-s pendant un an. Il constitue une aide à la décision permettant d'établir si le projet pourra ou non aboutir.

---

## Nouvelle modification du PLUi d'Est Ensemble, pourquoi ?

Malgré sa complexité et sa technicité, un PLUi n'est jamais figé pour toujours. Parce que notre territoire est composé de quartiers et de grands secteurs qui évoluent constamment, ce document est régulièrement amené à s'adapter.

Suite à une enquête publique effectuée en janvier 2022, une première modification a été apportée en mai 2022. Ainsi, parmi les amendements ajoutés pour Romainville, citons par exemple :

- la réduction des hauteurs des constructions,
- la prise en compte des espaces plantés à partir de 30 cm de terre pour une meilleure qualité environnementale,
- la création de cinq nouveaux espaces paysagers protégés,
- ou encore la modification des règles de distances entre bâtiments pour favoriser l'entrée de la lumière dans les logements.

Sur le fond, le projet de modification n°2 du PLUi prolonge la modification n°1 en approfondissant de nombreuses ambitions générales :

- répondre au défi climatique,

- poursuivre la transition énergétique,
- améliorer la qualité de l'habitat,
- maintenir la dynamique économique,
- préserver la cohérence urbaine.

Concrètement, pour Romainville, ces axes généraux se traduisent entre autres par les améliorations suivantes :

- instauration de protection d'alignements d'arbres et nouveaux alignements à créer,
- intégration de la dernière réglementation environnementale (RE 2020) pour les nouvelles constructions,
- spécialiser les principales polarités commerciales existantes vers de la restauration/artisanat et le commerce de détail,
- limiter la densification du tissu pavillonnaire.

---

## Comment se déroule l'enquête publique préalable à cette modification numéro 2 ?

- L'enquête publique se déroulera du lundi 20 février 2023 au 22 mars 2023.

- Les documents papiers et l'objet de l'enquête publique sont consultables à l'accueil de l'Hôtel de Ville du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

- Ils sont également consultables en ligne sur <http://modification-2-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

- Les observations du public peuvent être déposées au choix :

- sur le registre d'enquête publique accessible à l'accueil de l'Hôtel de Ville du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

- sous format électronique sur le registre dématérialisé à : <http://modification-2-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

- par courriel à : [modification-2-plui-est-ensemble@enquetepublique.net](mailto:modification-2-plui-est-ensemble@enquetepublique.net)

- en les adressant par écrit à :  
Monsieur Mériel DECIMUS  
Commissaire enquêteur  
Projet de modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble Établissement public territorial Est Ensemble  
100, avenue Gaston Roussel  
93230 Romainville

- lors de la permanence du commissaire enquêteur mercredi 1<sup>er</sup> mars de 14h à 17h au service Urbanisme, 15 rue Carnot à Romainville

**L'accès au registre électronique et aux adresses courriels sera ouvert du lundi 20 février 2023 à 8h30 au mercredi 22 mars 2023 à 17h.**

---

## Pourquoi Est Ensemble ?

L'Établissement public territorial Est Ensemble est une structure intercommunale créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la Métropole du Grand Paris. Outre Romainville, elle regroupe 8 autres communes : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec et Pantin. Elle représente une population totale d'environ 430 000 habitant-e-s.

## Quelles sont ses compétences ?

À l'origine, elle comptait 4 compétences obligatoires :

- aménagement de l'espace
- développement économique
- équilibre social de l'habitat
- politique de la ville

Les 9 Villes fondatrices y ont ajouté 6 compétences optionnelles :

- équipements culturels et sportifs
- prévention et valorisation des déchets
- protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
- assainissement
- eau
- action sociale

Avec l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la loi NOTRe, Est Ensemble a vu ce champ de compétences étendu sur le plan de la politique de la ville et de l'urbanisme avec, notamment, l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

## Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Il s'appelait d'abord Plan d'occupation des sols (POS). Puis le document référent en matière d'aménagement et d'utilisation des sols est devenu, à partir de fin 2000, le Plan local d'urbanisme (PLU). Enfin, depuis le 27 mars 2020, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble remplace les Plans locaux d'urbanisme des communes membres.

## Concrètement, à quoi sert-il ?

Ce document régit le territoire des 9 villes dans un objectif de cohérence et de mutualisation des moyens.

Il identifie les emplacements des équipements publics, des espaces verts, les alignements dédiés aux rez de chaussée commerciaux, les alignements d'arbres sur voirie, les secteurs plus spécifiquement accueillant l'activité économique ou de l'habitat.

## Que trouve-t-on dans ce document ?

### Le PLUi réunit plusieurs documents

#### >> Un rapport de présentation avec un diagnostic

#### >> Un Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Élément structurant du Plan local d'urbanisme intercommunal, il exprime un projet politique et précise les orientations générales concernant l'organisation du territoire. Ces orientations sont ensuite déclinées en règles d'urbanisme.

#### >> Des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP constituent un guide à la conception des projets.

- Les OAP thématiques précisent les objectifs, notamment, en matière d'habitat, d'économie et de commerces, d'environnement, de mobilité, de patrimoine et de paysage.
- Les OAP territoires s'appuient sur les trois grands territoires qui composent Est Ensemble : la plaine de l'Ourcq, les faubourgs et le parc des hauteurs.

• Les OAP sectorielles détaillent les objectifs de développement urbain sur un espace ciblé, dans le but de l'améliorer et d'accompagner ses évolutions. Elles sont établies dans le respect des orientations du PADD.

#### >> Un plan de zonage et un règlement spécifique à chaque zone

Le règlement et le zonage précisent l'affectation des sols, la destination des constructions ainsi que leurs qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Le zonage définit les différents types de zone. Le PLUi d'Est Ensemble compte 11 zones auxquelles sont affectés des indices.

Les zonages et les indices sont consultables sur le plan de zonage.

Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones. Pour une meilleure lecture de ce document, le mode d'utilisation du règlement est détaillé en introduction et, au chapitre II, sont définis les éléments qui entrent dans la réglementation.

### Tous ces documents sont consultables lors de l'enquête publique.

## Qu'est-ce qu'un commissaire enquêteur ?

Il s'assure de la bonne organisation de la procédure de l'enquête publique, veille à la bonne information du public avant et pendant toute sa durée.

Totalement indépendant du maître d'ouvrage, il n'a pas d'avis préétabli à l'égard du projet, plan ou programme objet de l'enquête pour laquelle il est missionné.

L'enquête publique est la seule procédure qui sollicite l'avis pertinent et motivé d'un tiers indépendant sur le projet, après recueil des observations du public et examen du contenu du dossier.



