

Commissaire-Enquêteur

Jean-Luc DECOBERT

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A  
LA MODIFICATION N°1 DU REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE  
INTERCOMMUNAL (RLPi) de  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

du lundi 30 septembre au mercredi 30 octobre 2024 inclus

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

Le présent procès-verbal de synthèse répond aux obligations issues de l'article R.123-18 du code de l'environnement qui stipule que « dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La personne responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles.».

Le public a pu faire ses observations pendant le temps de l'enquête sur le registre papier mis à sa disposition au siège de l'EPT Plaine Commune, dans chacune des 9 communes membres et au service territorial de l'urbanisme réglementaire – secteur Nord sis à Pierrefitte sur Seine, ainsi que sur le registre dématérialisé et sécurisé mis en ligne (<https://www.registre-numerique.fr/modif-1-ripi-plaine-commune>) et en écrivant au commissaire-enquêteur soit par courrier papier adressé au siège de l'EPT, 21 Avenue Jules Rimet à St Denis soit par courrier électronique ([modif-1-ripi-plaine-commune@mail.registre-numerique.fr](mailto:modif-1-ripi-plaine-commune@mail.registre-numerique.fr)).

L'EPT Plaine Commune regroupe 9 communes : Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, La Courneuve, L'Ile-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Stains, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Villetaneuse. Il dispose d'un règlement local de publicité intercommunal (RLPi) approuvé le 11 avril 2023 et exécutoire depuis le 04 juin 2023. Ce règlement a institué de nouvelles règles relatives à l'encadrement des publicités, des pré-enseignes et enseignes sur l'ensemble du territoire.

Les modifications proposées dans le présent dossier ont pour objet de :

- corriger des erreurs matérielles dans les documents du RLPi ;
- préciser certaines dispositions du règlement ;
- intégrer des évolutions de la réglementation nationale.

Elles ne conduisent pas à remettre en cause les orientations définies dans le rapport initial de présentation du RLPi, ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni à apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En conséquence, elles ne nécessitent pas une révision du RLPi mais entrent dans le champ d'une modification telle que définie aux articles L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme. (Modification n°1 du RLPi). Celle-ci est menée sous l'autorité de Monsieur le Président de l'EPT Plaine Commune.

## **1 - ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **11 – PROCEDURE**

Par un arrêté du 04/06/2024 n°24/286 le Président de l'EPT a prescrit le lancement de la procédure de modification n°1 du RLPi. Il a demandé par un courrier du 10 juin 2024 au Président du Tribunal administratif (TA) de Montreuil la désignation d'un commissaire enquêteur.

Un arrêté du Vice-Président du TA en date du 26 juin 2024 (N° E24000014/93) a désigné le soussigné comme commissaire-enquêteur et Madame Marianne Brutinot comme suppléante.

### **12 – CONSULTATION DU PUBLIC**

À la suite de l'arrêté du 04/06/2024, le projet de modification a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées (PPA). 72 notifications ont ainsi été transmises aux PPA les 10 et 11 juin 2024.

Les mesures légales de publicité ont été effectuées voir dépassées. Les affiches d'enquête publique ont été apposées au siège de l'EPT et dans les neuf villes, en de nombreux emplacements (environ 360 affiches apposées). Les annonces légales ont été publiées à deux reprises (10/09 et 01/10/2024) dans « Le Parisien » et dans « Libération ». Les 9 villes et l'EPT ont mis en ligne le dossier ou un accès au dossier sur leur propre site internet. L'enquête publique a également fait l'objet d'une insertion dans le journal n°254 du mois d'octobre 2024 de la ville d'Epinay sur Seine et dans le numéro 626 du 18 septembre 2024 du journal de La Courneuve.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 30 septembre à 9h00 au mercredi 30 octobre à 17h. soit 31 jours consécutifs.

4 permanences ont été tenues :

- le 30/09/24 de 9h00 à 12h00 au siège de l'EPT Plaine commune ;
- le 12/10/24 de 9h00 à 12h00 à La Courneuve ;

- le 16/10/24 de 14h à 17h au service territorial de l'urbanisme réglementaire Nord à Pierrefitte-sur-Seine ;
- le 30/10/24 de 14h00 à 17h00 au siège de l'EPT Plaine commune.

Durant le temps de l'enquête, le public a pu présenter ses observations :

- sur les 11 registres papier qui ont été mis à sa disposition au siège de l'EPT, dans les 9 communes membres de l'EPT ainsi qu'au service de l'urbanisme réglementaire Nord sis à Pierrefitte-sur-Seine.
- sur le registre dématérialisé d'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modif-1-rpli-plaine-commune@mail.registre-numerique.fr> ,
- par écrit adressé au commissaire-enquêteur à l'adresse de l'EPT 21 avenue Jules Rimet à St Denis.
- par mel à l'adresse : modif-1-rpli-paine-commune@mail.registre-numerique.fr

## **2 - SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

### **21 – PPA**

Sur les 72 notifications effectuées, 4 ont donné lieu à une réponse :

- le département du Val d'Oise le 25/06/24 : pas de remarque à formuler ;
- la chambre de commerce et d'industrie de la Seine Saint-Denis le 01/07/24 : avis favorable. Par ailleurs, la CCI a transmis une contribution par mel.
- le département des Hauts de Seine le 16/07/24 : pas d'observation particulière ;
- le SEDIF le 01/10/24 : pas de remarque particulière.

### **22 – OBSERVATIONS DU PUBLIC**

#### **221 – PERMANENCES**

Lors des 4 permanences, le commissaire-enquêteur a reçu au total deux personnes : la première lors de la permanence du 10/10 à La Courneuve et la deuxième lors de la permanence du 30/10 au siège de l'EPT.

La 1<sup>ère</sup> personne n'a pas déposé de contribution le jour de sa visite. Elle a toutefois fait référence à cette visite et déposé une observation sur le registre papier de La Courneuve le 23/10. Quant à la deuxième personne, elle a déposé une contribution papier qui a été jointe au registre papier de St Denis à la date du 30/10 et ensuite intégrée au registre électronique.

Ces contributions sont insérées dans le tableau ci-après.

#### **222 – CONSULTATION DU DOSSIER ET CONTRIBUTIONS**

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des éléments statistiques concernant la consultation du dossier, le téléchargement de documents ainsi que les contributions déposées, y compris les contributions transmises par mel ou sur les registres papier.

Ainsi, l'ensemble des contributions déposées ont été insérées dans le registre dématérialisé et figurent donc dans le tableau récapitulatif. Sur le registre électronique il a eu :

- 203 visiteurs
- 342 téléchargements
- 618 visualisations
- **15 contributions** dont 11 contributions électroniques, 2 contributions reçues par mel et enfin 2 contributions déposées sur les registres papier. Toutes les contributions ont été insérées dans le registre électronique.

DATE	VISITEURS	TELECHARGEMENTS	VISUALISATION	CONTRIBUTIONS
30/09	0	26	52	0
01/10	0	14	9	1
02/10	13	6	12	0
03/10	0	0	0	0
04/10	3	2	0	0
05/10	8	0	0	0
06/10	4	53	55	0
07/10	3	6	0	0
08/10	2	5	0	0
09/10	3	4	0	0
10/10	0	2	0	0
11/10	8	4	7	1
12/10	1	3	45	0
13/10	5	2	0	0
14/10	0	2	0	0
15/10	1	3	15	0
16/10	8	45	83	0
17/10	6	17	1	0
18/10	4	5	2	0
19/10	0	26	0	1
20/10	9	5	4	0
21/10	10	5	0	0
22/10	2	9	72	0
23/10	4	8	103	5
24/10	21	3	54	2
25/10	24	7	1	1
26/10	2	54	59	0
27/10	2	1	19	1
28/10	16	15	6	2
29/10	30	5	8	0
30/10	11	3	5	1
<b>TOTAL</b>	<b>198</b>	<b>340</b>	<b>612</b>	<b>15</b>

Au total ce sont donc 15 contributions qui ont été déposées et qui sont reprises ci-dessous afin que l'EPT puisse présenter ses observations.

### **223 – CONTRIBUTIONS DEPOSEES**

Il y a eu au total 15 contributions déposées. Elles sont reprises ci-dessous afin que l'EPT puisse présenter ses observations.

1 - Le 01/10, registre dématérialisé : Classer l'ensemble de l'emprise du parc Angela Davis à St Ouen sur Seine dont la livraison est prévue en 2025 en ZP0, secteur naturel.

2 - Le 11/10, registre dématérialisé : Le règlement vise désormais l'article R.581-31 du code de l'environnement. Or, celui-ci interdit les dispositifs publicitaires si les affiches qu'ils supportent sont visibles d'une autoroute ou d'une bretelle de raccordement à une autoroute.

Le contributeur estime que, eu égard aux dispositifs en place, cette disposition cause un préjudice très important pour les propriétaires en place et doit être supprimée.

3 - Le 19/10 : cette contribution demande la suppression des zones de réduction de la plage horaire d'extinction nocturne estimant que rien ne justifie une telle différence (1H/6H) et que les plages doivent être les mêmes sur tout le territoire à savoir 0H – 7H.

Elle demande également que les gares SNCF et RATP qui restent allumées toute la nuit bénéficient du même traitement, leurs enseignes et leurs lumières devant être éteintes quand les transports sont fermés et ce au plus tard 1H après leur fermeture.

4 - Le 23/10 sur le registre papier de La Courneuve : Au 12/10, il manquerait 2 observations numériques. La personne indique que lors de sa visite à la permanence de La Courneuve le 12/10, le CE soussigné lui aurait indiqué qu'il y avait 3 contributions dont 2 devaient encore être validées.

**Remarque du CE :** *En réalité, 2 mels reçus étaient des spams et à la date du 12/10, seule une contribution était déposée.*

5 - Le 23/10, registre dématérialisé : Nicole Picquart – 23 octobre 2024 - Habitante d'Aubervilliers.

« Voici une énième enquête publique sur Plaine Commune qui nous invite cette fois à donner notre avis sur le RLPI – Règlement Local de Publicité Intercommunal – que la modif n° 1 met en conformité avec le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme. Que ce nouveau règlement ait été adopté en Conseil Territorial le 11 avril 2023 et entré en vigueur le 6 juin 2023 ne devrait pas nous offusquer, nous citoyens habitants très impliqués dans la vie du territoire !

Si l'enquête publique avait eu lieu avant l'adoption des modifications par les élus, cela aurait sans doute eu du sens, mais tel n'est pas le cas. Il faut donner un avis sur l'emplacement, la taille des publicités et enseignes dans nos villes, accepter de nouveaux zonages allant de ZP0 à ZP3, se prononcer sur les horaires d'éclairage des publicités lumineuses, etc. Donc pas vraiment enthousiasmant. C'est sans doute pourquoi à une semaine de la clôture de cette enquête publique n'apparaissent que 3 contributions déposées sur le dossier en ligne avant celle-ci !

Une anomalie tout de même décelée dans les documents relayés pour la ville d'Aubervilliers concernant cette modif n° 1 du RLPI : à la place de la notice explicative j'ai téléchargé un rapport d'enquête sur les zones de cumul des nuisances et pollutions à Aubervilliers, un diagnostic pour améliorer la santé publique daté de janvier 2021. Même s'il semble que ceci soit hors sujet, et que l'erreur ait été modifiée, ce document présente de l'intérêt et certaines choses posent question. Sur ce document on a des chiffres d'il y a dix ans, notamment en ce qui concerne le nombre d'habitants, il est mentionné 86.533 en 2016 avec une projection de 90.000 habitants pour 2020 en fonction de sa « dynamique de construction ». Mais dans le Rapport de présentation du RLPI en ligne sur le site de Plaine Commune la population d'Aubervilliers serait de 86.375 habitants... sans mention de date.

Ce ne peut être un chiffre d'aujourd'hui quand on sait que la densification sur la ville n'a fait que s'accroître ces dernières années, comme le prévoyait le diagnostic de santé publique de 2021 ? On ne peut que s'interroger sur l'écart des chiffres qui nous sont fournis par la ville et par l'EPT mais aussi sur les enseignements que la ville d'Aubervilliers aura pu tirer de ce diagnostic qui parle d'une situation sanitaire très dégradée. Qu'en est-il aujourd'hui du niveau de santé environnementale de la population quand toutes les opérations d'aménagement et les programmes immobiliers augmentent la densification et diminuent dans le même temps les espaces verts et de respiration, dans une ville qui souffre déjà d'un grand déficit ? Voilà une question réellement importante que la population d'Aubervilliers aimerait mettre en discussion. »

Le 23/10 et le 24/10, registre dématérialisé : 6 observations déposées par la même personne. 4 le 23 et 2 le 24/10.

- 6 Absence habituelle de concertation : A peine écrit, le « nouveau règlement » adopté en Conseil Territorial le 11 avril 2023 et entré en vigueur le 6 juin 2023, nécessite une modification pour rectifier des erreurs matérielles, être mis en conformité avec la réglementation. Et une fois encore, les citoyen-nes apprennent qu'ils et elles peuvent donner leur avis lors d'une enquête publique qui n'a fait l'objet d'aucune publicité, par hasard. Mais il est vrai que sur le territoire de Plaine Commune, c'est une habitude. Ainsi les enjeux en la matière importants sont totalement ignorés des citoyens et citoyennes parce qu'ils sont estimés par les décideurs. Des réunions publiques auraient dû être organisées.
- 7 Eléments techniques : Charte intercommunale des devantures et des enseignes commerciales de centre-ville « Les éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement du commerce (hotte aspirante, climatisation, câbles...) doivent être dissimulés et invisibles depuis la voie ». Cette disposition doit être annulée et réécrite avec comme objectif de répondre à la santé environnementale de la population. L'ensemble de ces éléments sont bruyants, polluants, odorants (exemple rue Blanqui, rue Gabriel Péri, cours intérieures à Saint-Denis). Les hottes aspirantes doivent être obligatoirement reportées en toiture afin de préserver de toutes les odeurs les logements. On peut également s'interroger sur la prolifération des climatisations dans les cours intérieures des immeubles dans les centres anciens. Et surtout de leur utilité. La charte semble ne pas s'appliquer dans ces cours intérieures.
- 8 Avis des architectes des bâtiments de France : Cette modification et en particulier le document annexe 3-4 : charte intercommunale des devantures et des enseignes commerciales de centre-ville a visiblement été écrite sans l'avis de l'architecte des bâtiments de France. En effet, un courrier lui a été adressé en date du 10 juin 2024 l'invitant dans le cadre de l'enquête publique à émettre ses avis et observations. Or, les villes du territoire de Plaine Commune ont toutes des monuments/bâtiments/espaces classés. Pourtant, les objectifs sont clairement énoncés dans l'introduction de la notice de modification, en particulier « les qualités patrimoniales, paysagères et environnementales de chaque secteur : centres villes patrimoniaux ... ». Comment peut-on alors analyser la justesse de ce nouveau règlement sans l'avis de l'architecte des bâtiments de France ?
- 9 Horaires d'éclairage des publicités lumineuses : Toutes publicités lumineuses comme les enseignes lumineuses des magasins, sans exception, doivent être éteintes au plus tard à 22h et rallumées au plus tôt à 7h. Il s'agit ici de travailler la trame noire afin de rechercher l'amélioration des corridors écologiques empruntés par les espèces nocturnes et de préserver le vivant. Le degré de luminosité artificielle nocturne imposé par l'ensemble des réseaux d'éclairage est nuisible. Une étude définissant des prescriptions et un calendrier pour la réduction des nuisances lumineuses peut être réalisée en préalable et, pourquoi pas, être innovant en allant vers un label ville étoilée (dans la limite bien évidemment des pollutions lumineuses de la métropole).
- 10 Démarches et formalités administratives : Par simplification sûrement, ces formalités administratives incombent au commerçant. Hors, il n'est généralement pas propriétaire des murs. Les autorisations ci-dessous relèvent donc du propriétaire des murs. La charte des devantures se veut être un guide des démarches et formalités administratives relatives à l'ouverture d'un commerce. Page 5, il est écrit que "Pour une image de qualité, chaque commerce doit s'intégrer dans l'architecture du bâtiment dans lequel il s'installe et dans le paysage de la rue". Page 7 : "La devanture d'un commerce doit permettre de mettre en valeur l'activité tout en respectant l'architecture de la façade de l'immeuble dans laquelle il est situé". Page 22, nous trouvons les démarches et formalités administratives à effectuer et en particulier "Si le gros œuvre est impacté, il sera alors nécessaire d'établir un permis de construire au moins 3 mois

à l'avance". La charte doit être complétée de l'obligation d'avoir l'accord du syndicat des copropriétaires pris en Assemblée Générale dans ce cas. Trop souvent, les copropriétaires découvrent que le commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble se transforme quand les entreprises commencent les travaux. Egalement, peu de commerçants connaissent cette obligation. Dans le même esprit, il devrait être obligatoire que le commerçant obtienne l'avis de la copropriété, à minima du conseil syndical, en cas de travaux ne touchant pas au gros œuvre, ceci afin de s'intégrer et respecter l'architecture du bâtiment.

- 11 Systèmes de fermeture : Il est précisé page 19 de la charte "Dans le cas où un volet roulant serait tout de même installé, l'installation se fera préférentiellement à l'intérieur du commerce ..., Le coffre du volet roulant sera installé à l'intérieur du commerce ou à défaut dans l'encadrement de la baie à 5 cm minimum du nu général de la façade". Il y a préférence donc pas d'obligation. Ce qui apparait contradictoire avec le premier schéma qui proscrit que le coffre soit en débord de la façade. Mais il existe une possibilité de 5cm de débord. La charte doit imposer une pente minimum de la face supérieure du coffre afin d'éviter des traces de mousse sur la façade de l'immeuble. voir photo jointe.

Le 27/10 :

12 - Observations de la SNCF :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Par courrier du 11 juin 2024, Plaine Commune nous a informé de son souhait de faire évoluer son RLP intercommunal via une procédure de modification de droit commun et a invité SNCF Réseau à présenter ses observations à l'occasion de l'enquête publique en cours qui prendra fin le 31 octobre prochain à 17h.

Le Groupe SNCF occupe effectivement de nombreux ensembles immobiliers sur le territoire concerné par le RLPi, approuvé en 2023 et qui nécessite des ajustements.

Nous souhaitons attirer votre attention sur deux points particuliers.

En premier lieu, il ressort de la note de présentation des modifications projetées (page 15) jointe au dossier d'enquête publique que vous prévoyez de clarifier la règle selon laquelle lorsqu'un terrain est situé à cheval sur deux zones, ce sont les règles de la zone la plus restrictive en matière d'enseigne qui s'appliquent à l'ensemble du terrain ou de l'unité foncière.

Cette règle ne nous paraît pas justifiée du point de vue de la finalité de la réglementation (protection du cadre de vie) et en particulier pour les terrains/unités foncières d'ampleur.

En effet, et par exemple, si le zonage le plus restrictif concerne 5 % ou moins du terrain/de l'unité foncière, c'est l'ensemble des enseignes de l'unité foncière qui se trouve pénalisé, sans que cette restriction ne soit justifiée par des impératifs circonstanciés de protection du cadre de vie.

En outre, les publicités et pré enseignes ne sont pas soumises à la même logique restrictive : elles doivent respecter les règles prévues dans la zone où le dispositif est implanté, peu importe qu'une autre partie de l'unité foncière soit soumise à des règles plus restrictives.

Nous demandons donc que les enseignes soit soumises à la même règle que les publicités et les pré enseignes et que la règle encadrée en rouge dans l'extrait ci-dessus soit supprimée. Cela simplifiera en outre l'application du plan de zonage.

En deuxième lieu, nous avons relevé que le RLPi de Plaine Commune ne comporte pas de clause permettant d'adapter l'application du RLPi dans certains cas particuliers.

A titre d'exemple, le RLPi de Paris Ouest La Défense, comporte un article III (en page 60, dont l'extrait est en annexe du présent courrier), aux termes duquel « Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère et dans le respect des dispositions de la réglementation nationale, des adaptations et exceptions peuvent être faites dans la réglementation des enseignes, afin de correspondre à des situations particulières », parmi lesquelles « la configuration particulière des lieux », le fait que l'enseigne contribue « de manière déterminante à la mise en valeur des lieux où activités qui y sont exercés » ou signale « des activités en étage ou occupant la totalité d'un bâtiment, un linéaire de façade ou une emprise foncière importants ».

Un tel cadre dérogatoire n'est en outre pas dénué de contrôle puisque l'adaptation n'est admise que sous réserve (i) d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère et (ii) du respect de la réglementation nationale. Il permet donc aux autorités de police, dans certains cas très particuliers, de déroger à la règle précisément fixée dans la zone et qui se révèle inadaptée au contexte du projet, sans pour autant supprimer toutes les règles.

Nous sollicitons donc l'intégration d'une clause similaire dans le RLPi de Plaine Commune. Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à nos observations et aux demandes de modifications que nous formulons.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Arnaud LUNEL

Directeur Ile-de-France

Le 28/10, 2 contributions reçues par mel :

### 13 - Union de la Publicité Extérieure

Les entreprises adhérentes de l'Union de la Publicité Extérieure (UPE), syndicat professionnel regroupant les principaux opérateurs de ce secteur d'activité, ont pris connaissance avec un grand intérêt du projet modification n°1 du règlement local de publicité intercommunal (RLPi) de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune prescrit en séance du Conseil de territoire le 4 juin 2024 et soumis actuellement à enquête publique.

Afin de mieux concilier les objectifs de protection du cadre de vie du territoire et le dynamisme économique et commercial des acteurs locaux, nous vous présentons nos demandes d'aménagements réglementaires afin qu'un compromis satisfaisant puisse permettre à chacune des parties prenantes de trouver un juste équilibre. Cette obligation de conciliation est imposée en effet par le code de l'environnement.

Vous trouverez à cet effet, formulées ci-dessous, nos propositions.



- Eclairage des bâches de chantier

L'article 1.2.11.2 du RLPi interdit les publicités lumineuses installées sur les bâches de chantier, notamment en ZP2b. Or, le règlement autorise l'éclairage par projection des bâches publicitaires en toutes zones (article 1.2,12 du RLPi).

La ZP2b couvre les abords du boulevard périphérique ainsi que les autoroutes A1 et A86. Le projet de modification n°1 modifie quelque peu la consistance de cette zone de publicité.

Il s'agit d'un secteur particulièrement stratégique pour la communication extérieure en général, et les dispositifs de grand format en particulier. ã

De plus, un RLPi ne doit pas figer les possibilités de communication en interdisant par principe la publicité lumineuse pour ce type de dispositifs, soumis par ailleurs à autorisation préalable du Maire au cas par cas, en application de l'article L581-9 du code de l'environnement.

Pour toutes ces raisons, nous préconisons d'autoriser, uniquement en ZP2b, l'éclairage par projection des bâches de chantier à l'instar des bâches publicitaires.

En espérant que vous comprendrez le bien-fondé de notre démarche, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire-enquêteur, mes salutations distinguées.

Stéphane DOWMTIÉLONDE

Président de l'UIPE

14 - CCI 93 (Danielle Dubrac) : Je souhaite porter à votre connaissance un cas qui m'a été reporté.

Il semblerait que l'un des hôtels de la société LES HOTELS DIONYSIENS (PARIS) Chiffre d'affaires, résultat, bilans sur SOCIETE.COM - 429717671 ), au 26 avenue du président Wilson, 93200 Saint-Denis (Ibis Budget), soit situé sur deux parcelles cadastrales relevant de deux zones de publicité différentes.

Il est prévu dans le RLPI que, dans ce cas précis, que ce soit la règle la plus contraignante en matière d'enseigne qui doit s'appliquer.

Conformément à cette disposition, (et en l'absence de révision du zonage du RLPI), la société gestionnaire de cet hôtel s'exposerait à ne plus pouvoir la remplacer s'il lui survient un quelconque dommage (coup de vent qui la ferait tomber ou autre).

Je vous remercie d'avance pour l'attention que vous pourriez porter à ce cas.

Bien cordialement,

Jean-Daniel GIL

Responsable Vie Institutionnelle - Responsable du Pôle fonctionnel

CCI Seine-Saint-Denis

07 62 02 39 28

jdgil@cci-paris-idf.fr

191, Avenue Paul Vaillant Couturier

93000 - BOBIGNY

15 - 30/10 : Lors de la permanence au siège de l'EPT à St Denis, une contribution écrite a été jointe au registre papier disponible au siège de l'EPT par M. Olivier Pelat .

« Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du règlement local de publicité de l'établissement public territorial Plaine Commune, j'ai l'honneur d'exprimer deux demandes de corrections à apporter au projet tel qu'il a été soumis à l'enquête publique.

1/ S'agissant de la correction de l'erreur matérielle cartographique concernant la zone de publicité ZP2b « Abords du boulevard périphérique et des autoroutes » (pièce 3-1-6 Plan de zonage Saint-Denis), la limite de la ZP2b à l'extrémité sud du territoire de SAINT-DENIS devrait être déplacée de quarante mètres supplémentaires vers l'est, afin de suivre le tracé de la bretelle de sortie du périphérique, ce qui aurait pour effet de situer sans ambiguïté en ZP2b les établissements hôteliers existants à l'angle nord-est de l'échangeur entre le boulevard périphérique et l'autoroute A1.

2/ S'agissant de la « clarification de la règle » « 0.1 Principe de découpage des zones de publicité », il faut relever que non seulement la rédaction actuelle mais aussi la rédaction envisagée par le projet de modification constituent une erreur juridique en ce qui concerne l'application, pour les enseignes, des dispositions de la zone la plus restrictive lorsqu'une parcelle ou une unité foncière est « à cheval » entre deux zones de publicité différentes. En effet, cette disposition (même telle que rectifiée par le projet de modification pour ajouter la « parcelle » à « l'unité foncière » initialement mentionnée) ne repose sur aucune justification environnementale et aboutit à des aberrations paysagères.

En effet, le règlement local définit des règles applicables aux enseignes selon des zones délimitées, en tenant compte de l'impact visuel de ces enseignes dans le paysage urbain, tel qu'il est perçu à partir des voies ouvertes à la circulation publique d'où les enseignes sont visibles. Ainsi, lorsqu'une activité est située en bordure d'une voie publique, elle doit pouvoir installer des enseignes dans les mêmes conditions de bonne insertion paysagère que les activités qui sont situées le long de la même voie, de part et d'autre de cette activité.

Or, en prévoyant l'application des dispositions de la zone de publicité la plus restrictive lorsqu'une parcelle ou une unité foncière est à cheval entre deux zones : « d'une part si cette activité devait être installée sur une parcelle ou une unité foncière « plus profonde » que ses activités voisines (pour aller jusqu'à une autre zone de publicité plus restrictive), cette activité ne pourrait donc pas installer les mêmes enseignes que les activités voisines en bordure de la même rue, simplement parce que son unité foncière serait plus « profonde » que celle de ses voisines.

" d'autre part, si le propriétaire de l'unité foncière où est installée cette activité devait acquérir une ou plusieurs parcelles pour agrandir sa propriété et que cet agrandissement se fasse « jusqu'à toucher » une autre zone de publicité (plus restrictive), l'activité signalée serait contrainte de modifier les enseignes installées conformément aux règles applicables dans la zone où elles sont situées, uniquement parce la propriété aurait été « agrandie » en intégrant des parcelles situées dans une autre zone de publicité .

Du point de vue « environnemental » et « paysager » au titre duquel un règlement local de publicité exprime des règles qui restreignent les possibilités résultant de la réglementation nationale, il n'y a aucune raison juridique (ou environnementale) valable pour que des enseignes situées dans une zone de publicité soient, à la différence des autres enseignes situées dans cette zone, soumises à des règles plus restrictives applicables dans une autre zone de publicité parce que le terrain d'assiette se trouverait « à cheval » sur ces deux zones.

En fait, l'application de la règle la plus restrictive lorsqu'un terrain d'assiette est « à cheval » sur deux zones revient à faire varier les limites de zones en fonction de la « profondeur » des terrains d'assiette, sans aucune cohérence paysagère en bordure d'une même voie où deux activités voisines situées dans la même zone de publicité seraient soumises à des règles locales différentes en fonction de la taille de leur terrain d'assiette.

Je demande par conséquent que la modification du règlement local de publicité soit l'occasion, non pas d'ajouter la mention des « parcelles » en sus de celle d'« unité foncière », mais au contraire de supprimer cette disposition illégale, soit pour reprendre, s'agissant des enseignes, la même rédaction que l'alinéa suivant qui concerne les publicités (application des règles correspondant à la zone de publicité où l'enseigne est implantée)... soit, plus logiquement encore, pour supprimer simplement l'ensemble du paragraphe 0.1 « principe de découpage des zones de publicité » relatif au « cas d'un terrain d'assiette ou d'une parcelle à cheval entre deux zones de publicité », puisque tant les enseignes que les publicités doivent simplement

être soumises aux dispositions définies pour la zone de publicité où chacun de ces dispositifs est installé. sans qu'il soit nécessaire de le préciser.

En espérant que ces deux demandes de correction soient prises en compte lors de l'approbation de la modification du règlement local de publicité par le conseil territorial, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

À Saint Denis le 30 octobre 2024 »

## **224 - QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Le commissaire-enquêteur note que plusieurs contributions déposées (SNCF Réseau, CCI du 93 et M. Olivier Pelat) portent sur le même point qui concerne la précision apportée concernant plusieurs parcelles ou unités foncières. En quoi la précision apportée modifie-t-elle l'application de la règle précédente, définie par le RLPi ?

Le 05 novembre 2024  
Le commissaire-enquêteur,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JL Decobert', with a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Luc Decobert