

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 et à la Révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques



Enquête publique ouverte du 10 février 2025 au 17 mars 2025

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

TOME 1/2 : « Rapport »

Avril 2025

Commission d'enquête

Catherine MARETTE, Présidente,

Michel RELAVE et Miroslav MAKAR, membres titulaires

Jean-Luc ABIDAT, membre suppléant

**Page 1 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

## COMPOSITION DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le rapport comprend deux documents distincts.

TOME 1/2	<p>RAPPORT</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>0. Préambule</li> <li>1. Généralités</li> <li>2. Déroulement de l'enquête</li> <li>3. Analyse des observations</li> </ol>
----------	---

TOME 2/2	<p>CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION d'ENQUÊTE</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projet soumis à enquête</li> <li>2. Conclusions motivées</li> <li>3. Avis de la commission d'enquête <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1. Avis sur le projet de la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble ;</li> <li>3.2. Avis sur le projet de Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble ;</li> <li>3.3. Avis sur le projet de définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques.</li> </ol> </li> </ol>
----------	---

## PIECES JOINTES

Les pièces jointes en format papier, n'existant qu'en un seul exemplaire, sont transmises à l'autorité organisatrice de l'enquête.

Pièce 1	Saisine, en date du 21/11/2024, du tribunal administratif de Montreuil par le Président de l'EPT Est Ensemble, demandant la désignation de commissaires enquêteurs pour diligenter une enquête publique unique portant sur trois procédures : la Modification n°3 et la Révision allégée n°1 du PLUi, et la création de Périmètres de délimitation des abords (PDA) des monuments historiques.
Pièce 2	Décision N°E2400027/93, en date du 11/12/2024, du Président du tribunal administratif de Montreuil désignant une commission d'enquête composée de madame Catherine MARETTE en qualité de Présidente, de monsieur Michel RELAVE, de monsieur Miroslav MAKAR en qualité de membres titulaires, et de monsieur Jean-Luc ABIDAT en qualité de membre suppléant, pour procéder à une enquête publique unique ayant pour objet la Modification n°3, la Révision allégée n°1 -volet patrimoine- du PLUi d'Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) des monuments historiques.
Pièce 3	Arrêté A2025-52, en date du 22/01/2025 du Président de l'EPT Est Ensemble, portant ouverture d'une enquête publique unique relative aux projets de Modification n°3 (M3), de Révision allégée n°1 (RAP1) -volet patrimoine- du PLUi d'Est Ensemble, et d'instauration de Périmètres de délimitation des abords (PDA) des monuments historiques.
Pièce 4	Affichage réglementaire : 4-a : AVIS 4-b : Certificats d'affichage
Pièce 5	Publications réglementaires dans la presse : 5-a-1 : Les Echos, en date du lundi 27/01/2025 (erreur) 5-a-1bis : Les Echos, en date du jeudi 30/01/2025 (correctif) 5-a-2 : Le Parisien 93, en date du 27/01/2025 5-b-1 : Les Echos, en date du lundi 12/02/2025 5-b-2 : Le Parisien 93, en date du 12/02/2025
Pièce 6	Communication complémentaire : 6-a : Cahier d'accompagnement et de vulgarisation « Guide d'utilisation du PLUi d'Est Ensemble »

	<p>6-b : Livret «Urbanisme &amp; patrimoine – Participez à l'enquête publique et donnez votre avis »</p> <p>6-c : Exposition sur le patrimoine « 9 villages pour une banlieue »</p> <p>6-d : Communication des communes membres (florilège de captures d'écran et de copie d'articles presse)</p>
Pièce 7	<p>Supports de présentation des projets, élaborés par l'EPT</p> <p>7-a : PPT relatif à la M3, projeté par l'EPT le 06 janvier 2025</p> <p>7-b : PPT relatif à la RAP1, projeté par l'EPT le 13 janvier 202</p>
Pièce 8	Dossier d'enquête publique
Pièce 9	Registres format papier mis en place dans les 9 mairies de l'EPT, et au siège de l'enquête (Hôtel de Territoire d'Est Ensemble)
Pièce 10	Registre format dématérialisé
Pièce 11	<p>11-a : Registre d'enregistrement des courriers adressés à la Présidente de la commission d'enquête</p> <p>11-b : Tableau des courriers parvenus après la fin de l'enquête (avant 01/04/2025) n'ayant pas pu être mis à la disposition du public</p>
Pièce 12	<p>Procès-verbal de synthèse de commission d'enquête, remis et commenté aux représentants de l'EPT Est Ensemble, le 25/03/2025</p> <p>12-a : Bordereau de remise de PV de synthèse signé</p> <p>12-b : Annexe 1 : Analyse thématique des observations</p> <p>12-c : Annexe 2 : Grilles de dépouillement des registres (registre dématérialisé, registres format papier, registre courrier)</p>
Pièce 13	<p>Mémoire en réponse de l'EPT Est Ensemble remis et commenté à la commission d'enquête le 14 avril 2025 :</p> <p>13-a : Mémoire en réponse de l'EPT</p> <p>13-b : Eléments complémentaires « Prise en compte estimative des avis des communes et personnes publiques associées »</p>
Pièce 14	<p>14-a : Lettres RAR de la Présidente de la commission d'enquête aux propriétaires et affectataires des monuments historiques impactés par la procédure de PDA, en date du 05/02/2025</p> <p>14-b : Récépissé d'accusé réception</p>

## ANNEXE

Les grilles de dépouillement des observations recueillies selon les trois modes de participation prescrits dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête font partie intégrante du rapport. Elles figurent en pièces jointes **PJ.12**

Grille de dépouillement du registre dématérialisé (observations recueillies par voie numérique)
---

Grille de dépouillement des registres format papier (observations déposées sur les registres format papier ouverts dans les lieux d'enquête)
--

Grille de dépouillement du registre courrier (contributions adressées par voie postale)
---

## TABLE DES MATIERES

<b>0. Préambule .....</b>	<b>9</b>
<b>1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE.....</b>	<b>11</b>
1.1. Historique : rappel des évolutions du PLUi	11
1.2. Cadre juridique	12
1.2.1. Concernant l'enquête publique .....	12
1.2.2. Concernant le projet de Modification n°3 du PLUi .....	13
1.2.3. Concernant le projet de Révision allégée n°1 du PLUi .....	13
1.2.4. Concernant le projet de Périmètre de délimitation des abords (PDA) .....	14
1.3. Maitres d'ouvrages et Autorité organisatrice	14
1.3.1. L'EPT Est Ensemble .....	14
1.3.2. L'UDAP de Seine-Saint-Denis .....	14
1.4. Nature et caractéristiques des projets	15
1.4.1. Le projet de Modification n°3 du PLUi .....	15
1.4.1.1. <i>Rapport de présentation</i> .....	15
1.4.1.2. <i>Méthodologie de l'élaboration de la trame verte et bleue Intercommunale</i> .....	28
1.4.1.3. <i>Evaluation environnementale</i> .....	28
1.4.1.4. <i>Les Orientations d'aménagement de de programmation (OAP)</i> .....	34
<i>Les OAP « thématiques »</i> .....	35
<i>Les OAP Territoires</i> .....	59
<i>Les OAP sectorielles</i> .....	67
1.4.1.4. <i>Règlement</i> .....	84
1.4.2. Le projet de Révision allégée n°1 du PLUi .....	95
1.4.2.1. <i>Rapport de présentation</i> .....	95
1.4.2.2. <i>Evaluation environnementale</i> .....	99
1.4.2.3. <i>Fiches typologiques</i> .....	101
1.4.2.4. <i>Liste des adresses</i> .....	103
1.4.2.5. <i>Plans</i> .....	103
1.4.2.6. <i>Diagnostic patrimonial</i> .....	103
1.4.2.7. <i>Nouvelle fiche matériaux</i> .....	104
1.4.3. Le projet de Périmètres délimités des abords (PDA) .....	104
1.4.3.1. <i>Bagnolet (Eglise Saint-Leu Saint-Gilles)</i> .....	105
1.4.3.2. <i>Bobigny (Hôpital Avicenne, Bourse du Travail, Ancienne Gare de Déportation, Mosquée et cimetière)</i> .....	106
1.4.3.3. <i>Le Pré Saint-Gervais (Groupe scolaire Jaurès-Brossolette, Regard du Trou Morin)</i> .....	109
1.4.3.4. <i>Montreuil (Porcelainerie Samson, Eglise Saint-Pierre Saint-Paul, Studio Pathé-Albatros, Hôtel de Ville)</i> .....	111
1.4.3.5. <i>Romainville (Cinéma Le Trianon, Eglise Saint-Germain l'Auxerrois)</i> .....	112
1.5. Désignation de la commission d'enquête	114
1.6. Modalités de l'enquête publique	114
1.7. Examen du dossier d'enquête	117
1.7.1. Dossier A, dédié à la Modification n°3 du PLUi.....	118
1.7.2. Dossier B, dédié à la Révision allégée n°1 du PLUi.....	120
1.7.3. Dossier C, dédié au périmètre de délimitation des abords (PDA) .....	121
<b>2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>123</b>
2.1. Publicité de l'enquête	124
2.1.1. Affichages légaux.....	124
2.1.2. Parutions dans les journaux.....	124
2.1.3. Contrôle des mesures de publicité.....	124
2.1.4. Mesures de publicité complémentaires .....	124

2.1.5.	Concertation préalable .....	126
2.1.5.1.	<i>Bilan de la Modification n°3 du PLUi</i> .....	126
2.1.5.2.	<i>Bilan de la Révision allégée n°1</i> .....	129
2.1.6.	Les avis exprimés avant l'enquête publique.....	133
2.1.6.1.	<i>relatifs à la Modification n°3 (MRAe, PPA)</i> .....	133
2.1.6.2.	<i>relatifs à Révision allégée n°1 (MRAe, Examen conjoint, PPA)</i> .....	137
2.2.	Examen de la procédure .....	143
2.2.1.	Réunion de présentation des projets .....	143
2.2.2.	Visite des lieux.....	144
2.2.3.	Signature des registres et préparation des permanences à l'EPT .....	144
2.2.4.	Réunion interne N°1 de la commission d'enquête .....	144
2.2.5.	Réunion interne N°2 de la commission d'enquête .....	145
2.3.	Organisation des lieux d'enquête .....	145
2.3.1.	Les trois secteurs de l'enquête .....	145
2.3.2.	Dans le secteur de Michel RELAVE .....	145
2.3.3.	Dans le secteur de Miroslav MAKAR .....	155
2.3.4.	Dans le secteur de Catherine MARETTE .....	167
2.3.5.	Déroulement des permanences effectuées en doublure .....	172
2.4.	Recueil des registres .....	172
2.4.1.	Le registre dématérialisé et l'adresse courriel .....	172
2.4.2.	Les courriers adressés au siège de l'enquête .....	172
2.4.3.	Les registres format papier ouverts dans les lieux d'enquête.....	173
2.5.	Rédaction des documents de fin d'enquête .....	173
2.5.1.	Réunion interne N°3 de la commission d'enquête .....	173
2.5.2.	Réunion interne N°4 de la commission d'enquête .....	173
2.5.3.	Réunion interne N°5 de la commission d'enquête .....	173
2.5.4.	Procès-verbal de synthèse .....	173
2.5.5.	Réunion interne N°6 de la commission d'enquête .....	174
2.5.6.	Mémoire en réponse provisoire .....	175
2.5.7.	Réunion interne N°7 de la commission d'enquête .....	175
2.5.8.	Réunion interne N°8 de la commission d'enquête .....	175
2.5.9.	Mémoire en réponse .....	175
2.5.10.	Réunion interne N°9 de la commission d'enquête .....	175
2.5.11.	Réunion interne N°10 de la commission d'enquête .....	175
2.5.12.	Remise et envoi numérique du rapport d'enquête .....	176
<b>3.</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>177</b>
3.1.	Les observations et les courriers recueillis .....	177
3.1.1.	Récapitulatif des observations recueillies sur les registres format papier .....	177
3.1.2.	Récapitulatif des observations déposées sur le registre dématérialisé.....	177
3.1.3.	Récapitulatif des courriers adressés au siège de l'enquête .....	177
3.1.4.	Récapitulatif de l'ensemble des contributions recueillies.....	178
3.1.5.	Statistiques de fréquentation du registre dématérialisé .....	178
3.1.6.	Examen détaillé des contributions recueillies au cours de l'enquête .....	178
3.2.	Thème A : Pertinence du dossier .....	181
3.2.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales 1.....	181
3.2.2.	Questions complémentaires de la commission.....	185
3.2.3.	Appréciations de la commission d'enquête .....	192
3.3.	Thème B : Règlement écrit .....	197
3.3.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales .....	197
3.3.2.	Questions complémentaires de la commission .....	204
3.3.3.	Appréciations de la commission d'enquête .....	209

3.4.	Thème C : Règlement graphique	213
3.4.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales .....	213
3.4.2.	Questions complémentaires de la commission .....	218
3.4.3.	Appréciations de la commission .....	238
3.5.	Thème D : Environnement	243
3.5.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales .....	243
3.5.2.	Questions complémentaires de la commission .....	251
3.5.3.	Appréciations de la commission d'enquête .....	261
3.6.	Thème E : OAP	265
3.6.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales .....	265
3.6.2.	Questions complémentaires de la commission d'enquête .....	275
3.6.3.	Appréciations de la commission d'enquête .....	292
3.7.	Thème F : Economie	298
3.7.1.	Analyse et synthèse des observations écrites et orales .....	298
3.7.2.	Questions complémentaires de la commission .....	303
3.7.3.	Appréciations de la commission d'enquête .....	308
3.8.	Thème G : Mobilités	310
3.8.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales .....	310
3.8.2.	Questions complémentaires de la commission d'enquête .....	313
3.8.3.	Appréciations de la commission d'enquête .....	316
3.9.	Thème H : Patrimoine	318
3.9.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales .....	318
3.9.2.	Questions complémentaires de la commission .....	327
3.9.3.	Appréciations de la commission d'enquête .....	334
3.10.	Thème I : PDA	340
3.10.1.	Analyse et synthèse des observations écrites ou orales .....	340
3.10.2.	Questions complémentaires de la commission d'enquête .....	342
3.10.3.	Appréciations de la commission d'enquête .....	343
3.11.	Questions complémentaires de la commission d'enquête	346



## 0. Préambule

Le présent rapport rend compte du travail de la commission d'enquête, chargée de diligenter l'enquête publique unique regroupant conjointement trois projets :

- La Modification n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble,
- La Révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble,
- L'instauration de Périmètre de délimitation des abords (PDA) des monuments historiques sur une partie des communes d'Est Ensemble.

Cette enquête publique unique s'est déroulée du lundi 10 février 2025 au lundi 17 mars 2025, soit au total pour une durée de 36 jours consécutifs.

Conformément à l'article L.123-4 du Code de l'environnement, la commission d'enquête a été désignée par décision du tribunal administratif de Montreuil N°E2400027 /93, à la demande du Président d'Est Ensemble.

Le Code de l'environnement indique par ailleurs :

- Article L.123-4 que « *Dans chaque département, une commission présidée par le Président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une Révision annuelle* » ;
- Article L.123-5 que « *Ne peuvent être désignées comme commissaire enquêteur ou membre de Commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.* » ;
- Article L.123-13 que « *Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire. Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre (...) entendre toutes les personnes dont il juge l'audition utile.* » ;
- Article L.123-15 que « *Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. (...) Le rapport doit faire état des contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que des éventuelles réponses du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics.* ».

Ces dispositions législatives et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale des commissaires enquêteurs, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

Le Code de l'environnement n'est guère plus explicite puisqu'il indique que la commission départementale chargée de l'habilitation : « *vérifie que le postulant remplit les conditions requises et arrête la liste, en se fondant notamment sur la compétence et l'expérience du candidat* », la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel à qualité.

En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif qui doit vérifier la conformité technique d'un acte ou d'une opération aux règles de l'art.

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

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

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

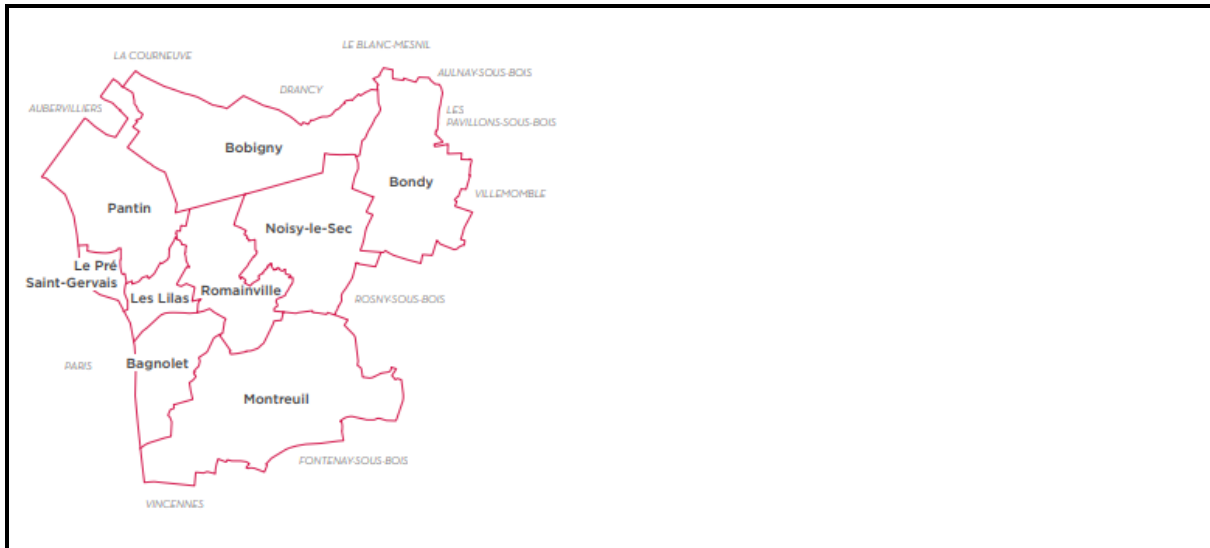
La commission d'enquête s'est efforcée de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier d'enquête, des observations relevées dans les registres format papier, des courriels recueillis par Internet sur un registre électronique, des courriers postaux adressés à son attention, des divers entretiens conduits, analysés dans le procès-verbal de synthèse dressé par la commission d'enquête et remis au maître d'ouvrage le 25 mars 2025, et prenant en considération le mémoire en réponse communiqué par le maître d'ouvrage les 8 avril 2025 et 14 avril 2025, la commission d'enquête a rendu *in fine* ses conclusions motivées en toute conscience et en toute indépendance, le 22 avril 2025.

## 1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

### 1.1. Historique : rappel des évolutions du PLUi

Créé en 2010 sous la forme d'une Communauté d'agglomération, puis devenu le 1<sup>er</sup> janvier 2016, un Etablissement public territorial (EPT) de la Métropole du Grand Paris (MGP), Est Ensemble est une intercommunalité qui regroupe au nord-est de la capitale, neuf communes du département de Seine-Saint-Denis : Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. Selon l'Insee, il accueille **436 000 habitants** pour une superficie de **40 000 ha**.



Afin de mieux s'adapter aux dynamiques d'aménagement, le PLUi d'Est Ensemble a évolué, tel que rappelé ci-dessous :

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 février 2020 ;
- Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 29 juin 2021 ;
- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec l'arrêté inter préfectoral du 2 décembre 2021 portant Modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne du Grand Paris Express 15 Est ;
- Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 mai 2022 ;
- Mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°2022-61 en date du 15 décembre 2022 ;
- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec le projet d'extension du tribunal judiciaire de Bobigny approuvé par arrêté préfectoral du 24 mai 2023 ;
- Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2023.

## 1.2. Cadre juridique

La demande d'organisation d'une enquête publique unique a été formulée par l'Établissement Public Territorial (EPT) « Est Ensemble », qui en est l'autorité organisatrice, en vue de trois procédures distinctes :

- Modification N°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),
- Révision allégée n°1 « volet patrimoine » du PLUi,
- Définition de Périmètre des délimitations des abords (PDA) des monuments historiques.

A l'issue de l'enquête publique :

- les projets de Modification N°3 et de Révision allégée n°1 « volet patrimoine » du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), éventuellement modifiés en fonction des observations du public, de l'avis des Personnes publiques associées (PPA) et de l'avis de la commission d'enquête, pourront être adoptés par l'organe délibératif du territoire (Conseil territorial). Après cette adoption, cette Modification n°3 et cette Révision n°1 deviendront alors opposables à l'issue du contrôle de légalité.
- les projets d'instauration de Périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques, éventuellement modifiés en fonction des observations du public, de l'avis des Personnes publiques associées (PPA) et de l'avis de la commission d'enquête, pourront être adoptés par l'organe délibératif du territoire (Conseil territorial). Après cette adoption, cette servitude « PDA » deviendra alors opposable par arrêté préfectoral de Seine-Saint-Denis.

### 1.2.1. Concernant l'enquête publique

Selon les dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme : « le projet de Modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale [...] lorsqu'il a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'environnement, l'enquête publique de la Modification n°3 est menée de manière unique avec deux autres procédures : celle de la Révision allégée n°1 « Patrimoine » du PLUi d'Est Ensemble et celle visant la définition des Périmètres délimités des abords de certains monuments historiques du Territoire.

Pour les modalités de l'enquête publique, il convient d'appliquer les articles L 123-1 à L123-18 et R 123-1 à R 123-27 du code de l'environnement, notamment dans ce cas les dispositions de l'article L123-9 qui dispose :

*« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. La durée de l'enquête*

**Page 12 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

*peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale. [...] ».*

### **1.2.2. Concernant le projet de Modification n°3 du PLUi**

La présente procédure de Modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble est réalisée en application des articles L.153-36 et suivants, et L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de Modification de droit commun est adaptée au projet, lorsque les évolutions apportées au document d'urbanisme :

- ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- ne réduisent pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- ne créent pas d'orientation d'aménagement et de programmation valant création de ZAC.

D'autre part, la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique, dite "ASAP", soumet à la concertation obligatoire, prévue par l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de Modification d'un PLU soumises à évaluation environnementale.

L'EPT Est Ensemble ayant décidé d'actualiser l'évaluation environnementale du PLUi à l'occasion de la procédure de Modification n°3 du PLUi, une concertation préalable a été menée.

Le projet de Modification n°3 a été notifié avant l'enquête publique aux 9 Maires du territoire d'Est Ensemble, au Préfet de Seine-Saint-Denis et à l'ensemble des Personnes publiques associées (PPA) conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'Autorité Environnementale (MRAe IDF)

### **1.2.3. Concernant le projet de Révision allégée n°1 du PLUi**

La présente procédure de Révision allégée n°1 – volet Patrimoine- du PLUi d'Est Ensemble est réalisée en application des articles L.153-31 à 35 et suivants, et L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de Révision dite « allégée » est adaptée au projet lorsque les évolutions apportées au document d'urbanisme :

- ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduisent pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- peuvent réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

- ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances,
- ne créent pas d'orientation d'aménagement et de programmation valant création de ZAC.

L'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite "ASAP" soumet à la concertation obligatoire, prévue par l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de Révision d'un PLU, soumises à évaluation environnementale.

Le projet de Révision allégée n°1 a été notifié avant l'enquête publique aux 9 Maires du Territoire d'Est Ensemble, au Préfet de Seine-Saint-Denis et à l'ensemble des Personnes publiques associées (PPA) conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'Autorité Environnementale (MRAe IDF). Une réunion d'examen conjoint a été organisé par le maître d'ouvrage.

#### **1.2.4. Concernant le projet de Périmètre de délimitation des abords (PDA)**

La protection au titre des abords des monuments historiques a le caractère d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

La procédure se déroule dans le cadre prévu par les articles de L621-30 à L621-32 du Code du Patrimoine.

Le projet de périmètres délimités des abords est soumis à enquête publique dans les conditions prévues par les articles L123-1-A à L123-19-12 du Code l'Environnement.

Il fait l'objet d'une enquête publique commune avec les projets de Modification n°3 et de Révision allégée n°1 portant sur le volet patrimoine du PLUi de l'EPT Est Ensemble.

### **1.3. Maitres d'ouvrages et Autorité organisatrice**

#### **1.3.1. L'EPT Est Ensemble**

Au titre de sa compétence « Plan local d'urbanisme intercommunal », l'EPT Est Ensemble, représenté par Patrice BESSAC, Président, assure les responsabilités de maître d'ouvrage dans les projets de Modification n°3 et de Révision allégée n°1 du PLUi d'Est Ensemble.

L'EPT est à la fois l'autorité organisatrice de cette enquête et le maître d'ouvrage des trois projets soumis à cette enquête.

Le siège social de l'EPT est situé à Romainville, Hôtel du Territoire, 100 avenue Gaston Roussel, 93230. Toute information pouvait être demandée au service Planification et Déplacements de la Direction de l'Aménagement et des Déplacements d'Est Ensemble – à Emilie MARAIS, Directrice de projet PLUi.

#### **1.3.2. L'UDAP de Seine-Saint-Denis**

L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de Seine-Saint-Denis assure la maîtrise d'ouvrage de la procédure relative à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques.

L'UDAP de la Seine-Saint-Denis est située au 2-4 rue Catullienne, à Saint-Denis (93200). Toute information pouvait être demandée auprès des interlocutrices suivantes : Fabienne CHAVANES, Cheffe de service, Architecte des Bâtiments de France (ABF), et Pauline LABARBE, Adjointe au chef de service, ABF.

## 1.4. Nature et caractéristiques des projets

### 1.4.1. Le projet de Modification n°3 du PLUi

Initialement approuvé en 2020, le PLUi d'Est Ensemble continue d'évoluer en fonction des dynamiques à l'œuvre sur le Territoire, de l'actualité des projets et des études menées, mais aussi des nouveautés réglementaires. Des adaptations sont à opérer en conséquence.

Par délibération du 6 février 2024, l'EPT Est Ensemble a prescrit la Modification n°3 de son PLUi, et a défini les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure :

- Intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le Territoire ;
- Procéder à des ajustements tenant compte du retour d'expérience de la mise en œuvre du document notamment dans l'application des règles ;
- Décliner les documents stratégiques de rang supérieur et les études urbaines menées par Est Ensemble au sein du PLUi ;
- Traduire l'ambition de renaturation portée par le Territoire au sein du PLUi ;
- Intégrer les enjeux liés à la ville mixte, tant sur le volet « activités » que sur le volet « habitat », en cohérence avec les récentes évolutions réglementaires ;
- Assurer la simplification et améliorer la lisibilité des pièces du PLUi.

Ce projet de Modification n°3 concerne les 9 communes du Territoire. Les évolutions réglementaires apportées dans la Modification n°3 du PLUi touchent :

- Des évolutions du zonage et des indices ;
- Des modifications du règlement graphique ;
- Des modifications du règlement écrit ;
- Des modifications des Orientations d'aménagement et de programmation, notamment les OAP thématiques et leur volet environnement, mais aussi les 3 OAP de Territoire (Plaine de l'Ourcq, Parc des Hauteurs, Faubourg), ainsi que plusieurs OAP sectorielles communales et intercommunales.

Il s'articule autour des cinq axes suivants :

- Axe 1 : renaturation
- Axe 2 : Ville mixte et productive
- Axe 3 : Déclinaison des documents stratégiques et des études urbaines
- Axe 4 : Simplification du document
- Axe 5 : Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

#### 1.4.1.1. Rapport de présentation

Le rapport de présentation expose la justification des choix retenus pour le projet de Modification n°3 du PLUi

Chacun de cinq axes, énoncé ci-dessus, est organisé en plusieurs sujets/ sous-thèmes, indiquant respectivement : les objectifs/enjeux, les pièces du dossier de PLUi concernées, la mise en situation avant/après, et la justification de la Modification.

Ces sujets sont listés dans des fiches établies en réponse aux demandes exposées dans un tableau en annexe (cf. pièce A2.1.3.d). Les numéros de ces demandes, quand ils existent, sont mis entre parenthèse pour chacune des fiches.

Près de 300 fiches (396 pages) sont ainsi listées et classées dans les cinq axes cités ci-avant. Ces fiches comportent souvent différentes illustrations (extraits de plan de zonage, schémas graphiques, iconographies, etc.) sur une ou plusieurs pages.

Les modifications effectuées au sein du règlement écrit et des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont ajoutées en rouge dans le texte.

Pour les documents graphiques, les Modifications avant/après sont présentées uniquement au rapport de présentation, auquel il conviendra de se reporter.

### Axe 1 : Renaturation

Cet axe thématique vise à renforcer le dispositif règlementaire afin d'atteindre les objectifs suivants : Tendre vers une offre de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts / habitants partout sur le territoire ; Décliner le plan guide Action Renaturation ; Multiplier les îlots de fraîcheurs ; Développer les espaces plantés favorables à la biodiversité ; Assurer une infiltration diffuse des eaux pluviales ; Développer et multiplier les espaces de nature comestible ; Valoriser le paysage d'Est Ensemble

Il comprend plus de 50 fiches déclinées en 5 sujets, traitant respectivement des arbres et plantations, des outils pour la renaturation, des zones naturelles et règles des OAP, de la performance énergétique et environnementale, de la reprise de l'OAP environnement.

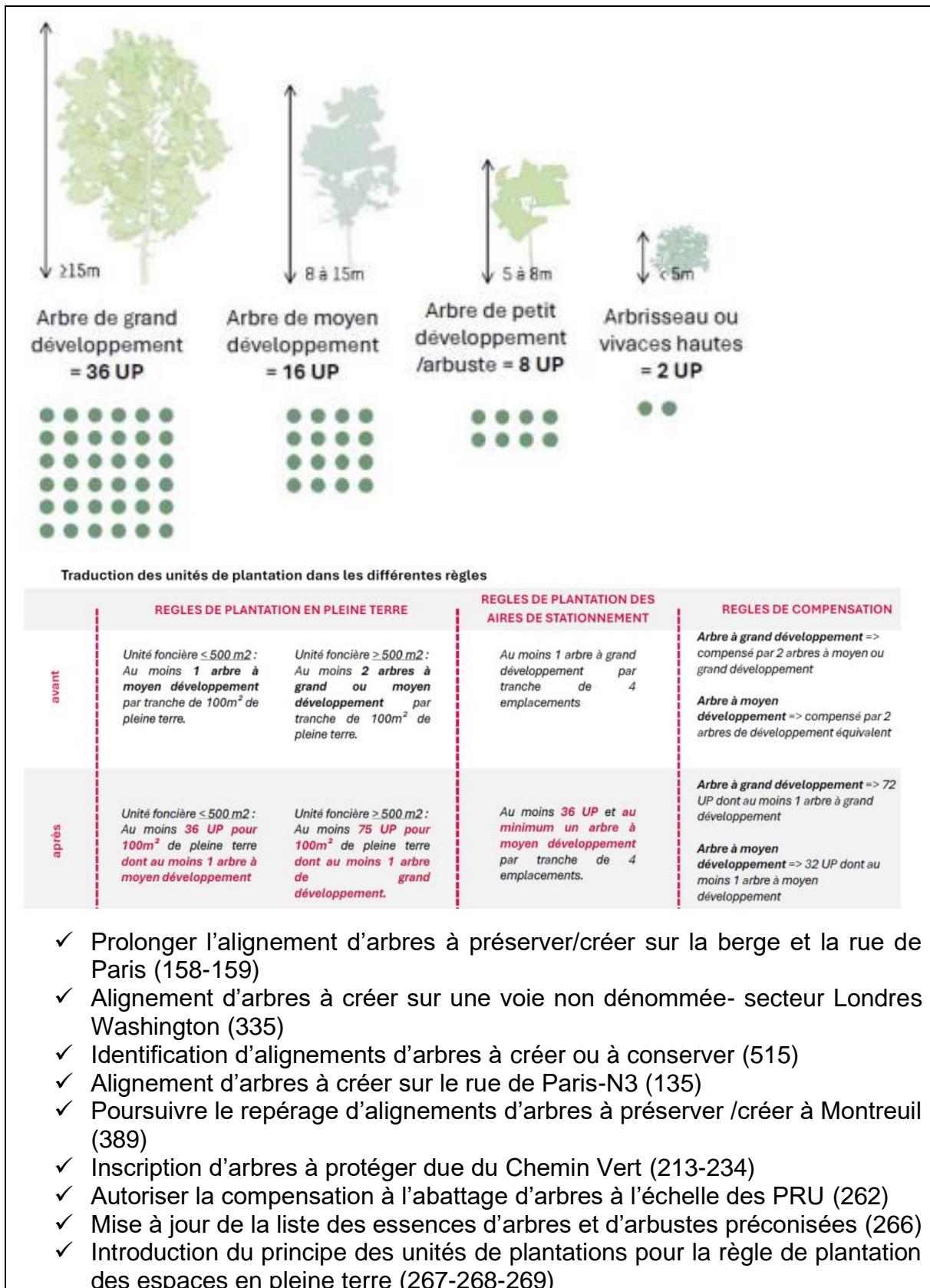
#### a. Arbres et plantations

##### ✓ Synthèse chiffrée des évolutions de la renaturation

Evolution des prescriptions de la thématique "Nature en ville"					Evolution du zonage (en ha)					
	PLUi en vigueur	Modification n°3 du PLUi	Evolution en surface	Evolution en %	Type de zone	PLUi en vigueur	Modification n°3 du PLUi	Evolution en surface	Evolution en %	
Espace cultive et jardin partage protégé (en ha)	1,71	4,41	2,7	157,9	A	Agricole	28,62	28,61	-0,01	0,0
Espace paysager protégé (en ha)	193,96	213,5	19,54	10,1	N	Naturelle	421,84	429,26	7,42	1,8
Espace paysager protégé boisé (en ha)	64,35	65,6	1,25	1,9	UA	Activité	391,87	414,03	22,54	5,8
Espace paysager protégé de grandes résidences (en ha)	32,9	42,6	9,7	29,5	UC	Centralité	552,88	512,5	-40,38	-7,3
Espace paysager protégé mare et zone humide (en ha)	1,85	2,67	0,82	44,3	UE/UEh/UEj	Equipement	149,92	172,36	22,44	15,0
Espace paysager protégé participant à la gestion de l'eau de pluie (en ha)	2,88	2,88	0	0,0	UEi	Infrastructure	243,62	242,78	-0,84	-0,3
Alignement d'arbres à créer (en m)	25886,6	39246,4	13359,8	51,6	UEv	Espace vert urbain	99,93	114,27	14,34	14,4
Alignement d'arbres à préserver (en m)	133090	196264,3	63174,3	47,5	UH	Pavillonnaire	923,52	912,91	-10,61	-1,1
Arbre remarquable / à protéger	56	718	662	1182,1	UM	Faubourg et mixte	501,08	494,21	-7,25	-1,4
					UP	Projet	122,9	106,75	-16,15	-13,1
					UR	Collectif	482,95	491,43	8,48	1,8

- ✓ Les principales Modifications introduites : principe des unités de plantation, compléments de repérage des alignements d'arbres et de arbres protégés, mise à jour de la liste des essences d'arbres et d'arbustes préconisés





- ✓ Ajustements de la règle « Alignements d'arbres à préserver » (271)
- ✓ Ajustement de la règle « Alignements d'arbres à créer » (272)
- ✓ Ajustement de la règle « Arbres remarquables » (273)
- ✓ Identification de nouveaux « arbres à protéger » et précision de localisation

#### b. Outils pour la renaturation

- ✓ Les principales Modifications introduites : renforcement de la règle de pleine terre, et de la règle du coefficient de biotope, suppression des secteurs N2H redondant avec les espaces paysagers protégés (EPP) pour zone humide, développement des emplacements réservés pour renaturation.
- ✓ Définition de la pleine terre (401)
- ✓ Imposer des terrasses pour les logements en RDC (399)
- ✓ Modifications du coefficient de biotope (275)
- ✓ Suppression de la dérogation pour les projets ferroviaires en zone Uev dans les dispositions transversales et l'indice H (259)
- ✓ Modification de l'indice de nature en ville de secteurs mutables de l'indice B vers C Modifications de certains secteurs en zone UA proches de l'autoroute et du Pont de Bondy, de l'indice A vers C et de l'indice A vers B (315)
- ✓ Modification du zonage centre-ville (98)
- ✓ Création d'un Emplacement réservé pour une voirie d'accès sur une partie des parcelles BF192, BF200 et BF197 (436)
- ✓ Création d'un ER Renaturation au bénéfice d'Est Ensemble (439)
- ✓ Création d'une servitude de localisation pour la création d'un espace vert
- Création d'une volumétrie alternative (559)
- ✓ Renforcement des protections en matière de nature en Ville (561-215)

#### c. Zones naturelles et règles des OAP

- ✓ Reformulation de la règle d'emprise au sol en zone N (278)
- ✓ Reprise de la règle des EPP propriétés privées et compléments au recensement graphique des emprises protégées (279)
- ✓ Reprise de la règle des EPP parcs et squares publics (280)
- ✓ Reprise de la règle des EPP Mares et zones humides et du zonage Nzh (281)
- ✓ Préciser la règle sur les EPP Grande Résidence (264)
- ✓ Création de deux zones N (501)
- ✓ Création de deux zones UEv (502)
- ✓ Création d'une zone UEv square Jean Lebas (606)
- ✓ Elargissement de la zone UEv des berges (153)
- ✓ Extension des EPP au sein des groupes scolaires JJ Rousseau et Jean de la Fontaine (316)
- ✓ Création d'un espace paysager protégé des grandes résidences
- ✓ Création de zones UEv
- ✓ Inscriptions d'Espaces Paysagers Protégés

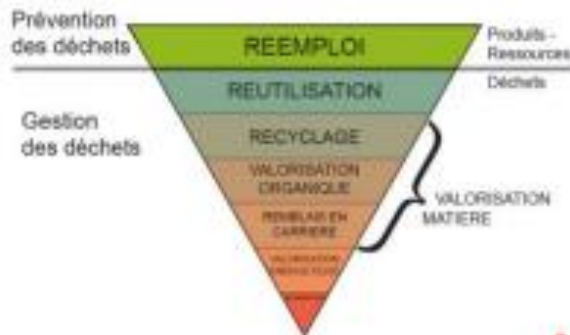
- ✓ Classement d'espaces végétalisés boisés à préserver sous la forme d'EPP (350)
- ✓ Changement du zonage de deux parcelles dans les Murs à pêches (428)
- ✓ Création zone UEv pour les espaces verts corridor écologique le long du tramway T1 (391)
- ✓ Extension de la zone N aux abords du parc des Guilands (395)
- ✓ Classement des jardins partagés de la Sablière en "espace cultivé et jardins partagés" (148)
- ✓ Renforcement des espaces paysagers protégés jardins familiaux
- ✓ Création d'un espace paysager protégé jardin partagé
- ✓ Mise en annexe de la Charte d'agriculture urbaine (292)



- ✓ Mise à jour annexe Charte pour le développement de l'économie circulaire dans le secteur de l'aménagement

#### d. Performance énergétique et environnementale

- ✓ Recours à du béton à partir de granulats recyclés (237)
- ✓ Définitions sur l'économie circulaire et les matériaux géosourcés (540)



#### e. Reprise de l'OAP Environnement (3 fiches)

- ✓ Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (282, 284, 285, 286, 283, 291)
- ✓ Modification du volet « Santé, risques et nuisances » de l'OAP Environnement (289)
- ✓ Modification du volet « Energie et Climat » de l'OAP Environnement (288, 241, 243 à 245)

## Axe 2 : Ville mixte et productive

L'objectif de cet axe vise à renforcer la place de l'activité économique sur l'ensemble du Territoire. Il concerne notamment : Le maintien de l'activité productive en zone dense et pavillonnaire, évolution des zones d'activités économiques (ZAE) ; L'évolution des linéaires commerciaux ; L'évolution du parc tertiaire ; La logistique urbaine ; Les outils de mixité sociale de l'habitat.

Il comprend près de 40 fiches déclinées en 5 sujets, traitant respectivement des outils de mixité sociale et qualité de l'habitat, des nouvelles sous-destinations, des outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain, de l'immobilier de bureau, des activités productives.

### a. Outils de mixité sociale et qualité de l'habitat

- Appliquer les servitudes de mixité sociale à la destination Habitation regroupant les sous-destinations Logement et Hébergement (298)
- Extension et harmonisation des % exigés de logements sociaux des secteurs de mixité sociale (348, 438, 320)
- Régularisation des ateliers d'artistes en logements (541)
- Permettre la réversibilité d'anciens bureaux obsolètes (BERIM), à la faveur de projets de logements ou d'hébergement de type résidence étudiante institutionnelle au pied du métro (543)
- Permettre la réversibilité d'anciens bureaux obsolètes (anciennement DGFIP), à la faveur de projets de logements ou d'hébergement au pied du métro (544)
- Ouverture d'une zone UA à l'habitation (545, 546, 547)
- Création d'une polarité d'activités et d'artisanat (548)
- Supprimer l'intermédiation locative de la liste des logements sociaux au sens du PLUi (dictionnaire) (299)
- Typologie de logements sociaux (438)
- Ajustement d'emplacements réservés pour mixité sociale (321)
- Création d'emplacements réservés pour mixité sociale (591)
- Harmonisation de la règle en zone UH et en zone UM pour la création de logements d'une taille minimale (300,401)
- Rajout des zones UR dans les dispositions concernant les gabarits de construction (Montreuil) (358)
- Rajout des zones UR dans les dispositions concernant les gabarits de construction (359)
- Ajout suite à une incohérence (11)
- Compléments à l'OAP thématique habitat (301)

### b. Nouvelles sous-destinations

- Intégration de la nouvelle sous-destination "Lieux de culte » (302)
- Intégration de la nouvelle sous-destination "Cuisines dédiées à la vente en ligne » (303)
- Intégration de la nouvelle sous-destination « Autres hébergements touristiques » (304)

- Faire bénéficier aux lieux de culte les mêmes règles de constructibilité que les équipements d'intérêt collectif et services publics (343)
- Interdire la sous destination hébergement touristique des linéaires actifs et des linéaires de commerces et services (415)

#### c. Outils de mixité fonctionnelle du tissu urbain

- Création d'une zone URx (507)
- Simplification des typologies de linéaires commerciaux
- Ajustement des linéaires commerciaux (510, 87, 157, 532, 334, 191, 354)
- Suppression de la restriction de surface pour le commerce autorisé dans la zone UA au droit de l'avenue Barbusse (85)
- Sous destination entrepôt en zone UA (201)
- Impossibilité de livrer des vitrines avec une devanture provisoire (obligation de pose de vitrines par les promoteurs) (309)
- Evolution de l'OAP thématique économie et commerces (308, 318,418)
- Evolution de l'OAP thématique économie et commerces Immobilier de bureau / Qualité des zones (313, 314, 305, 416, 418)

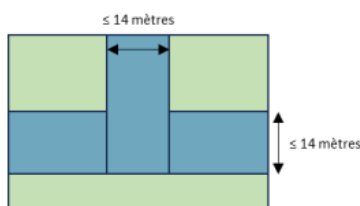
#### d. Immobilier de bureau

- Limiter l'épaisseur des opérations de bureaux pour favoriser leur réversibilité (311)

**Proposition de modification en modification 3 :**

**Les dispositions particulières applicables aux constructions à sous-destination de bureau :**

- Les constructions à sous-destination de bureau doivent présenter une épaisseur bâtie inférieure ou égale à 14 mètres



- Conditionner l'implantation de bureaux en zones UC, UM, UA (415)

#### e. Activités productives

- Evolution des zones UA à l'échelle d'Est Ensemble (538)
- Extension d'une zone UA (538, 539)
- Création de zones UA Rue Romain Rolland et Rue du Coq Français
- Modification zonage de la zone d'activités Jean Lolive (355)
- Sanctuarisation des centres d'activité de pointe en zone UA (387)

**Page 21 | 347**

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

- Caractériser les zones d'activités et préserver l'activité productive en diffus (419, 429)
- Différenciation des indices pour les zones UA selon les secteurs géographiques (419, 429)
- Modification de l'indice de la zone d'activité UA Secteur Stalingrad (393)
- Création d'une zone UAh à Bagnolet (506)

### Axe 3 : Déclinaison des études urbaines et projets

L'objectif de l'axe 3 vise à transcrire les documents supra-territoriaux et les documents stratégiques du Territoire au sein du PLUi. Il s'agit notamment : De la convention citoyenne pour le climat ; Du Plan Local des Mobilités (PLM) ; Du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ; De la Charte Economie Circulaire ; De la Charte d'Agriculture Urbaine ; Des études urbaines (Abords du T1, Gallieni - Canal à Bondy, Porte de Bagnolet, Raymond Queneau, etc.) ; Du SCoT de la Métropole du Grand Paris

Il comprend plus de 10 fiches déclinées en 2 sujets, traitant respectivement de la compatibilité avec les documents cadres, et de l'intégration des études.

#### a. Compatibilité avec les documents cadres

- Prendre en compte l'approbation du plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRmt) (331)
- Prendre en compte le PLM d'Est Ensemble (265)
- Étendre la zone UEv sur le Parc des Sports au niveau de la nécropole, le long du mail piéton est-ouest et au niveau de la bande entre la rue Romain Rolland et le Parc des Sports. (326)
- Intégrer les exigences du CCH en matière de stationnement vélo
- Adaptation du règlement écrit aux avancées opérationnelles de la Zac de l'Horloge (107)
- Ajustement des prescriptions graphiques (emplacement réservé, filet de hauteur, linéaire actif) et du zonage sur le secteur du Fort de Romainville (319)

#### b. Intégration des études

- Adaptation du règlement écrit aux avancées opérationnelles de la Zac de l'Horloge (107)
- Ajustement des prescriptions graphiques (emplacement réservé, filet de hauteur, linéaire actif) et du zonage sur le secteur du Fort de Romainville (319)
- Modification des contours des 3 territoires d'entraînement pour les OAP de territoire (123, 216)
- Création d'une OAP dédiée au projet GRAND CHEMIN (92)
- Ajustement du règlement sur les dispositions concernant la collecte des eaux usées et la gestion des eaux pluviales (124, 125, 126, 127)

### ➤ Ajustements de la note déchets (296)



## Axe 4 : Simplification

L'objectif de cet axe 4 vise à construire un document plus simple d'utilisation et d'améliorer la cohérence. Cela se traduit notamment par : Répondre aux recommandations du commissaire enquêteur lors de la M2 ; Réduire les exceptions ; Simplifier son utilisation par les instructeurs et pour les pétitionnaires.

Il comprend plus de 50 fiches déclinées en 7 sujets, traitant respectivement de la réduction du nombre d'exceptions communales, de l'amélioration de l'applicabilité du dictionnaire commun, de l'applicabilité des règles communes, de l'applicabilité des règles transversales, de l'applicabilité des indices, de la correction des erreurs matérielles, et de la mise à jour du dossier de PLUi (y compris annexes),

### a. Réduction du nombre d'exceptions communales

- Forme urbaine - Hauteur des constructions (253)
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- Implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- Emprise au sol des constructions et nature en ville
- Hauteur des constructions
- Définition de la construction annexe
- Réécriture des règles communes d'aspect extérieur des constructions

### b. Amélioration de l'applicabilité du dictionnaire commun

- Définition du sous-sol (581)
- Définition du linéaire de façade (410)
- Précision du mode de calcul de la hauteur (402)
- Précision sur la notion d'alignement bâti ou retrait (581)
- Précision sur l'application du calcul de l'emprise au sol (582)
- Mise à jour des modalités de calcul de la hauteur maximale d'une construction (414, 586)

- Préciser la définition des serres
- Préciser la définition de la sous-destination "Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" (322)
- Modification de la définition de pollution des sols
- Modification de la définition d'urbanisme sur dalle

#### c. Amélioration de l'applicabilité des dispositions communes

- Intégrer une règle concernant les antennes relais de téléphonie

#### d. Amélioration de l'applicabilité des règles transversales

- Hauteur maximale des constructions – dispositions transversales
- Stationnement mécanisé

#### e. Amélioration de l'applicabilité des indices

- Changement de classement de zone et zonage (605)
- Changement indice emprise au sol
- Emprise au sol maximale des constructions – indices P et Q (563)
- Rectification d'une erreur matérielle dans les indices (597)
- Ajustement de l'écriture d'une exception de l'indice 0 d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Ajustement de l'écriture d'une exception de l'indice 1 d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Ajustement de l'écriture d'une exception de l'indice 7 d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Ajustement de l'écriture d'une exception de l'indice 0 d'implantation par rapport aux limites séparatives
- Ajustement de l'écriture d'une exception de l'indice 25 de hauteur maximale des constructions
- Ajustement de l'écriture de l'indice b3 de hauteur maximale des constructions (543)
- Ajustement de l'écriture de l'indice b6 de hauteur maximale des constructions (543)

#### f. Correction des erreurs matérielles

- Création de plusieurs zone UH / correction d'une erreur matérielle (505)
- Unification de l'emprise Chamla en zone UPBb1a (154)
- Unification de l'emprise Ecoparc en zone UPBb1d (155, 156)
- Changement de l'indice de hauteur en zone UC (254)
- Correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage de Bondy (204, 205)
- Classement de la berge Nord en zone Uev (138, 146)



- Modification d'un emplacement réservé ERNo32 (139)
- Recul de l'alignement rue de Paris la Sablière (145)
- Ajustement de l'ERM01 création d'un corridor et voie verte au sein de l'ilot du métro Dhuys Boissière (425)
- Correction de l'erreur de superficie de l'ERLi3 (parcelle G0053) dans le tableau des emplacements réservés (294)
- Correction de l'erreur de superficie de l'ERLi3 (parcelle G0053) dans le tableau des emplacements réservés
- Ajout « bâti ou ensemble de bâti ou monument historique » 102 Avenue Jean Lolive (367)
- Modification du périmètre de zonage UC91B19 (361)
- Ajustement de forme du plan de zonage de Bagnolet (533)
- Sous destination hébergement en zone UE (201)
- Mise à jour de la règle "adaptation mineure" conformément au CU (83)

#### g. Mise à jour du dossier de PLUi (y compris annexes)

- Ajout de la délibération d'instauration d'un périmètre de sursis à statuer sur le projet Youri Gagarine (95)
- Suppression des ZAC clôturées

### Axe 5 : Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

La mise en œuvre des objectifs déclinés dans les quatre premiers axes se traduit par des Modifications à l'échelle du Territoire (évolutions de dispositifs généraux) et par des ajustements au cas par cas pour chacune des neuf communes membres de l'EPT.

Il comprend plus de 130 fiches déclinées en 4 sujets, traitant respectivement des OAP sectorielles intercommunales, des OAP sectorielles communales, du règlement des zones UP, et des dispositifs graphiques et zonage, tels que listées ci-dessous.

#### a. Les OAP sectorielles intercommunales

- ✓ Création de l'OAP sectorielle intercommunale « Planter aux abords du T1 »
- ✓ Modification de l'OAP Faubourg-Fraternité-Coutures (217, 520, 521)
- ✓ Modification de l'OAP La Noue-Malassis (220, 526)
- ✓ Ajustement de l'OAP sectorielle Avenue Gallieni (1)
- ✓ Modification de l'OAP Serge Gainsbourg (221, 525)
- ✓ Création d'une OAP Place Carnot/ Les Coteaux (131)
- ✓ Mise à jour de l'OAP La Folie (134)
- ✓ Mise à jour de l'OAP Raymond Queneau (106)
- ✓ Modification de l'OAP Pont de Bondy (171)
- ✓ Création de l'OAP Trois communes-Boissière (531)

#### b. Les OAP sectorielles communales

- ✓ Création d'une OAP Porte de Bagnolet-Gallieni (218)

- ✓ Création d'une OAP Bas-Montreuil (219)
- ✓ Modification de l'OAP Cœur de Ville de Bagnolet (222, 524)
- ✓ Création d'une OAP échangeur de Romainville (131)
- ✓ Mise à jour de l'OAP Place Charles de Gaulle (247)
- ✓ Mise à jour de l'OAP Parc Lucie Aubrac (251)
- ✓ Création d'une OAP Porte de Bagnolet-Gallieni (522)
- ✓ Ajustement de l'OAP gare de Bondy (122)
- ✓ Création de l'OAP pôle Bobigny Pablo Picasso (329)
- ✓ Ajustement de l'OAP Croix-de-Chavaux (392)
- ✓ Ajustement de l'OAP Fort de Romainville (252)
- ✓ Ajustement de l'OAP Le Morillon (424)
- ✓ Création de l'OAP Gare de Noisy (187)
- ✓ Création de l'OAP Parc de Stalingrad (13)
- ✓ Création de l'OAP Villiers Barbusse (357)
- ✓ Création de l'OAP Grand Quadrilatère (601)
- ✓ Création de l'OAP Trois communes Boissière (531)

#### c. Le règlement des zones UP

- ✓ Zone UPLi3 -fort de Romainville (319)
- ✓ Zone UPR01 -quartier Gagarine à Romainville (585)
- ✓ Zone UPM01 – abords des murs à pêches (585)
- ✓ ZAC QDPO – recul A86 (149)
- ✓ UPBb1a – nature en ville (166)
- ✓ UPN04 – commerce (150)
- ✓ UPBb1 -sous-zone (162)
- ✓ UPBb1 – logistique (163)
- ✓ Suppression de la redondance rue de Paris (164)
- ✓ Mise en cohérence règle de hauteur (165)
- ✓ Modification stationnement parc Lucie Aubrac (261)
- ✓ Modification de l'intitulé des zones UPBa1 et UPBa2
- ✓ UPPa3 : création d'une zone de projet Grandes Serres

#### d. Les dispositifs graphiques

- ✓ Création de plusieurs zones UE (503)
- ✓ Création d'une zone UM (504)
- ✓ Changer l'indice d'implantation par rapport aux voies-emprises publiques îlot Des Hauts / rue Jules Guillemin /Georges Bruyère /r Léo Lagrange (257)
- ✓ Création d'un zonage avec nouvel indice Odessa Vaillant (333)
- ✓ Création d'un zonage avec nouvel indice barre de Vienne (336)
- ✓ Etude urbaine Gallieni Canal : ajustement de zonage (3)
- ✓ Reclassement du secteur H1H2 dans la séquence Bergère (152)
- ✓ Retrait emplacement réservé ERBb90 (169)
- ✓ Suppression de l'emplacement ERN014 (rue Elsa Triolet ) (190)
- ✓ Suppression de l'emplacement ERNo06 (263)

- ✓ Création d'un Emplacement Réservé (353)
- ✓ Modification du zonage des parcelles I0068, I0069, I0070, I0091, I0090, I0075 au 215-219 rue de Rosny (314)
- ✓ Création servitude localisation et Modifications mineures du règlement lié au zonage en vue de la réalisation d'un équipement public (551)
- ✓ Création d'une servitude de localisation et Modifications mineures du règlement lié au zonage en vue de la réalisation d'un équipement public (556)
- ✓ Suppression de l'emplacement réservé pour le logement ELPa8 pour réalisation de 100% de logements sociaux sur la parcelle AP53 (557)
- ✓ Suppression d'un secteur de hauteur plafond (24 m) (566)
- ✓ Suppression d'une bande principale graphique (567)
- ✓ Sortie du lot Triangle Ourcq Ouest de la zone UP (135)
- ✓ Modification du zonage afin de traduire réglementairement le plan guide du T1 (210)
- ✓ Inscription de nouvelles zones d'activités économiques (500)
- ✓ Suppression du filet de hauteur sur la place Charles de Gaulle (260)
- ✓ Modification du zonage des parcelles P48, P53, P54, P98, P0066, P0077, P0107 P108 : basculement de la zone UC à la zone UR (412)
- ✓ Création d'un ER pour voirie au 160 rue de Romainville, parcelle O115 de 308 m2 (426)
- ✓ Création d'un ER pour aménager un passage piéton entre la rue de la Côte du Nord et la rue des Ruffins, parcelle CR348 (427)
- ✓ Suppression de l'emplacement réservé ERNo4 (140)
- ✓ Modification de zonage d'un périmètre de UE vers UH (351)
- ✓ Modification du périmètre de zonage ZAC fraternité UC91B19 (352)
- ✓ Modification des contours de la zone UR91E19 sur le secteur Théophile Sueur (362)
- ✓ Supprimer l'emplacement réservé sur le site Baudin ERMo31 (378)
- ✓ Passage de zone UC en zone UM (386)
- ✓ Modification du zonage du Haut Montreuil (368à373 + 379à384)
- ✓ Passage d'une zone UM en zone UH (385)
- ✓ Changement d'indice en zone UC pour supprimer la logique de bande d'implantation (388)
- ✓ Suppression de l'ERMo21(390)
- ✓ Suppression de l'ERMo4 (420)
- ✓ Modification de zonage (397)
- ✓ Modification de zonage (430)
- ✓ Suppression de l'Emplacement Réservé Mo20 la Montagne Pierreuse (431)
- ✓ Modification de l'emplacement Réservé Mo1 Chemin îlot de Boissière (432)
- ✓ Faire apparaître l'emplacement Réservé Mo25 sur la carte de zonage M2 et M3 (433)
- ✓ Passage de parcelles en UM91D13 en zonage UH91D13 (440)
- ✓ Modification de zonage (441)
- ✓ Modification de l'ErMo9 (421)
- ✓ Suppression de l'ERMo12 (422)
- ✓ Modification de l'ErMo32 (423)

- ✓ Suppression servitude de localisation SLPa12 ayant pour objet la création d'un équipement scolaire au bénéfice de la Commune (555)
- ✓ Ajustement des bandes principales graphiques (562)
- ✓ Ajustement des emprises graphiques (565)
- ✓ Suppression du Secteur d'implantation spécifique (Bâtiment Riccioti réalisé) (568)
- ✓ Suppression bande principale graphique et secteurs de hauteur plafond sur les lots réalisés ZAC du Port (569)
- ✓ Suppression de l'emplacement réservé ERPa2 (571, 102)
- ✓ Ajout d'un « bâti ou ensemble de bâti ou monument historique (367)
- ✓ Modification de l'emplacement réservé ERPa1 et création filet de hauteur. Suppression de l'ERPa24 (558)
- ✓ Hermès et ZAC Centre-Ville suppression Bande principale graphique (570)
- ✓ Création d'un emplacement réservé (604)
- ✓ Ajustement du zonage pour une meilleure compatibilité avec l'OAP « Abords du T1 » (131)
- ✓ Evolution des filets de hauteur (xxx)
- ✓ Création d'un plan masse et d'un emplacement réservé sur les parcelles C90 et C91 (595)
- ✓ Changement de zonage de UM à UH (593)
- ✓ Création de secteurs de hauteurs
- ✓ Modification du périmètre de l'ensemble bâti
- ✓ Suppression bande principale graphique
- ✓ Création d'une zone UP (609)
- ✓ Changement de zonage de UM à UH (593)

#### 1.4.1.2. Méthodologie de l'élaboration de la trame verte et bleue Intercommunale

Le rapport de présentation de la Modification n°3 est accompagné d'une annexe, intitulée « Méthodologie de l'élaboration de la trame verte et bleue intercommunale ».

Cette étude pré-opérationnelle de mise en œuvre de la renaturation est issue de la Convention citoyenne. Elle décrit les trames écologiques, spécifie les caractéristiques de leurs noyaux, explicite la notion de connectivité et propose de nombreuses définitions sur les composantes des trames écologiques (verte, bleue, brune, noire et blanche).

#### 1.4.1.3. Evaluation environnementale

Le code l'environnement impose une évaluation environnementale à certains Plans locaux d'urbanisme. Ainsi, l'article R104-9 du Code de l'urbanisme précise que :

*" Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : 1° De leur élaboration ; 2° De leur révision ; 3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31."*

**Page 28 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

**Compte-tenu du nombre important de modifications apportées au règlement, zonage et OAP du PLUi par la modification n°3, Est Ensemble a choisi de mener directement une démarche d'évaluation environnementale afin de poursuivre sa démarche en cohérence avec celle engagée lors de l'élaboration.**

L'évaluation environnementale est présentée en trois parties, qui traitent respectivement de : L'état initial de l'environnement ; L'articulation des plans et programmes ; L'analyse des incidences notables probables du PLUi sur l'environnement et sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

### L'État Initial de l'Environnement

Il s'appuie sur les constats du diagnostic mené dans le cadre de l'élaboration du PLUi jusqu'à son adoption en février 2020, déjà mis à jour lors de la modification n°2 de juin 2023. Depuis les dernières procédures d'évolution, Est Ensemble a mené des études complémentaires sur son patrimoine naturel et bâti notamment conduisant à affiner les constats et identifier de nouveaux secteurs d'enjeux. Les chiffres et informations clefs sont donc remis à jour lorsque cela est possible. Les perspectives au fil de l'eau sont réenvisagées avec l'application du PLUi sous sa version modifiée (modification n° 2), approuvée en juillet 2023.

De nombreux « Additifs » ont été apportés, concernant respectivement les dimensions suivantes :

- le paysage,
- le patrimoine bâti,
- le périmètre d'inventaire et de protection /zones humides/espèces à enjeux,
- la nature en ville,
- l'analyse des continuités écologiques,
- la ressource en eau (Gestion de l'eau potable, Alimentation en eau potable)
- l'assainissement et les eaux pluviales,
- les risques naturels
- les risques technologiques
- les sites et sols pollués/pollution au plomb
- les nuisances (sonores et lumineuses)
- la qualité de l'air
- les secteurs d'enjeux multi exposés
- la gestion des déchets
- les consommations énergétiques
- les énergies renouvelables
- la contribution au changement climatique

### L'articulation des plans et programmes

Le PLUi d'Est Ensemble modifié doit ainsi être compatible avec plusieurs documents incluant des documents révisés depuis l'approbation du PLUi :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, approuvé en 2023 ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 2016-2022 d'Est Ensemble ;
- Le Plan Local de Mobilité (PLM) d'Est Ensemble, approuvé le 25 juin 2024.

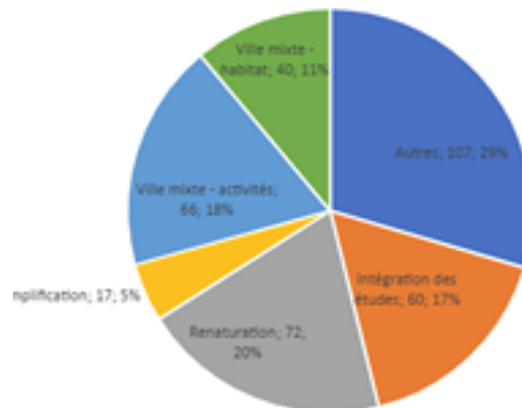
Par ailleurs, le PLUi d'Est Ensemble doit prendre en compte le Schéma Directeur de la Région Ile-de France (SDRIF-E), en cours de révision et qui devrait être adopté à l'automne 2024.

**Est Ensemble en conclut que de manière générale, le PLUi d'Est Ensemble modifié est compatible avec l'ensemble de ces documents.**

[L'analyse des incidences notables probables du PLUi sur l'environnement et sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement](#)

En préambule, il est rappelé que :

- La modification n° 3 du PLUi comporte environ **360 objets de changements** concernant le règlement, le plan de zonage, les OAP Territoire, les OAP thématiques, les OAP sectorielles, les annexes ;
- Les changements concernent les thématiques suivantes : Renaturation (20%) ; Ville mixte et productive (habitat : 11% - activités : 18%) ; Simplification (17%) ; Mise en œuvre des projets (Intégration des études : 17%) ; **Autres (30%)**



Puis, il est expliqué que certains changements touchent à la fois le règlement écrit, le zonage et les OAP sectorielles (création, suppression, modification) et qu'ils visent une mise en cohérence de toutes ces pièces pour un même sujet. Dans ce cas ils seront analysés de manière sectorielle.

**D'autres changements, qualifiés d'ajustements apportés au plan de zonage et au règlement, qui font évoluer le PLUi de manière diffuse, sont identifiés et classés tel que qu'indiqué ci-dessous.**

- Concernant les effets d'ajustements de zonage :
  - En termes de constructibilité, en respectant le PADD (densité de population), l'accueil d'habitants et activités n'entraînent pas de besoins supplémentaires en eau potable et assainissement des eaux usées, consommations énergétiques, par rapport au scénario fil de l'eau ;

**Page 30 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

- En termes d'implantation des formes urbaines, l'encadrement par les indices de hauteur et d'alignement, impactera le paysage ;
- En termes d'implantation de nature en ville, les changements de zonage, parfois combinés à des changements à des changements d'indices ;
- En termes d'emplacements réservés, le bilan surfacique est en augmentation et l'évolution des ER distingue trois catégories (voirie, équipements d'intérêt collectif, espaces verts).
- Concernant les effets d'ajustements du règlement :
  - Sont listés une série de règles liées à la clarification, la pleine terre, l'énergie, les formes urbaines, la constructibilité, le paysage, les EnR ;
  - Ces modifications s'inscrivant dans la logique d'évolution à la marge du PLUi, elles ne changent pas significativement les effets potentiels identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi.





### Analyse des incidences probables notables par enjeux environnementaux

Sont identifiées les six thématiques suivantes :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols, *en termes de limitation, augmentation, protection, favorisation*
- le paysage, *en termes de protection, amélioration, mise en valeur*
- le patrimoine naturel, *en termes de zones humides, nature en ville, continuités écologiques, pleine terre et coefficient de biotope par surface (CBS)*
- la ressource en eau, *en termes de besoin, assainissement, et perméabilité*
- les risques et nuisances, *en termes de gestion des eaux pluviales, connaissances des risques naturels et technologiques*
- l'énergie et le changement climatique, *en termes d'émissions de gaz à effet de serre (GES), d'EnR&R, d'îlot de chaleur urbain (ICU)*

L'analyse fondée sur ces 6 thématiques reprend les grands critères de l'évaluation environnementale menée lors de l'élaboration du PLUi. Pour chacune de ces thématiques, sont énumérées :

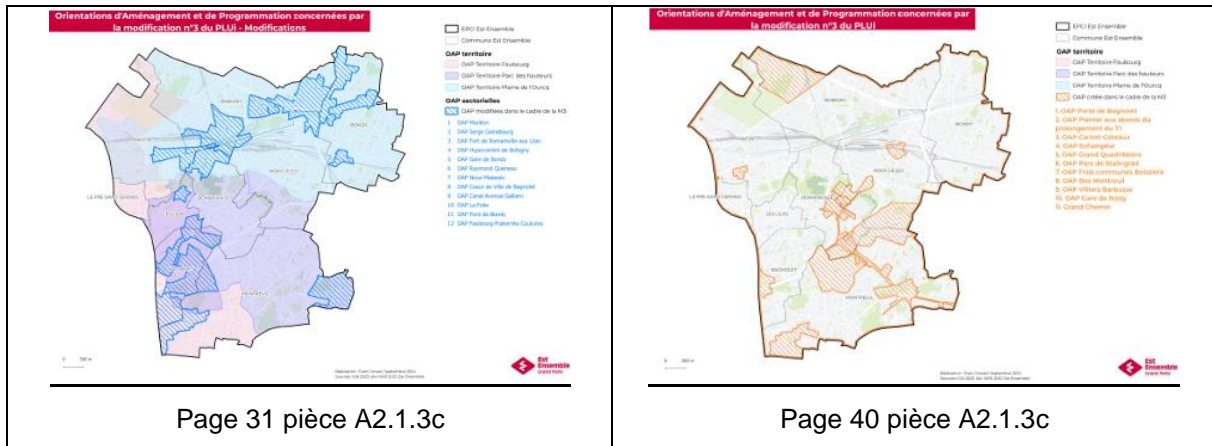
- [+] / [++] / [+++] Les incidences positives plus ou moins importantes, directes ou indirectes qui pourront ressortir de la mise en œuvre du PLUi révisé ;
- [-] Les incidences négatives potentielles, correspondant aux impacts négatifs notables, directs ou indirects, que pourrait avoir la révision du PLUi sur l'environnement, en raison des objectifs de développement affichés ;
- [E/R/C] Les mesures d'évitement et de réduction intégrées lors de la révision du PLUi, correspondant à des adaptations dans le PLUi révisé, intégrées afin d'éviter ou réduire les effets négatifs précités ;
- [A] : Des mesures d'accompagnement, ces éléments de la modification sont susceptibles d'atténuer des incidences de l'application du PLUi en vigueur dans un scénario au fil de l'eau.

Thématiques	Principaux effets de la modification n°3	Mesures instantanées à la modification
Conservation d'espaces et aménagement des sols	<p><b>Une limitation de la densification de l'espace</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limitation de la densification par réduction des hauteurs</li> <li>➤ Augmentation de la constructibilité sur certains secteurs</li> <li>➤➤➤ : Limitation de la constructibilité (aménagement de zonage, modification des règles d'emprise au sol)</li> <li>➤➤➤ : Favorisation de la densification par augmentation des hauteurs</li> <li>➤➤➤ : Protection des espaces de nature en ville et de pleine terre</li> </ul>	<p> Augmentation des hauteurs des zones (décision la densification)</p> <p> Création d'IPP</p>
Paysage	<p><b>Une protection du patrimoine paysager et urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Augmentation de la constructibilité sur certains secteurs</li> <li>➤➤➤ : Préservation du tissu pavillonnaire par un zonage approprié</li> </ul> <p><b>Une amélioration de l'intégration des constructions dans le paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤➤ : Encadrement des hauteurs du bâti pour assurer la bonne insertion paysagère</li> <li>➤➤ : Préservation du front bâti par harmonisation des règles d'alignement</li> </ul> <p><b>Une mise en valeur des paysages d'intérêt remarquable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤➤ : Valorisation des grandes vues et perspectives paysagères</li> <li>➤ Impact paysager positif lié à l'augmentation des hauteurs</li> </ul>	
Patrimoine naturel	<p><b>La protection des zones humides, de la nature en ville et des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤➤➤ : Préservation des continuités écologiques du tissu pavillonnaire</li> <li>➤➤ : Protection du canal de l'Ourse</li> <li>➤➤➤ : Identification d'espaces paysagers protégés</li> <li>➤➤➤ : Création ou extension d'emplacements réservés permettant la création d'espaces verts</li> <li>➤➤➤ : Maintien et renforcement de la pleine terre et du-CB5.</li> </ul>	
Thématiques	Principaux effets de la modification n°3	Mesures instantanées à la modification
Conservation d'espaces et aménagement des sols	<p><b>Une limitation de la densification de l'espace</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limitation de la densification par réduction des hauteurs</li> <li>➤ Augmentation de la constructibilité sur certains secteurs</li> <li>➤➤➤ : Limitation de la constructibilité (aménagement de zonage, modification des règles d'emprise au sol)</li> <li>➤➤➤ : Favorisation de la densification par augmentation des hauteurs</li> <li>➤➤➤ : Protection des espaces de nature en ville et de pleine terre</li> </ul>	<p> Augmentation des hauteurs des zones (décision la densification)</p> <p> Création d'IPP</p>
Paysage	<p><b>Une protection du patrimoine paysager et urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Augmentation de la constructibilité sur certains secteurs</li> <li>➤➤➤ : Préservation du tissu pavillonnaire par un zonage approprié</li> </ul> <p><b>Une amélioration de l'intégration des constructions dans le paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤➤ : Encadrement des hauteurs du bâti pour assurer la bonne insertion paysagère</li> <li>➤➤ : Préservation du front bâti par harmonisation des règles d'alignement</li> </ul> <p><b>Une mise en valeur des paysages d'intérêt remarquable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤➤ : Valorisation des grandes vues et perspectives paysagères</li> <li>➤ Impact paysager positif lié à l'augmentation des hauteurs</li> </ul>	
Patrimoine naturel	<p><b>La protection des zones humides, de la nature en ville et des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤➤➤ : Préservation des continuités écologiques du tissu pavillonnaire</li> <li>➤➤ : Protection du canal de l'Ourse</li> <li>➤➤➤ : Identification d'espaces paysagers protégés</li> <li>➤➤➤ : Création ou extension d'emplacements réservés permettant la création d'espaces verts</li> <li>➤➤➤ : Maintien et renforcement de la pleine terre et du-CB5.</li> </ul>	

Cf. pages 78-79 pièce A2.1.3b

Analyse spécifique des incidences probables notables sur les secteurs de projet





### Analyse des incidences notables probables de la Modification n°3

- Modification sur les secteurs de projet. OAP existantes :  
La Modification n°3 du PLUi concerne **douze projets** qui faisaient déjà l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont 5 OAP intercommunales (*Pont de Bondy, Raymond Queneau, Serge Gainsbourg, La Noue Malassis, Faubourg-Fraternité Coutures*) et 7 OAP communales (*Gare de Bondy, La Folie, Le Morillon, Hypercentre de Bobigny, Fort de Romainville, Canal / Avenue Gallieni*).
- Création sur des secteurs de projet OAP

La Modification n°3 du PLUi crée [dix : erreur] **onze nouvelles OAP** : Trois communes Boissière (Romainville, Montreuil, Noisy-le-Sec), Planter aux abords du prolongement du T1 (Noisy-le-Sec, Romainville, Montreuil), Grand Chemin (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville), Place Carnot-Côteaux (Noisy-le-Sec, Romainville), Gare de Noisy (Noisy-le-Sec), Villiers-Barbusse (Montreuil), Echangeur (Romainville), Porte de Bagnole-Gallieni (Bagnole), Bas-Montreuil (Montreuil), Grand Quadrilatère (Bobigny), Parc de Stalingrad (Pantin)

Pour chacune des OAP, est dressé un tableau indiquant en vis-à-vis les principales incidences et les mesures d'évitement et de réduction intégrées dans l'OAP, le règlement et le zonage sur ce site.

En conclusion, Est Ensemble en déduit que :

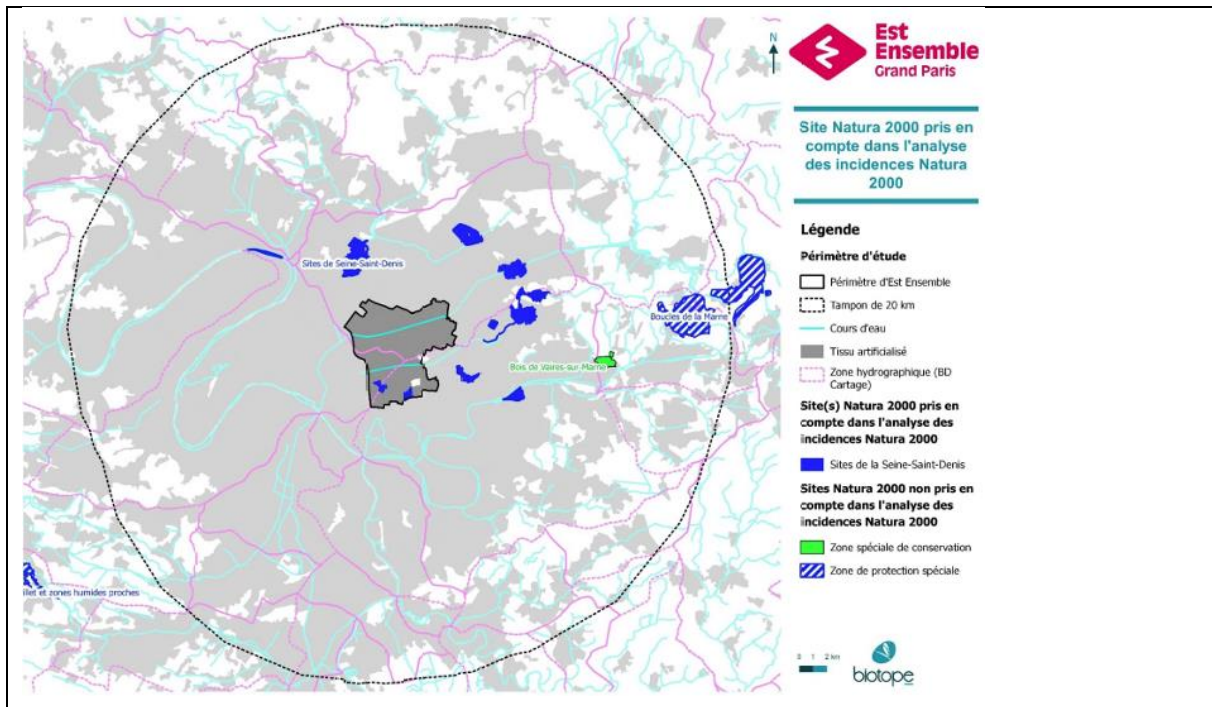
- Les OAP thématiques et les règlements écrit et graphique intègrent des mesures permettant d'éviter ou de réduire les incidences négatives des différents projets sur le paysage et sur l'environnement.
- L'OAP thématique « Environnement » prévoit, à travers le volet « Renaturation », le renforcement et la valorisation des espaces de biodiversité, des espaces relais et des continuités écologiques au sein du territoire. Elle précise que les nouveaux projets d'aménagement devront traiter la qualité des espaces naturels et la place de la nature en ville, notamment d'un point de vue écologique. Son objectif est de promouvoir un urbanisme favorable à la santé,

en incitant les projets à réduire au maximum l'exposition aux nuisances subies, et à protéger des sources de bruit et de pollution de l'air.

- Les règlements écrit et graphique précisent les règles en matière de pleine terre et de coefficient de biotope mais aussi de préservation des espaces paysagers, permettant de maintenir et renforcer la nature en ville.

**Ainsi, selon l'EPT, l'ensemble de ces mesures et leur application permettraient de limiter la destruction et la dégradation des espaces relais et des supports de la nature en ville, de limiter l'exposition de nouvelles personnes aux nuisances sonores ou risques naturels et technologiques existants.**

#### Analyse des incidences Natura 2000



Cf. page 42 pièce A2.1.3c

**Selon l'EPT, au regard du fonctionnement écologique des sites, et des relevés d'espèces identifiés dans le DOCOB et le bilan triennal des 2 sites présents sur le territoire, et dans l'état existant du zonage et du règlement actuel, la Modification n° 3 n'est pas susceptible d'occasionner des incidences négatives significatives sur les populations et les habitats des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaires de la Zones de Protection Spéciale des sites Seine-Saint-Denis.**

#### 1.4.1.4. Les Orientations d'aménagement de de programmation (OAP)

Le PLUi d'Est Ensemble comporte les trois types d'OAP suivants :

- les OAP "thématiques" reprennent les 5 grandes thématiques du PADD, auxquelles s'ajoute la thématique de l'organisation urbaine, des grands projets et des temporalités. ;
- les OAP "Territoires" s'appuient sur les 3 grands territoires qui composent Est Ensemble (Plaine de l'Ourcq, Faubourg et Parc des Hauteurs) ;







**Page 34 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

- les OAP "sectorielles" peuvent être intercommunales ou communales, s'attachent à préciser les orientations très locales, dans une logique opérationnelle.

### Les OAP « thématiques »

Au nombre de six, elles ont pour objectif de détailler les moyens de mise en œuvre des objectifs du PADD et de rendre prescriptif certains éléments des politiques publiques sectorielles et thématiques, en les spatialisant et en prenant en compte les différents contextes locaux sur Est Ensemble. Identifiées par un pictogramme dédié, elles se répartissent de la façon suivante :

Picto	Titre de l'OAP
	Organisation urbaine, grands projets et temporalités
	Habitat : mixité sociale et diversification de l'offre de logements, qualité de l'habitat
	Economie et commerces : dynamique des espaces économiques, organisation de l'armature commerciale
	Environnement : renaturation, santé, risques et nuisances, carbone et sobriété de la construction
	Mobilités : liaisons et mobilités actives
	Patrimoine et paysages : protection et valorisation du patrimoine, prise en compte et mise en valeur des paysages















#### « Organisation urbaine, grands projet et temporalités »

Les objectifs fixés par l'Etat (CDT et PLH) sont ambitieux : produire 2 800 logements /an à l'horizon 2030. Cependant le territoire d'Est Ensemble devrait atteindre ses objectifs à l'horizon 2025-2027, et cette production de logements doit s'accompagner de la réalisation des projets structurants de transports et d'équipements de tout type, projets indispensables au bon fonctionnement actuel et futur du territoire.

Dans cette logique, l'OAP « Organisation urbaine, grands projet et temporalités », vise à identifier l'ensemble des projets de transports collectifs sur le territoire, avec leur temporalité de réalisation, ainsi que l'ensemble des espaces urbains et leurs vocations respectives à court, moyen et long termes, ainsi que les polarités à renforcer ou à créer, les secteurs à proximité des futurs transports en commun.



Les différents temporalités sont illustrées par des cartes schématiques, extraites du PLUi approuvé en 2020, et les différents secteurs de projets, à valoriser, ou d'apaisement, sont identifiés sur les mêmes cartes avec la légende suivante

<p><b>Les secteurs de projet avec une logique de maîtrise publique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteur en ZAC</li> <li> Périmètre des quartiers prioritaires de la Ville (QPV) comprenant notamment des projets de renouvellement urbain</li> <li> Secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.</li> </ul>	<p><b>Les secteurs urbains à valoriser et à optimiser :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principales polarités (commerces, équipements, services...) à conforter ou à créer.</li> <li> Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun existante sur la période cible.</li> <li> Secteurs situés à proximité d'une station de transport en commun en développement sur la période cible, dont le développement devra être articulé avec l'arrivée effective des lignes de transport en projet.</li> <li> Zones d'activités économiques à préserver</li> </ul>	<p><b>Les secteurs d'apaisement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espaces naturels à préserver et conforter.</li> <li> Secteurs urbains n'ayant pas vocation à se développer et à muter fortement</li> <li> Grandes emprises d'infrastructures de transport</li> </ul> <p><b>Temporalité du développement du réseau de transports en commun :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Transports collectifs existants sur la période cible</li> <li> Projets de transports collectifs en développement sur la période cible</li> </ul>
---	--	--



**« Habitat »**

Cette OAP vise préciser les objectifs du PADD, en matière de programmation et de mixité sociale, à donner les objectifs de rééquilibrage pour certaines secteurs (grands ensembles et quartiers pavillonnaires déqualifiés), à articuler l'offre de logements neufs, et à participer à la transition écologique.

Le territoire d'Est Ensemble, en fort développement, est confronté à des besoins spécifiques ( famille nombreuse et avec des flux résidentiels relativement important (5%), et l'EPT vise à développer l'offre pour mieux répondre aux besoins des ménages, rééquilibrer l'offre en logement social pour renforcer la mixité sociale, limiter le creusement des écarts entre le parc neuf et le parc existant, et lutter contre l'habitat indigne.

Répartition des typologies des logements existants à Est Ensemble					
	T1	T2	T3	T4	T5
<b>Ensemble du territoire</b>	<b>11%</b>	<b>25%</b>	<b>33%</b>	<b>20%</b>	<b>11%</b>
Communes de la 1 <sup>ère</sup> couronne	13%	28%	31%	18%	9%
Communes de la 2 <sup>e</sup> couronne	8%	20%	35%	24%	13%
Répartition des typologies du parc social	7%	23%	39%	24%	7%
Moyenne sur le territoire métropolitain	15%	26%	28%	18%	13%





Répartition des typologies de ménages à Est Ensemble				
	Personnes seules	Couples sans enfants	Familles	Dont familles nombreuses
<b>Ensemble du territoire</b>	<b>36%</b>	<b>25%</b>	<b>39%</b>	<b>24%</b>
Communes de la 1 <sup>ère</sup> couronne	40%	25%	35%	21%
Communes de la 2 <sup>e</sup> couronne	31%	25%	44%	27%
Moyenne sur le territoire métropolitain	41%	26%	32%	20%



Cf. page 12 pièce A2.2.1

Chacun des deux objectifs est illustrée par une carte extraite du PLUi adopté en 202, accompagnée des légendes suivantes :


- Objectif de mixité sociale et diversification de l'offre de logements

	Favoriser la mixité sociale et l'équilibre de l'offre, en privilégiant : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la réalisation de logements abordables (accession sociale ou logement intermédiaire), sur les secteurs qui subissent la plus forte pression foncière</li> <li>• la réalisation de logements sociaux sur les communes limitrophes de Paris (Pantin, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnolet et Montreuil)</li> </ul>
	Limitier la division pavillonnaire et la transformation d'un ou plusieurs logements individuels en logements collectifs (division de constructions existantes)
	Diversifier l'offre de logements dans les opérations de renouvellement urbain
	Lutter contre les concentrations d'habitat indigne dans le secteur du faubourg
Cf. page 28 pièce A2.2.1	

- Objectif de qualité de l'habitat

Le volet "Qualité de l'habitat" de l'OAP "Habitat" a pour objectif de garantir la production de logements qualitatifs prenant en compte les besoins des résidents. Il ne s'applique pas aux logements spécifiques (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de travailleurs migrants), et aux opérations de moins de 10 logements ou de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En complément des orientations précédentes, le dispositif suivant s'applique aux zones UH

<p>Les façades devront observer un <b>rythme</b> en cohérence avec le tissu de maisons individuelles ou de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En s'implantant en cohérence avec l'environnement urbain</li> <li>• En présentant une diversité de parements et de menuiseries</li> </ul>	
Cf. page 20 pièce A2.2.1	

De même, trois prescriptions visent à pour développer des espaces communs appropriables, de la façon suivante :

- Identifier de manière détaillée les modes de gestion des espaces communs, avec une estimation des charges,
- Sauf à prévenir une forte complexification de gestion ou un renchérissement significatif des coûts de gestion, chercher à limiter la taille des copropriétés à 60 logements,
- Prévenir la complexité de gestion : limites claires entre parties privatives et communes, accessibilité des espaces communs et entretien peu coûteux.



## « Economie et commerces »

L'OAP comprend deux volets. Intitulés respectivement « dynamique des espaces économiques », et « organisation commerciale ».

Le volet « dynamique des espaces économiques » a pour vocation d'exposer et de spatialiser la stratégie d'accueil des entreprises sur le territoire, en planifiant notamment l'évolution des grands sites d'activités existants, sans pour autant s'enfermer dans une politique de zonage.



Cf. page 22 pièce A2.2.1

Il existe plusieurs typologies de sites d'activités sur le territoire :

- Les zones d'activités économiques (ZAE).
- Les zones tertiaires
- Les zones mixtes
- Les secteurs

Les enjeux du territoire, face au fort renouvellement urbain : il s'agit de contenir la pression foncière défavorable aux activités.

Les objectifs en termes de programmation sont identifiés de la façon suivante :







- maintenir et affirmer la vocation économique des ZAE et secteurs d'activités faisant l'objet d'un projet d'aménagement.
- préserver et requalifier en ZAE les zones suivantes : *La zone de Vignes à Bobigny, La zone Cartier Bresson à Pantin, La zone Plaine Ouest à Noisy-le-Sec, La zone Marcel Dassault à Bondy, La zone de Jean Lolive/la Noue à*

*Bagnolet et Montreuil. La ZA Rosny les Roches et Mozinor à Montreuil, La ZAE Stalingrad à Montreuil.*



- Maintenir la vocation économique et permettre l'évolution de certains secteurs d'activités économiques.
- Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité de certains secteurs du tissu urbain
- Affirmer la vocation tertiaire de certains secteurs du territoire tout en préservant un équilibre avec l'habitat, notamment celui de Pablo Picasso, du secteur Ourcq-Eglise de Pantin- Raymond Queneau, et celui de la nouvelle OAP Avenue Gallieni
- Préserver les grandes infrastructures logistiques du territoire, qui bénéficient de nouvelles prescriptions :
- Maintenir les pôles hôteliers existants et développer de nouvelles polarités

Ces objectifs sont illustrés par des cartes extraites du PLUi modifié en 2024, dont les légendes traitent les éléments suivants :




**1. Dynamique des espaces économiques :**

-  Préserver et conforter les secteurs d'activités
-  Requalifier les secteurs d'activités dans le cadre d'un projet d'aménagement
-  Requalifier les zones d'activités et améliorer l'insertion urbaine
-  Affirmer la vocation tertiaire de certains secteurs du territoire tout en préservant un équilibre avec les autres activités économiques et l'habitat
-  Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité économique dans une logique de mixité fonctionnelle et veiller à l'insertion urbaine des activités
-  Secteur à forte concentration d'hôtels



---

-  Port d'activité **actif**
-  Port d'activité **en projet**

---

-  Site logistique stratégique à conforter
-  Site logistique stratégique **en projet**
-  Conforter les sites logistiques ferroviaires

---

-  Installation terminale embranchée (ITE) **active**
-  Installation terminale embranchée (ITE) **inactive**

**Vocations indicatives des zones d'activités économiques**

	Vocation principale indicative
<b>ZI des Vignes</b> Bobigny	<b>Industrie, petit artisanat</b>
<b>ZAE Cartier Bresson</b> Pantin	<b>Industrie, petit artisanat et logistique</b>
<b>ZI Plaine Ouest et ZI du Parc</b> Noisy-le-Sec	<b>Industrie, petit artisanat et logistique</b>
<b>ZA Bondy Nord</b> Bondy	<b>Petite industrie (artisanat) et bureaux support</b>
<b>ZA Marcel Dassault</b> Bondy	<b>Petite industrie (artisanat) et petit bureau</b>
<b>ZA Rosny et Mozinor</b> Montreuil	<b>Petite industrie (artisanat)</b>
<b>ZI Jean Lolive / La Noue</b> (Bagnolet – Montreuil)	<b>Petite industrie (artisanat)</b>
<b>ZA Stalingrad</b> Montreuil	<b>Artisanat, commerce et petit bureau</b>

Cf. page 27 pièce A2.2.1



### Encadrement des surfaces tertiaires

- Assurer une diversité de surfaces des plateaux tertiaires avec plateaux divisibles de 250 m<sup>2</sup> au maximum, afin d'assurer leur flexibilité en matière de commercialisation, et éviter une surproduction de projets tertiaires inadaptés.
- Pour les opérations de plus de 1000m<sup>2</sup> de SDP en zones mixtes (UC et UM) prévoyant la création de bureaux, il est recommandé de réserver une part de SDP autre que le bureau dans la limite des destinations autorisées dans la zone, hors logement.
- Anticiper les projets de transformation de bureaux obsolètes.
- Redimensionner les futurs projets au potentiel de développement : encourager la production "petits" projets mixtes et sur les secteurs les plus propices.
- Les nouvelles constructions dont la surface de plancher de plus 5.000m<sup>2</sup> à destination de bureaux sont autorisées uniquement dans un rayon de 250m d'une station de métro et à proximité de l'arrêt de tramway Mozinor.



### Qualité paysagère

- Les espaces constituant une limite entre la zone d'activité et une autre zone devront faire l'objet d'une végétalisation dans le but de limiter l'impact visuel des constructions de la ZAE et d'améliorer l'insertion paysagère.
- Lors du réaménagement d'une zone d'activité, des zones végétalisées accessibles et utilisables par les usagers de la zone devront être réalisés.

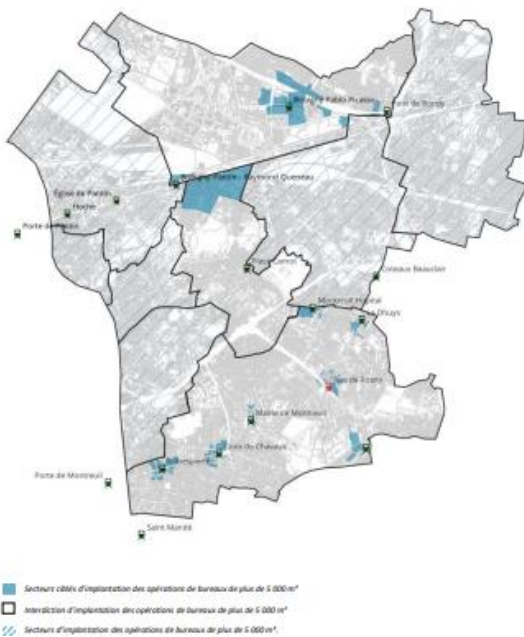
### Qualité architecturale

- Limiter les effets « blocs » en créant des ouvertures, des animations ou des ruptures sur l'aspect du bâtiment
- Les éléments techniques ou de stockages peu qualitatifs devront être masqués, notamment par la végétation

Cf. page 27 pièce A2.2.1

#### 1. Dynamique des espaces économiques :

Périmètres d'implantation des opérations de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SDP

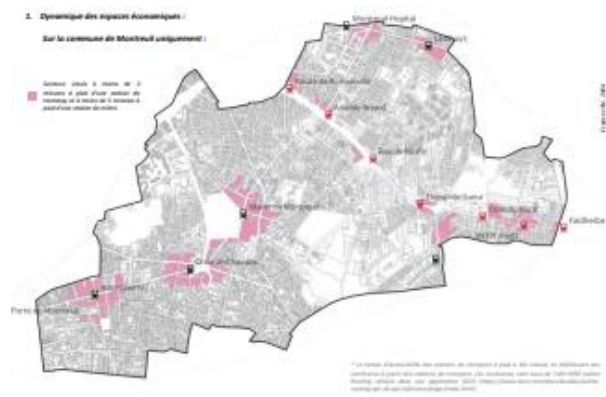


Cf. page 28 pièce A2.2.1

### Des prescriptions spécifiques pour la commune de Montreuil

#### 1. Dynamique des espaces économiques :

Sur la commune de Montreuil uniquement :



Cf. page 28 pièce A2.2.1

**Le volet « dynamique des espaces économiques »** a pour vocation d'exposer la stratégie de développement commercial et d'en planifier son organisation et son développement.

Est Ensemble accueille environ 8 000 commerces sur son territoire répartis sur les 9 villes, principalement situés sur des grands axes, des centres anciens, des quartiers à forte densité de logements et parfois disséminés dans le tissu urbain. Malgré un ratio théorique d'environ 20 commerces pour 1 000 habitants, la répartition du commerce sur le territoire est inégale.

Le territoire recense également un certain nombre de centres et ensembles commerciaux dont certains rayonnent à une échelle extra-intercommunale :

- Les centres commerciaux de proximité à dominante alimentaire Grand Angle (11 000 m<sup>2</sup> ouvert en 2012) et Croix de Chavaux (30 000 m<sup>2</sup>) structurent l'offre commerciale du « centre-ville » de Montreuil.
- Le centre commercial de la Grande Porte situé Porte de Montreuil (40 000 m<sup>2</sup>), mixant alimentation et équipement de la personne,
- Le centre commercial Bel Est (40 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) situé à Bagnolet, via sa locomotive alimentaire Auchan (13 150 m<sup>2</sup> SDP) dispose d'une zone de chalandise extra-communale
- Le centre commercial Verpantin (13 000 m<sup>2</sup>), situé sur un axe commerçant, structure l'offre commerciale de proximité de son secteur
- Le centre commercial Leclerc (4 700 m<sup>2</sup> - ouvert en 2013) et les surfaces commerciales réalisées dans le cadre de l'opération Cœur de ville qui sera livrée à partir de 2024 par Altarea Cogedim (13 000 m<sup>2</sup> et un cinéma public), structurent et renouvèlent l'offre du centre-ville de Bobigny.
- Le centre commercial Bobigny 2 devenu obsolète va être déconstruit pour laisser place à l'horizon 2025 à un ensemble de programmes mixtes de logements et commerces, qui positionneront ce secteur comme le cœur de ville commerçant de Bobigny.
- L'ensemble commercial organisé le long de l'avenue Gallieni à Bondy représentant environ 30 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales de « destination » équipement de la personne et de la maison.
- Le centre commercial Paddock (20 000 m<sup>2</sup> - ouvert en 2019) de destination de type City Outlet spécialisé dans le prêt à porter, situé à Romainville, rayonne à une échelle extra-communale

### Les enjeux du territoire

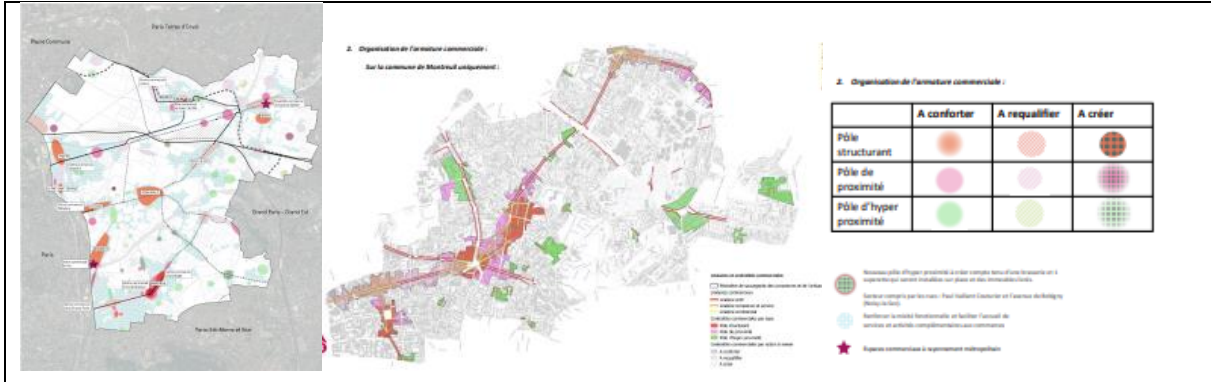
L'enjeu principal repose dans la définition d'une organisation de l'armature commerciale qui permette la requalification, l'affirmation et le développement des centralités commerciales existantes (et à venir), en instaurant un équilibre entre elles.

### Les objectifs en matière d'aménagement et de programmation

- Privilégier l'implantation des commerces au sein des polarités (pôles structurants, de proximité, d'hyper proximité), qui font également l'objet de dynamiques différentes (pôles à conforter, à requalifier, à créer) ;

- Maîtriser la production de locaux commerciaux neufs ;
- Renforcer l'attractivité des centres et ensembles commerciaux existants rayonnant à une échelle extra-communale.

L'organisation de l'armature commerciale est illustrée par une carte extraite du PLUi modifié en 2023, accompagnée d'une légende de la façon suivante :



Cf. pages 34.35.36 pièce A2.2.1



« Environnement »

Cette OAP, intitulée « Environnement » traduit les enjeux environnementaux et énergétiques inscrits dans le PADD.



Cf. page 38 pièce A2.2.1

Elle comporte trois volets dont les volets 1 et 3 sont intégrés dans le projet M3.

- 1) Le volet « Renaturation » vise à renforcer la place de la trame verte et bleue (TVB), à mettre en valeur une armature paysagère socle, à valoriser l'agriculture urbaine et la place de l'eau dans la ville et à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- 2) Le volet « Santé, risques et nuisances » a pour vocation d'intégrer l'ensemble des risques et nuisances afin de promouvoir un urbanisme favorable à la santé dans les aménagements futurs.
- 3) Le volet « Carbone et sobriété de la construction » expose les principes de conception sobre et bioclimatique des projets, notamment via la production d'énergies renouvelables et le recours à des matériaux issus de l'économie circulaire, biosourcés et géosourcés.

L'OAP « Environnement » est profondément remaniée dans la version soumise à l'enquête par rapport au document accompagnant la M2 du PLUi.

Déjà les appellations des volets 1 et 3 ont changé, avec des objectifs plus ambitieux passant respectivement

- de « Biodiversité, nature et eau en ville » à « Renaturation »,
- de « Energie et climat » à « Carbone et sobriété de la construction ».

## 1. Renaturation

***préserver les réservoirs de biodiversité, renforcer les continuités écologiques, améliorer les conditions de plantations, protéger la trame brune, protéger la trame noire, valoriser le paysage, le patrimoine, la biodiversité et la trame bleue, aménager une grande figure de renaturation, lutter contre les îlots de chaleur urbain.***

L'ensemble du précédent volet « Biodiversité, nature et eau en ville » est entièrement repris, ce qui ressort de manière évidente à la lecture du document, les Modifications opérées étant rapportées en rouge.

Ce thème de la Renaturation est divisé en dix sous-parties :

- les deux premières sont des introductions,
- les cinq suivantes traitent de
  - la protection et la restauration de la biodiversité au travers des réservoirs de biodiversité,
  - des continuités écologiques,
  - des conditions de plantation, de la protection de la trame brune et de la trame noire
- les trois dernières ont respectivement traité à :
  - la valorisation du paysage, du patrimoine et de la biodiversité de l'eau et de la trame bleue,
  - l'aménagement d'une grande figure de renaturation,
  - la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Le volet introductif n'a pas de valeur opposable. Il vise à rappeler le cadre d'actions et d'ambitions qui encadre les Modifications et compléments apportés par ce volet « Renaturation » de l'OAP qui rappelle que le territoire d'Est Ensemble souffre d'une importante carence en espaces verts, dans un contexte de forte densité urbaine. En effet, en 2020, 88% du territoire dispose de moins de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts, pour une moyenne à l'échelle du territoire de 6,4m<sup>2</sup> / habitant. du PLUi.

Les grands objectifs d'Actions Renaturation qui fondent les orientations déclinées ensuite sont ainsi :

- Viser 10m<sup>2</sup> d'espaces verts accessibles et disponibles par habitant ;
- Mettre en valeur l'armature paysagère ;
- Développer les espaces plantés et de nature favorables à la biodiversité ;
- Préserver et développer les espaces de nature comestible ;
- Lutter contre les îlots de chaleur urbain et multiplier les îlots de fraîcheur.

Dans l'introduction au thème « La protection et la restauration de la biodiversité », il est précisé que **cette OAP porte l'ambition de maintenir et valoriser les espaces de biodiversité et les continuités écologiques au sein du territoire d'Est Ensemble, en cohérence avec les enjeux de biodiversité de la Métropole du Grand Paris et au-delà de la Région Île-de France.**

Cette OAP précise aussi la distinction méthodologique des types de réservoirs de biodiversité (primaires et secondaires) et des espaces relais sur le territoire.

- [Préserver les réservoirs de biodiversité](#)

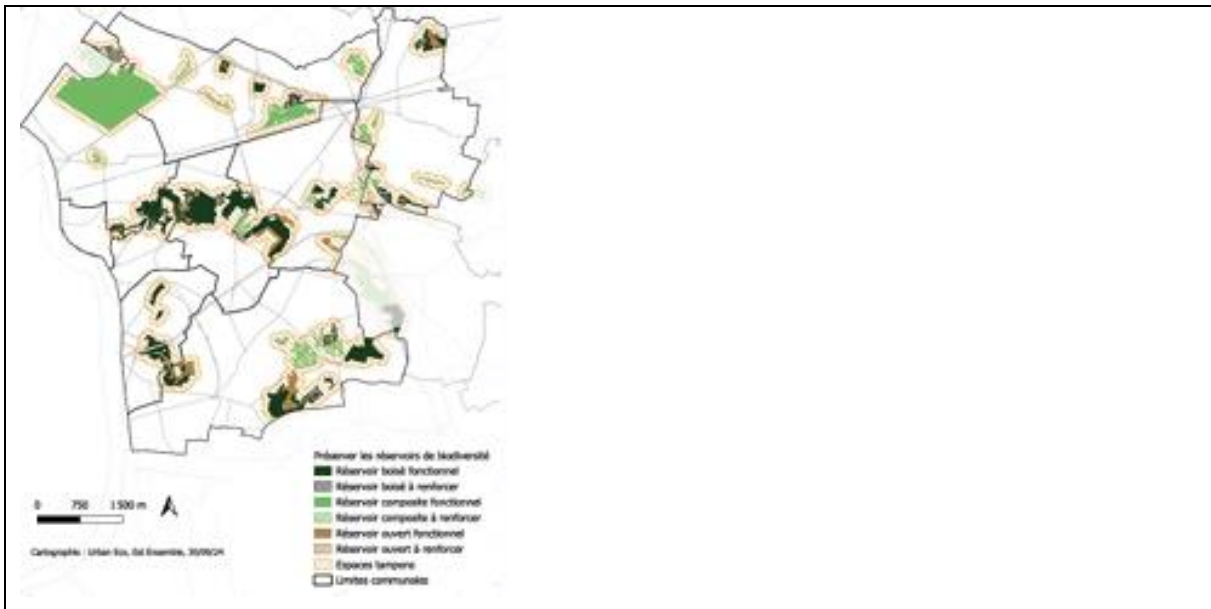
L'OAP pose pour objectif que « **l'ensemble des réservoirs de biodiversité identifiés dans les cartes, bénéficieront d'une protection forte visant leur préservation ou leur amélioration au regard de leurs enjeux écologiques** » ; d'où la déclinaison en « réservoirs de biodiversité à renforcer » ou « réservoir de biodiversité à préserver » appuyée sur la mise à jour de l'étude Trame Verte et Bleue et qui a consisté en :

- une reprise de la cartographie des réservoirs identifiés sur le territoire : de nouveaux réservoirs de biodiversité ont ainsi été ajoutés et leur typologie a été reprise afin de distinguer les réservoirs boisés, composites ou ouverts mais aussi leur qualité : à renforcer ou fonctionnels,

- en cohérence avec ces Modifications d'identification, une réécriture des orientations liées à ces éléments cartographiés a été réalisée.

L'OAP vise aussi qu'autour des réservoirs de biodiversité, **un tampon défini comme à protéger** dans lequel le caractère progressif des aménagements est recherché, pour réduire l'effet des impacts anthropiques sur la flore et la faune et pour ne pas entraver la circulation de la faune.

Ces Modifications sont effectuées en cohérence avec les enjeux métropolitains et régionaux de préservation et renforcement de la biodiversité sur le territoire. Ces outils de protection des secteurs à enjeux écologiques ont pour objectif de contribuer à réduire les multiples effets du réchauffement climatique sur le territoire.

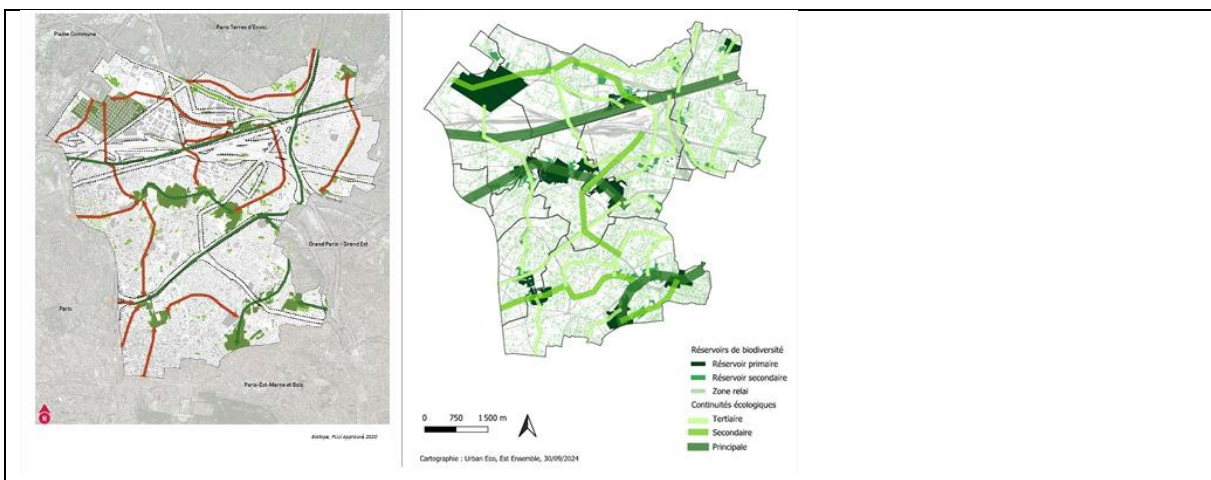


Cf. page 41 pièce A2.2.1

- Renforcer les continuités écologiques

L'OAP pose comme principe que « **les continuités écologiques identifiées doivent être maintenues et restaurées** ». Elle distingue les continuités écologiques principales, secondaires et tertiaires, et fixe de grandes orientations comme :

- le maintien et le renforcement des connexions entre les réservoirs de biodiversité,
- la préservation des éléments relais lors de toutes nouvelles opérations d'aménagement prenant place dans le faisceau d'une continuité écologique. En cas d'incompatibilité avec l'opération prévue, ils pourront être reconstitués avec au moins une qualité équivalente au sein de l'opération,
- la préservation des éléments relais pour toute requalification d'un espace public inscrit dans une continuité écologique.



Cf. pages 43-44 pièce A2.2.1

- Améliorer les conditions de plantation

L'OAP énonce que « l'aménagement végétal des espaces non bâtis est privilégié, en visant le principe du « bon végétal au bon endroit » pour éviter les tailles blessantes, permettre la floraison et la fructification, contribuer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et optimiser les services écosystémiques que peuvent rendre les végétaux.

Dans cette perspective, plusieurs orientations sont énoncées : respecter la cohérence avec les plantations existantes, tout en choisissant des espèces adaptées au contexte pédoclimatique (ombre, lumière, humidité, sécheresse, profondeur des sols...), en diversifiant les strates et les modes de végétalisation ; compenser l'abattage des arbres à petit développement en s'appuyant sur le principe de compensation décliné au règlement pour les arbres à grand et moyen développement ; privilégier la plantation d'arbres de grand développement ; favoriser des aménagements paysagers utilisant les quatre strates de la végétation : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

Le tableau des conditions de plantation n'est pas modifié, mais il est désormais accompagné de schémas explicatifs et d'orientations rédigées. Ces dernières visent à assurer la diversification des strates, l'adaptation des plantations au milieu et traduit également un principe de compensation lors de l'abattage des arbres à petit développement :

	Arbre à grand développement	Arbre à moyen développement	Arbre à petit développement ou arbuste
Surface de pleine terre répartie autour du tronc	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>
Distance minimale entre les arbres	6 mètres	4 mètres	-
Distance minimale avec les façades des constructions	8 mètres	5 mètres	-
Profondeur minimale de terre végétale nécessaire en cas de plantations sur dalle	2 mètres dans une fosse de 9m <sup>3</sup>	1,5 mètres dans une fosse de 9 m <sup>3</sup>	1 mètre

Arbre de grand développement

Arbre de moyen développement

Arbre de petit développement  
Arbuste

Cf. page 45 pièce A2.2.1

- Protéger la trame brune

« La trame brune est à protéger durablement pour son rôle dans la mise en œuvre de la transition écologique » dit l'OAP. Les enjeux sur les sols sont désormais transcrits au PLUi à travers l'ajout d'un paragraphe sur la protection de la trame brune.

Elle rappelle que dans une épaisseur faible souvent de moins d'1 m de profondeur et dans seulement quelques m<sup>3</sup>, plusieurs milliers d'espèces animales, et plusieurs dizaines à centaines de milliers d'espèces bactériennes et de champignons cohabitent et permettent parfois de dégrader certains polluants. Un sol non imperméabilisé participe également de la gestion des eaux de pluie et réduit le phénomène urbain d'îlot de chaleur. Les orientations développées visent ainsi le respect de la continuité des sols, la limitation de l'excavation des terres et l'assurance de leur dépollution le cas échéant.

**QU'EST-CE QU'UN SOL ?**

Le sol est la couche superficielle de la croûte terrestre.

Un écosystème insoupçonné sous nos pieds.

Le sol ne se limite pas à la simple surface que l'on foule. Vivent, peuplé, sensible, il se développe sous l'influence de trois facteurs : la végétation, le climat et sa position dans le paysage. Comment se forme-t-il ? De quoi est-il fait ?

COMMENT SE FORME UN SOL ?

Le sol se forme à partir de la roche-mère et de la végétation.

Le climat (température, humidité) influence la vitesse de formation du sol.

La position du sol (altitude, orientation, exposition) influence sa composition.

Le sol est composé de différentes couches (horizons) qui se forment au fil du temps.

Composition typique d'un sol de prairie :

- 45% d'eau
- 45% de matière organique
- 10% de minéraux

Les tailles des différentes particules minérales :

- 20% de sable
- 30% de limon
- 50% d'argile

Crédits : Lab35

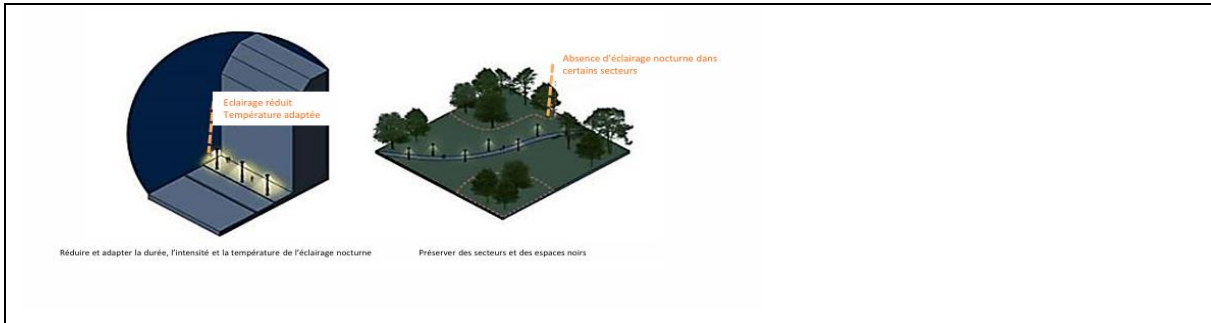
Cf. page 46 pièce A2.2.1

- Protéger la trame noire

Considérant que les éclairages des villes engendrent l'absence de nuit dans la plupart du territoire, ce qui peut perturber la faune locale, l'OAP vise à la constitution d'une trame noire. En cohérence avec l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif aux nuisances lumineuses à maîtriser pour la protection de la biodiversité nocturne, deux orientations sont retenues dans le cadre de cet objectif :

- adapter la présence d'éclairage artificiel nocturne pour limiter ses impacts sur la biodiversité et réaliser des économies d'énergie, sans entraver la sécurité ni le confort des activités humaines et aménager autant que possible des zones « noires » sans éclairage dans les réservoirs de biodiversité et dans les espaces tampons autour de ces derniers,
- privilégier autant que possible les teintes lumineuses jaune à orangée et éviter les lumières blanches.



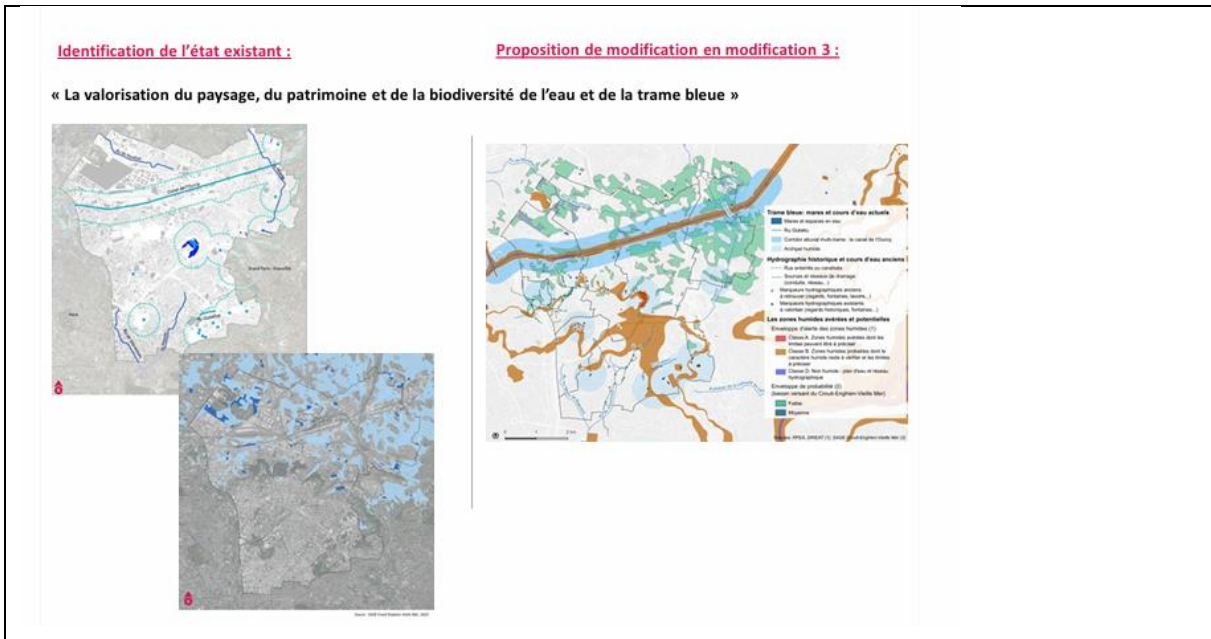


Cf. page 47 pièce A2.2.1

- Valoriser le paysage, le patrimoine, la biodiversité de l'eau et la trame bleue

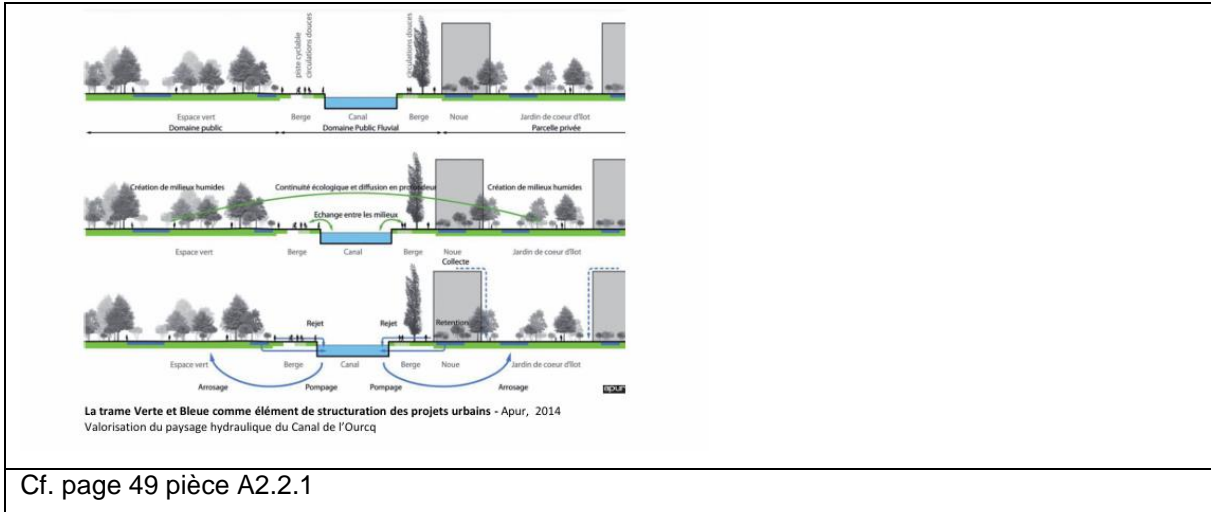
Ce nouveau volet remplace celui dénommé « Protéger la trame bleue » et précise le volet « Intégrer la nature et l'eau dans les projets d'aménagement » de l'OAP initiale. Il explicite la considération selon laquelle la Trame Bleue et l'eau doivent être valorisées dans leurs dimensions paysagère, patrimoniale et pour leurs fonctions écologiques en particulier vis-à-vis de la biodiversité associée et des enjeux de gestion diffuse des eaux pluviales.

Alors que le territoire de Seine-Saint-Denis regorge d'un riche tissu hydrographique, néanmoins, les rus, zones humides et marécages ont progressivement été effacés des paysages au profit d'une urbanisation galopante. L'écoulement des eaux de pluies est majoritairement renvoyé au réseau d'assainissement dans une vision tout-tuyau et la présence de l'eau est enfouie ou canalisée. A l'opposé de cette vision, l'OAP veut développer les noues humides et ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert en tant qu'alternatives plus sobres et écologiques, qui peuvent conserver une fraîcheur dans le sol ou par leur végétation.



Cf. page 48 pièce A2.2.1

En cohérence, les orientations sont également modifiées et précisées dans le but de mieux encadrer la préservation de ces milieux et de favoriser leur restauration. La renaturation du canal de l'Ourcq est ainsi mise en avant, de même que la préservation des mares, des zones humides ou encore de la mise en valeur du réseau hydrographique historique. Sont ajoutées plusieurs orientations afin d'assurer l'intégration de l'eau dans les aménagements afin qu'elle contribue à favoriser le bien-être et plus généralement qu'elle participe à la qualité du cadre de vie.



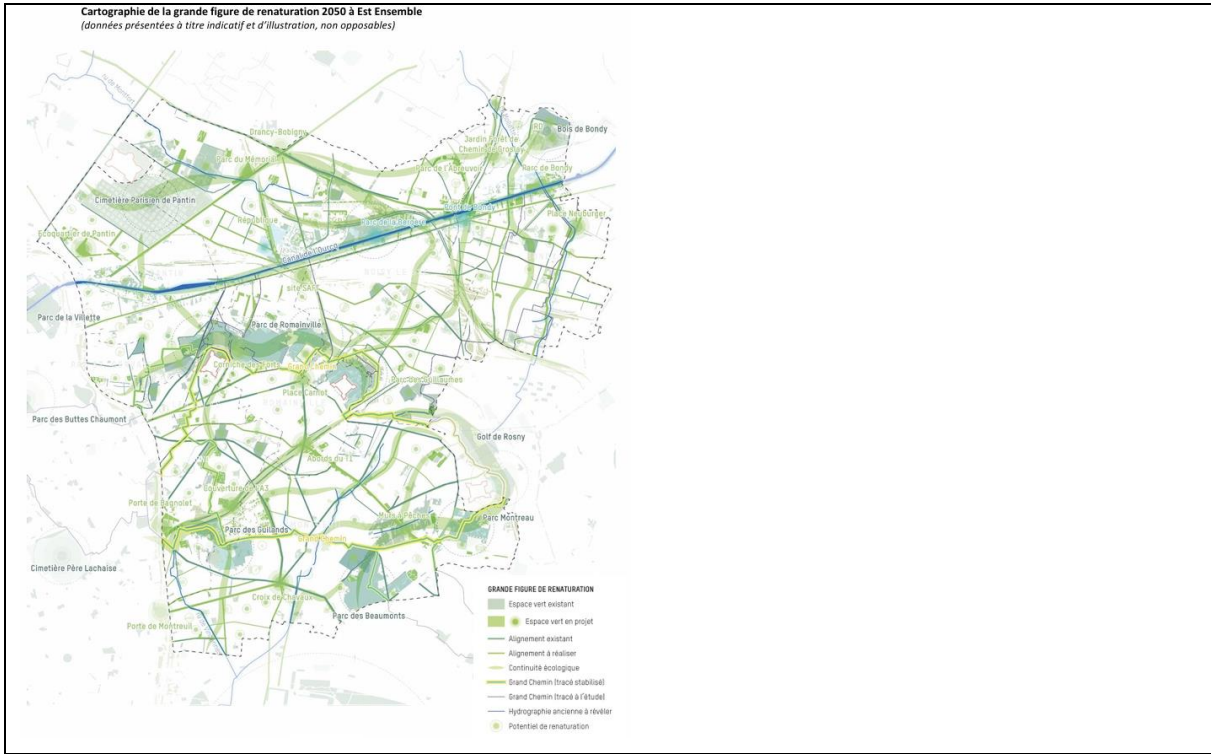
Cf. page 49 pièce A2.2.1

- **Aménager une grande figure de renaturation**

La démarche Actions renaturation répond à l'ambition d'améliorer le cadre de vie des habitants du territoire, en augmentant l'offre d'espaces verts accessibles mais également en luttant contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain particulièrement prononcé à Est Ensemble en raison de la densité urbaine.

Dans cet objectif, l'OAP énonce l'ambition pour 2050, des 3 grands objectifs suivants : Assurer la préservation à long terme d'espaces verts, notamment privés constituant des zones refuges pour la biodiversité et participant à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain ; Augmenter les espaces verts accessibles au public, et notamment ceux supérieurs à 1ha pour les habitants et la biodiversité ; Augmenter les linéaires renaturés, pour résorber les coupures dans la trame verte et favoriser les parcours fraîcheurs.

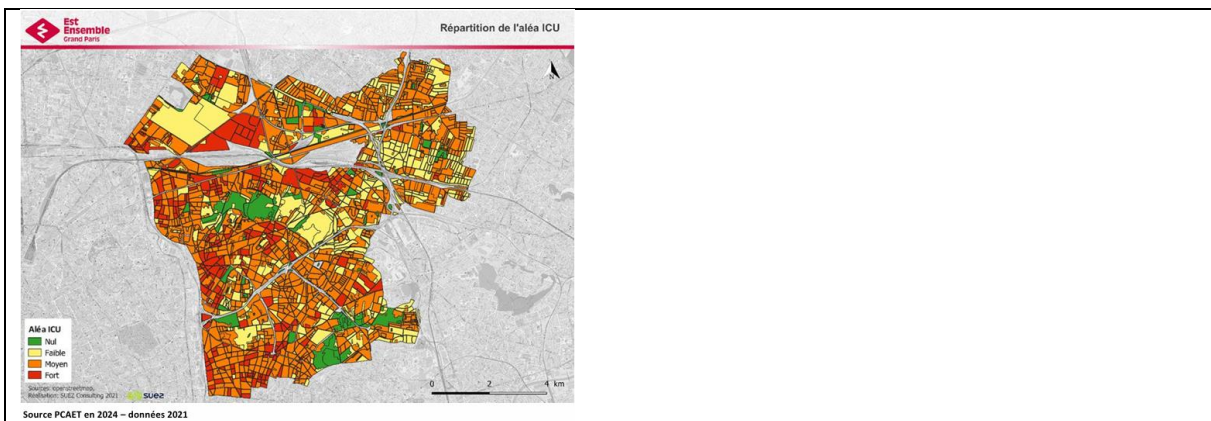
Cette OAP fixe de nombreuses orientations pour ces objectifs : Multiplier les projets d'espaces verts accessibles, en priorité dans les cinq zones doublement carencées ; Aménager progressivement des linéaires végétalisés dans l'ensemble du territoire pour relier les différents parcs, squares et espaces verts entre eux ; Rechercher la végétalisation des cours et parvis d'équipements, notamment scolaires, Envisager la requalification progressive des espaces de stationnement pour amplifier la renaturation, sous réserve de la faisabilité technique et financière ; Reconquérir les cœurs d'îlot verts les plus généreux et envisager de les rendre accessibles au public ; Profiter de la requalification des sites mutables d'activités économiques, résidentiels ou mixtes, et des projets d'aménagement– renouvellement urbain pour amplifier la présence de la nature et de l'eau dans le tissu urbain



Cf. page 52 pièce A2.2.1

- Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain

L'OAP constate que 49,3% du territoire d'Est Ensemble est concerné par un aléa moyen ou fort au phénomène d'îlot de chaleur urbain, principal risque lié au changement climatique, très prononcé en raison d'une forte minéralité des espaces publics et privés, d'une mauvaise circulation de l'air, de rues types canyons et de la diffusion de chaleur anthropique (circulation, climatisation...). Cela concerne la quasi-totalité des territoires du Faubourg et de la plaine de l'Ourcq, tandis que les quartiers pavillonnaires du Parc des hauteurs sont les seuls globalement préservés en raison d'un indice de végétation plus élevé dans ces secteurs.



Cf. page 61 pièce A2.2.1

Pour y remédier, l’OAP précise les orientations initiales en distinguant celles à mettre en œuvre dans les secteurs d’aléas moyen à fort et sur le reste du territoire notamment vis-à-vis des projets de construction et réhabilitation. Des orientations spécifiques sont également déclinées pour les travaux dans les espaces extérieurs publics et privés.

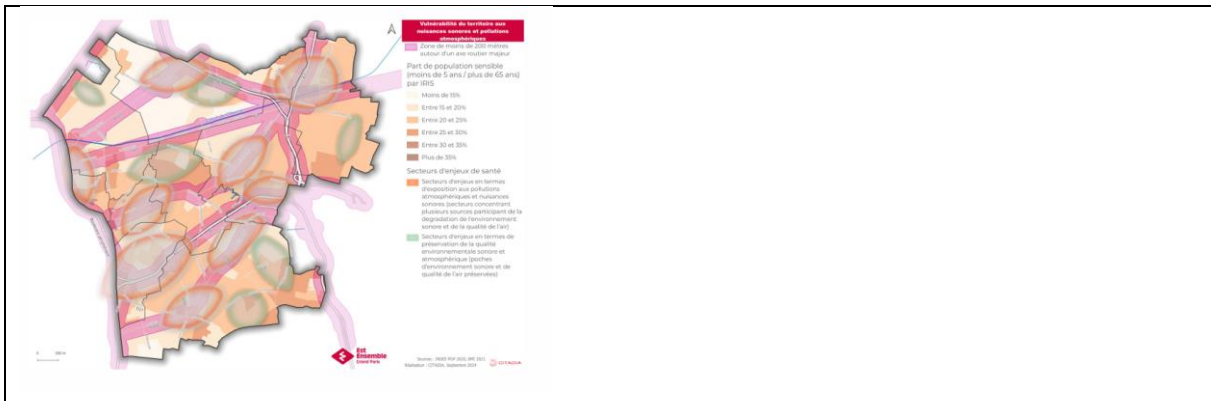
## 2. Santé, risques et nuisances

### Actualisation des données, localisation des secteurs à enjeux

Sur ce 2ème volet, l’OAP est modifiée dans sa partie qui concerne la santé pour promouvoir un urbanisme favorable à la santé : mise à jour des sources cartographique vis-à-vis des enjeux de qualité de l’air et d’environnement sonore (cf. AirParif et de BruitParif), et identification des secteurs à enjeux.

Par ailleurs, la Modification introduit la notion de vulnérabilité des populations à travers la cartographie modifiée qui représente la part de la population sensible.

En complément, la cartographie repère un tampon de 200m de largeur autour des infrastructures les plus impactantes du territoire.



Cf. page 68 pièce A2.2.1

Des orientations sont liées directement à ces différentes représentations cartographiques pour contribuer à la réduction de l’exposition et à assurer l’amélioration et la préservation de la qualité sanitaire et environnementale.

## 3. Carbone et sobriété de la construction

### concevoir bioclimatique, sobriété énergétique des usages, orientation des façades, distribution des espaces intérieurs,

Ce 3ème volet de l’OAP vise à diffuser des pratiques sobres, peu émissives et économes en ressources pour les projets d’aménagement et de construction du territoire. Il s’agit de concevoir les projets selon une approche bioclimatique, en portant une attention particulière au bilan carbone du projet et en limitant la consommation de matière. Cela passe par le recours aux énergies renouvelables et à l’approvisionnement local en matériaux dont la production dégage relativement moins

d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) : matériaux issus du réemploi et du recyclage, biosourcés, géosourcés.

A cette fin, la nouvelle rédaction de l'OAP apporte plusieurs compléments au document :

- **Conception bioclimatique**

À l'échelle des projets urbains ainsi que de toutes les opérations de construction et de rénovation, il est attendu une conception bioclimatique des projets. La conception du projet doit permettre d'optimiser les atouts climatiques et géographiques du site, en s'adaptant au contexte dans lequel il s'insère (topographie, forme du parcellaire, orientation du réseau viaire, morphologie du tissu urbain, prise en compte des vues) et en limitant l'effet d'îlot de chaleur. L'objectif est ainsi d'apporter le maximum de confort thermique tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment.

- **Sobriété énergétique des usages**

La conception bioclimatique a pour objectif de réduire au maximum les besoins en énergie (chauffage, refroidissement, éclairage...) tout en améliorant le confort, en particulier thermique, des occupants. Dans ce but, le projet cherchera à favoriser des dispositifs techniques et des choix de constructions permettant de capter, transformer, diffuser et conserver la chaleur en hiver et de s'en protéger tout en amplifiant et conservant la fraîcheur en été, à l'aide de dispositifs techniques simples, accessibles et faciles à entretenir et à renouveler.

- **Orientation des façades**

Pour permettre une mobilisation optimale de l'ensoleillement, on recherchera une orientation des façades équilibrée et complémentaire, en fonction du réseau viaire et du découpage parcellaire. Il s'agit de tirer le meilleur profit de l'ensoleillement en hiver, au printemps et à l'automne, et de s'en protéger en été par des protections solaires adaptées.

- **Distribution des espaces intérieurs**

En cohérence avec les orientations du volet "qualité de l'habitat" de l'OAP thématique « Habitat », celle-ci rappelle que la distribution des espaces intérieurs (double-orientation, ...) doit permettre de tirer profit du lieu dans lequel il s'inscrit pour le confort des occupants et limiter l'usage des équipements du bâtiment (éclairage, chauffage, climatisation).

- **Mise en œuvre de l'économie circulaire dans l'aménagement, la construction et la rénovation**

Considérant la part prépondérante du secteur du Bâtiment et des Travaux Publics dans la production de déchets, l'extraction des ressources naturelles ou les émissions de gaz à effet de serre (GES), l'OAP pose comme étape centrale, en faveur de la sobriété de la construction, la limitation de l'extraction et de la consommation de ressources naturelles. Elle en tire plusieurs orientations :

- privilégier la rénovation de l'existant à la démolition : reconstruction dans toute intervention, sous réserve de faisabilité technique et de cohérence économique
- intégrer aux opérations de démolition et de rénovation les principes de déconstruction sélective,
- généraliser le recours aux matériaux issus du réemploi et du recyclage pour toutes les opérations consommatrices de matériaux.

**L'économie circulaire mobilisable dans tout type d'opération**

**DEMOLITION**  
 => Déconstruction sélective (dépense soignée des matériaux en vue de leur réemploi)  
 => Réemploi/réutilisation/recyclage

**RENOVATION**  
 => Réemploi/réutilisation/recyclage des matériaux et des déchets non conservés dans le projet  
 => Fourniture en matériaux issus du réemploi

**CONSTRUCTION NEUVE**  
 => Fourniture en matériaux issus du réemploi et en béton recyclé  
 => Valorisation si possible in-situ des terres excavées

**AMENAGEMENTS EXTERIEURS**  
 => Gestion des terres in-situ, fourniture en terres végétales recyclées / substrats fertiles  
 => Fourniture en matériaux issus du réemploi (mobilier urbain, revêtements de sol,...)

Cf. page 68 pièce A2.2.1

- **Recours aux matériaux biosourcés et géosourcés**

L'OAP définit les termes liés à l'économie circulaire et explique que les matériaux biosourcés (bois, paille, chanvre, ...) et les matériaux géosourcés (terre crue, terre cuite, pierre, ...) présentent généralement une faible empreinte carbone ; certains ont également des propriétés isolantes et hygrothermiques, qui permettent à la fois une réduction des émissions liées à la construction et un confort pour les usagers.

Aussi, Est Ensemble se donne pour les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain (périmètres ZAC et PRU), un objectif de 20% des surfaces construites et réhabilitées avec des niveaux d'intégration renforcés de matériaux biosourcés, et invite à atteindre des quantités chiffrées d'usage de produits biosourcés dans les périmètres de ZAC et PRU, pour les constructions de plus de 15 logements ou plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le respect du jalon supérieur de l'indicateur IC Construction de la RE2020 le niveau pertinent du label Bâtiment Biosourcé.

- **Recours aux énergies renouvelables**

Développer les énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) est primordial pour réduire les émissions de GES du territoire et limiter sa dépendance aux énergies fossiles afin de lutter contre la précarité énergétique en permettant un accès à l'énergie à des coûts compétitifs et/ou relativement stables.

Pour les opérations créant au moins 10 logements ou 600m<sup>2</sup> de surface de plancher, promouvoir la démarche énergétique EnR'Choix, la réduction des consommations

énergétiques via la sobriété énergétique, une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions afin de permettre une bonne intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

**1 - RÉDUIRE**  
LES CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

**SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE**  
 limiter les consommations en changeant les comportements  
 « Régulation du système de chauffage »

**EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE**  
 améliorer les consommations à service rendu équivalent  
 « Isolation thermique du bâtiment »

**2 - MUTUALISER**  
 LES BESOINS ET LES MOYENS DE PRODUCTION ET DE DISTRIBUTION DE CHALEUR

Se raccorder à un réseau de chaleur « 50% ÉNERGIE  
libre de fossile existant »

Créer un nouveau réseau de chaleur « 50% ÉNERGIE  
libre de fossile » identifier les besoins à proximité et leur adéquation avec les capacités de services de chaud et de froid

Choisir une solution ÉNERG collective « pilot d'ensemble »

**3 - OPTIMISER ET PRIORISER**  
 LES RECOURS AUX ÉNERGIES DE RÉCUPÉRATION ET RENOUVELABLES

**1** ÉNERGIE NON DÉLOCALISABLE DÉJA EXISTANTE  
Récupération des chaleur fatale existante dans les centrales, usines

**2** ÉNERGIE NON DÉLOCALISABLE À CHER  
Solaire thermique, Solaire photovoltaïque

**3** ÉNERGIE DÉLOCALISABLE À CHER  
Biomasse

REPUBLICQUE FRANÇAISE  
ADEME  
agir  
EnR'CHOIX

Cf. page 75 pièce A2.2.1



## Mobilités

Afin de répondre aux nombreux enjeux de déplacements sur le territoire, Est Ensemble s'engage pleinement dans la transition écologique des mobilités en particulier à travers l'adoption de son Plan Local de Mobilité en juin 2024.

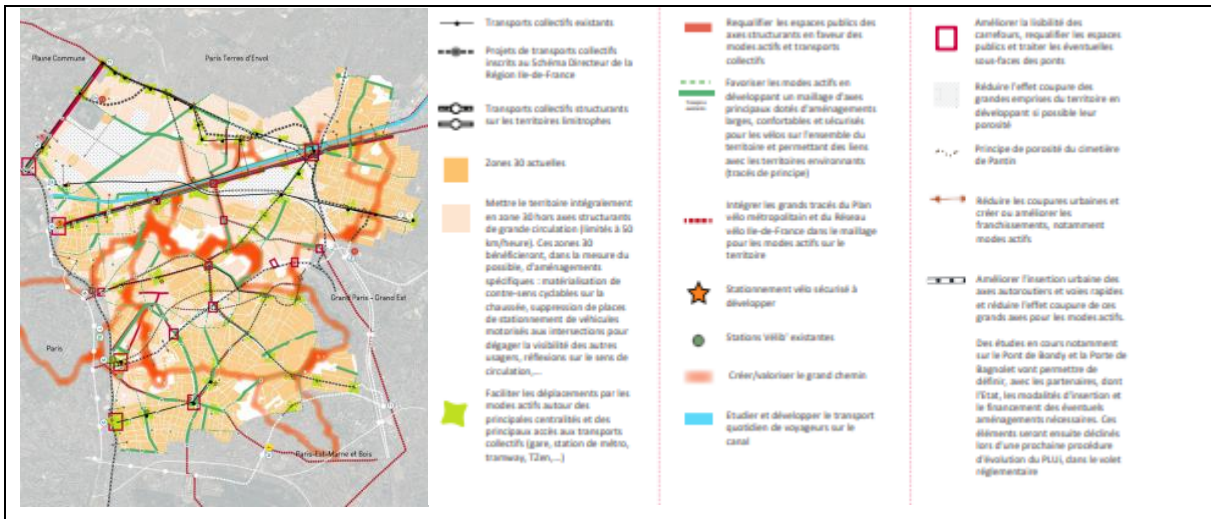
Le Plan Local de Mobilité porte ainsi 4 orientations principales (déclinées en 34 actions) :

- Transformer l'espace public pour réduire l'usage de la voiture et apaiser la ville
- Développer l'offre et les services pour des mobilités décarbonées et lutter contre l'autosolisme
- Construire un cadre référentiel et réglementaire pour agir sur les mobilités
- Accompagner le changement des pratiques



Cf. page 78 pièce A2.2.1

Cette OAP est illustrée par une carte extraite du PLUi approuvé en 2020, accompagnée de sa légende de la façon suivante :



Cf. page 78 pièce A2.2.1

Un zoom spécifique sur la commune du Pré Saint-Gervais traite de l'articulation entre la trame verte, les liaisons et les mobilités actives.

Mettre en place une trame verte devra permettre au végétal d'être très présent dans la ville, que ce soit sous la forme d'arbres, de plantations plus basses, de jardinières, d'éléments plus isolés lorsque la largeur de la voirie ne permet pas de plantations linéaires, ou même de murs végétalisés. Le fil vert assure, par une succession d'aménagements ponctuels, une liaison végétale entre les différents espaces verts, les espaces publics, il favorise les circulations douces à l'intérieur de la ville et vers les communes voisines. Il marque chacune des entrées dans la ville à sa manière et court d'une rue à l'autre, de l'école à la bibliothèque, d'un espace vert au suivant.



Cf. page 81 pièce A2.2.1





## Patrimoine et paysage

Cette OAP comprend deux volets, intitulés respectivement :

- « protection et valorisation du patrimoine »,
- « prise en compte et mise en valeur des paysages »

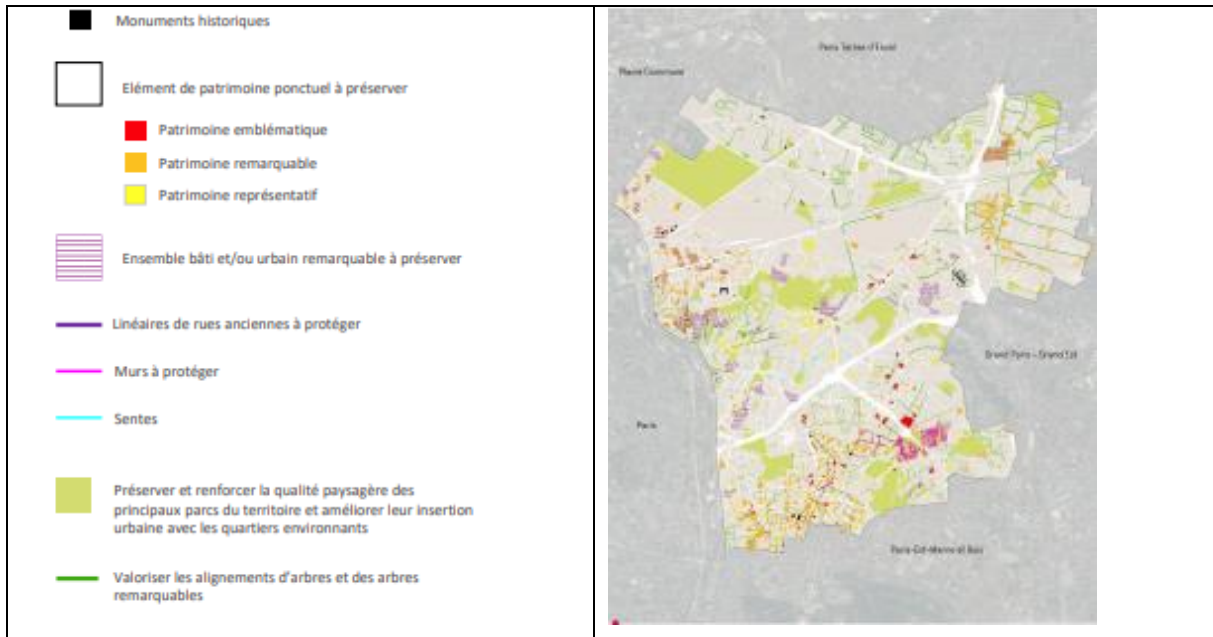
Le volet "protection et valorisation du patrimoine" vise à identifier les éléments bâtis remarquables sur le territoire et à leur offrir un niveau de protection différencié et adapté à chacun.

Cette protection se décline sous trois niveaux, deux ayant une dimension prescriptive et la troisième ayant une dimension informative. Ce volet met également en exergue les éléments végétaux en lien avec ces éléments bâtis, qui marquent tout autant l'identité du territoire.



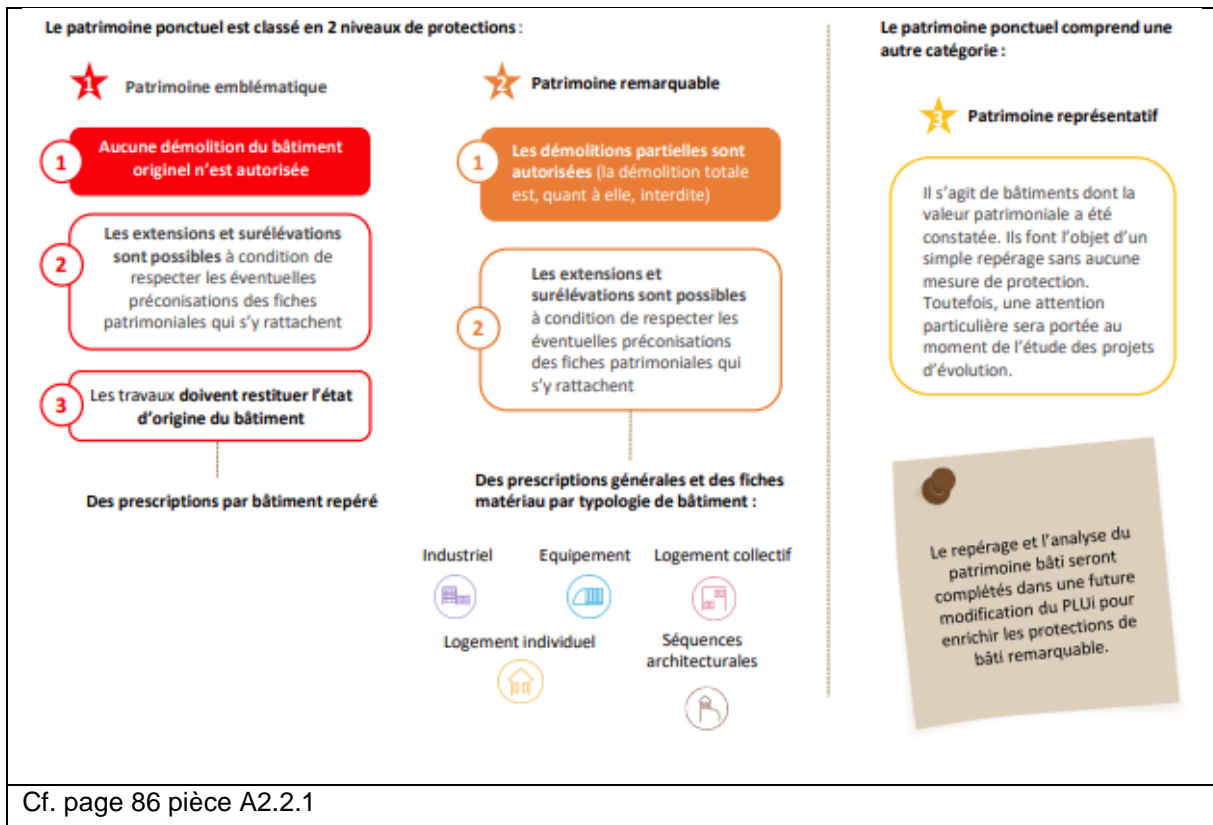
Cf. page 83 pièce A2.2.1

Ce volet est illustré par une carte, extraite du PLUi approuvé en 2020 qui identifie les éléments suivants :



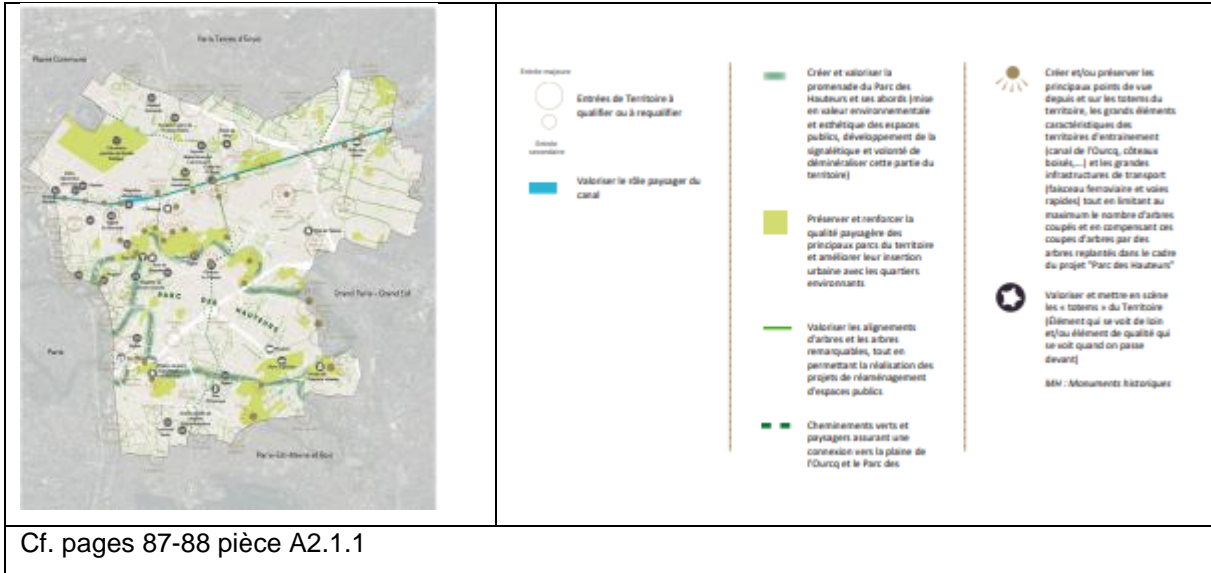
Cf. pages 64-65 pièce A2.2.1

Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les prescriptions qui s'imposent sont annexées au règlement.



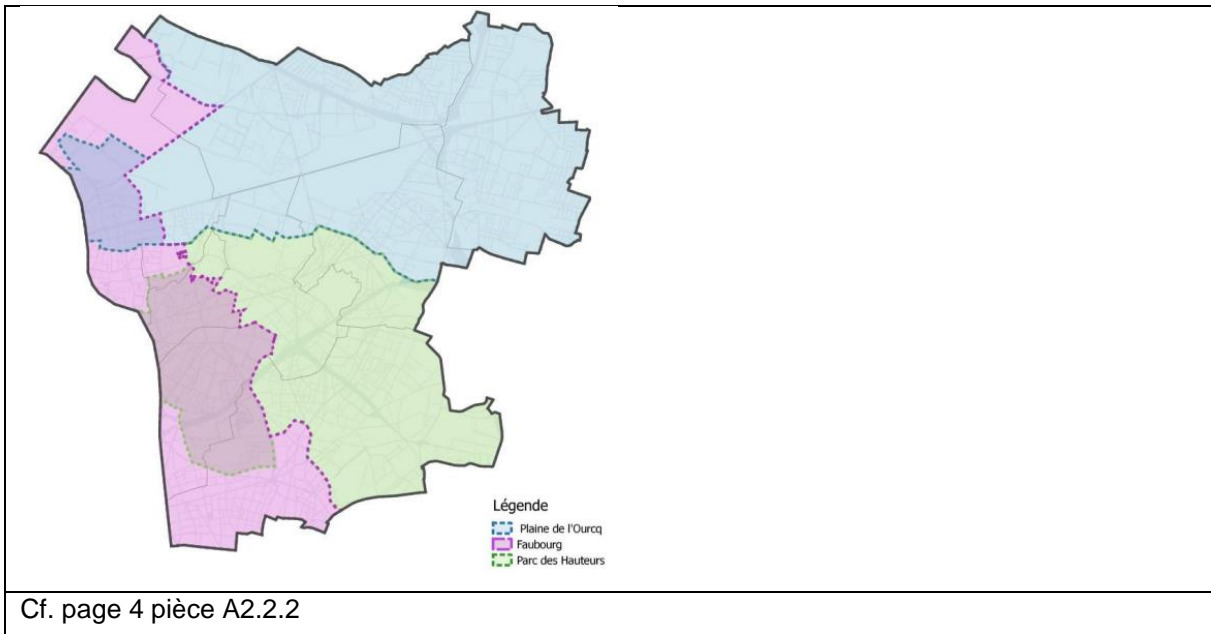
Cf. page 86 pièce A2.2.1

Le volet « prise en compte et mise en valeur des paysages » comprend une carte extraite de PLUi approuvé en 2020, accompagnée d'une légende, sans autre commentaire.



### Les OAP Territoires

Au-delà de venir préciser et compléter les orientations du PADD et de les rendre opposables, elles permettent d'avoir une échelle intermédiaire entre le PADD à l'échelle d'Est Ensemble et les OAP sectorielles à l'échelle de zooms opérationnels. L'articulation entre les projets sectoriels et les grandes continuités du territoire (projets de transports, continuités écologiques, etc.) est ainsi garantie à travers ce type d'OAP.

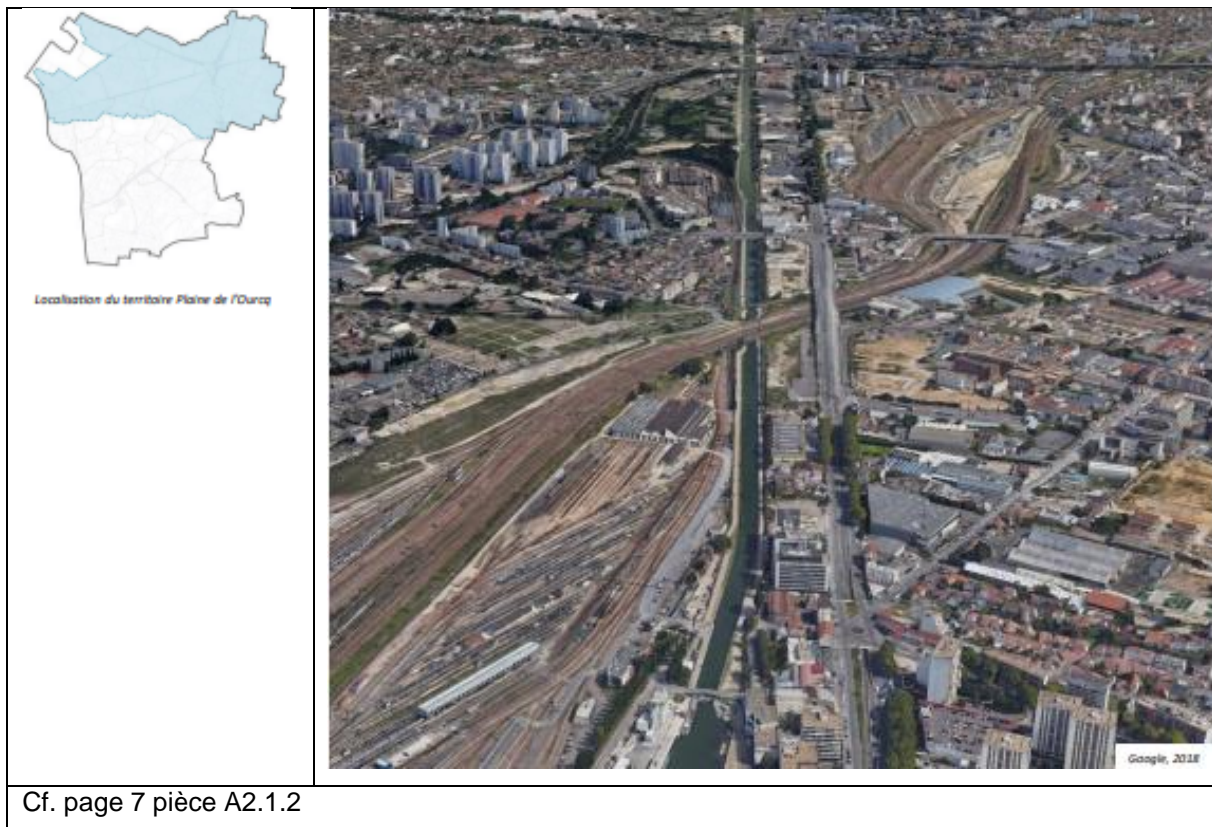


Est Ensemble est composé de 3 « territoires d'entraînement », issus de sa géographie et de l'histoire de son développement :

- la Plaine de l'Ourcq structurée autour de son canal,
- le Faubourg, territoire de première couronne de l'agglomération parisienne,
- le Parc des Hauteurs, caractérisé par un chapelet d'espaces verts remarquables en rebord du plateau et des vues à 360°.

### La Plaine de l'Ourcq

La Plaine de l'Ourcq, à la fois patrimoine paysager singulier et lieu de promenade, constitue une entité exceptionnelle à l'échelle du Grand Paris. Du nord du territoire d'Est Ensemble au pied du plateau de Romainville, la Plaine de l'Ourcq, traversée d'Est en Ouest par le canal du même nom, s'étend sur les cinq communes de Bondy, Noisy-le-Sec, Bobigny, Romainville et Pantin. Le développement économique de la plaine, par des activités d'abord maraîchères puis industrielles et commerciales, a façonné son paysage actuel, segmenté par de grandes infrastructures : le canal, le corridor ferroviaire de la gare de l'Est et les autoroutes A3 et A 86.



Cf. page 7 pièce A2.1.2

Depuis 2010, suite à la désindustrialisation de la Plaine de l'Ourcq, les collectivités ont engagé un grand projet de développement territorial. Dans un contexte de développement de la desserte du territoire par les transports en commun, avec l'arrivée prochaine de la ligne 15 Est du métro, de la ligne de tram-train T11 express et du bus à haut niveau de service Tzen3, le projet vise à accueillir de nouveaux

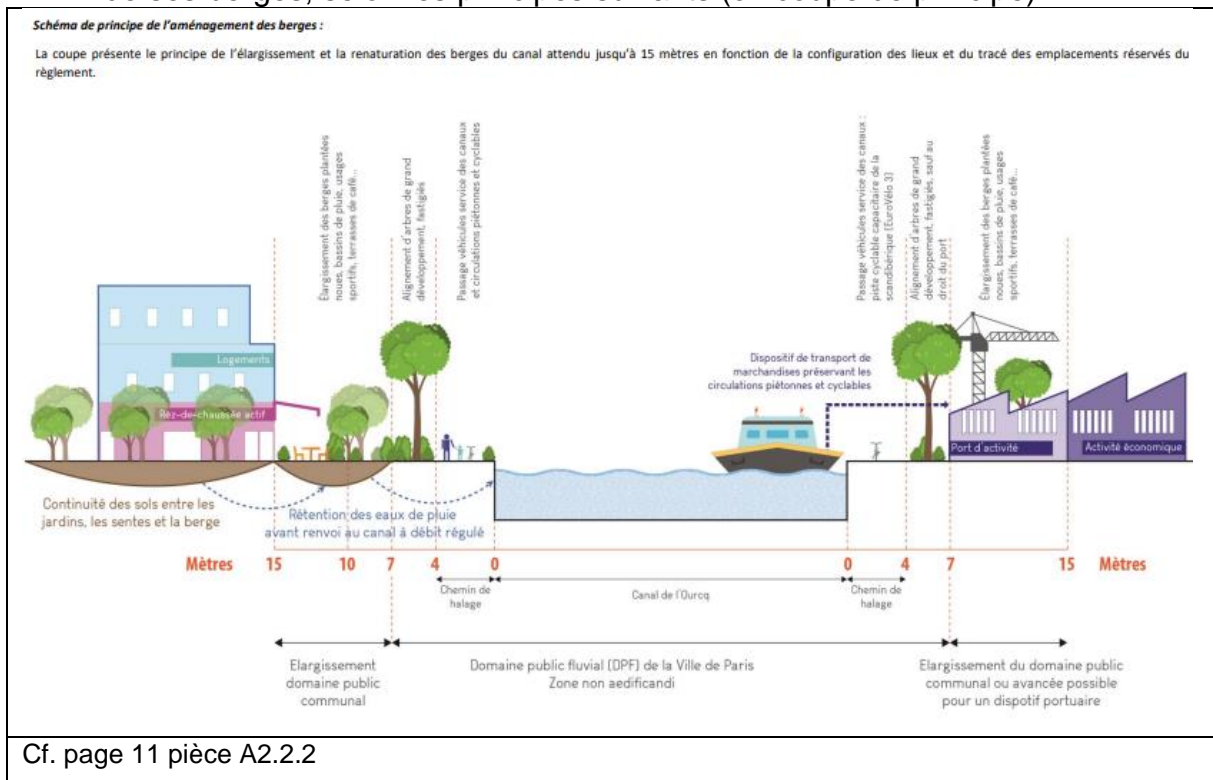
logements et de nouvelles activités économiques, le long du canal et autour des trois nouvelles centralités de Raymond Queneau, la Folie et du Pont de Bondy.

Six Zones d'aménagement concerté (ZAC), et le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) accompagnent la transformation et le développement de cinq quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville.

Le PLUi d'Est Ensemble et cette OAP s'appuient sur plusieurs documents cadres : le schéma directeur des infrastructures portuaires d'activités et de loisirs (SDIPAL) du canal de l'Ourcq en 2010, la charte du paysage, des usages et de l'aménagement du canal de l'Ourcq grand gabarit en 2014 (annexé au PLUi), le contrat de développement territorial (CDT) puis le contrat d'intérêt national (CIN) en 2016. En 2024, le SDIPAL est en cours de Révision, et les partenaires du CIN travaillent à un nouveau contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA).

Le développement de la Plaine de l'Ourcq vise les objectifs spécifiques suivants :













































- Préserver les qualités paysagères et écologiques exceptionnelles du canal et de ses berges, selon les principes suivants (cf. coupe de principe)



- Faire émerger trois nouvelles centralités métropolitaines le long du canal autour des pôles de transports en commun Raymond Queneau (métro 5, Tzen3), La Folie (métro 5, tram-train T11 Express, Tzen3) et Pont de Bondy (ligne 15 Est du métro, tramway T1, Tzen3).
- Préserver la vocation économique et productive pourvoyeuse d'emplois locaux (zone industrielle des Vignes à Bobigny, séquences économiques

- productives, commerciales, tertiaires de la rue de Paris, grands sites logistiques Novatrans à Noisy-le-Sec et Pantin Logistique) ;
- Développer la navigation sur le canal de l'Ourcq, comme alternative à la route, et les emplois associés. Le réaménagement des berges du canal confortera les ports existants et en développera de nouveaux ;
  - Créer une nouvelle destination de tourisme, de culture, de sports et de loisir.

Le parti d'aménagement est traduit dans un schéma de cadrage, dont la légende expose les Modifications (en police rouge) dans les cinq axes de la façon suivante :

<div style="text-align: center;">  <p><b>Populations</b> Logements Equipements Densités</p> </div> <hr style="border: 1px solid blue;"/> <p><b>Equipements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grands équipements et services</li> <li> Ports de plaisance et de loisirs à créer</li> <li> Port d'activité existant à préserver et créer</li> <li> Escalles pour péniches à préserver</li> </ul> <p><b>Densités / projets :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteurs stratégiques de développement et de requalification dans une logique de mixité urbaine et de haute qualité environnementale</li> <li> Requalifier les quartiers inscrits dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain et les inscrire dans une démarche d'intégration complète au reste du territoire et en renforçant les liaisons intercommunales et entre les quartiers.</li> </ul> <div style="text-align: center;">  <p><b>Economie</b> Emplois commerces</p> </div> <hr style="border: 1px solid purple;"/> <p><b>Polarités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Logistique urbaine à préserver ou à créer</li> <li> Renforcer les principales centralités de centre-ville et conforter leurs dimensions commerciales, artisanales, et de services</li> <li> Maintenir et conforter la dimension économique des secteurs présentant une forte densité d'emplois, d'activités et de bureaux</li> </ul>	<div style="text-align: center;">  <p><b>Mobilités</b> Coupores urbaines</p> </div> <hr style="border: 1px solid red;"/> <p><b>Desserte et liaisons :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Traverses RNS/Canal à créer, à améliorer à travers la végétalisation, les mobilités douces et la gestion alternative des eaux de pluie</li> <li> Favoriser les modes actifs en s'appuyant sur les grands tracés internationaux (eurovélo 3) et la dimension événementielle (JO 2024)</li> <li> Améliorer les traversées existantes du canal</li> <li> Créer des nouvelles traversées du canal</li> </ul> <p><b>Polarités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Conforter les 3 centralités habitées complémentaires aux polarités de centre-ville : Raymond Queneau, La Folie et Pont de Bondy en développant des services à rayonnement métropolitain et la mixité urbaine</li> </ul> <p><b>Transports :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Développer les transports collectifs structurants pour permettre les circulations intra et extra territoriales</li> <li> Soutenir l'amélioration de l'offre de transport existante</li> <li> Développer des liaisons bus</li> </ul> <p><b>Liens et coupures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Entrées de ville/territoire à valoriser, développer ou qualifier</li> <li> Atténuer les coupures naturelles ou d'infrastructures de transport en favorisant les franchissements</li> </ul>	<div style="text-align: center;">  <p><b>Environnement</b> Santé Energie</p> </div> <hr style="border: 1px solid green;"/> <p><b>Trame verte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> PrésERVER, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs et le patrimoine naturel, forestier, et agricole et notamment les sites emblématiques du Parc des Hauteurs (Murs à Pêches, Corniche des Forts, parcs des Beauvais, des Gullands et futur parc de la Libre Pensée), du Faubourg (cimetière de Pantin, parc des Gullands) et de la Plaine de l'Ourcq.</li> <li> Maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques</li> <li> NEEN Végétaliser et gérer de manière différenciée aux abords du faisceau ferroviaire, des autoroutes et de leurs abords</li> <li> PrésERVER et développer/compléter l'alignement d'arbres le long de la RN3</li> <li> Tracé du projet Grand Chemin (défini)</li> <li> Tracé du projet Grand Chemin (à l'étude)</li> <li> Améliorer l'accessibilité des espaces verts, leur visibilité, leurs connexions et leur insertion dans la ville et s'appuyer sur les espaces verts existants, à créer ainsi que sur le Grand Chemin pour augmenter le ratio en m² par habitant d'espaces verts accessibles.</li> </ul> <p><b>Trame bleue:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Aménager le canal (voir la coupe ci-après) :</li> <li> Créer ou préserver des alignements d'arbres de haute tige</li> <li> Élargir les berges (10 à 15m de part et d'autre du canal), les végétaliser et les utiliser pour la gestion alternative des eaux pluviales</li> <li> Permettre la circulation technique du service des canaux sur 4 m</li> <li> Permettre la circulation piétonne et cycle sur les deux berges</li> </ul> <p><b>Santé:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> En l'absence de dispositifs d'isolation des voies autoroutières et de leur couverture, les constructions devront chercher à s'éloigner le plus possible et se protéger des sources de bruit, de vibrations et de pollution de l'air (notamment pour les équipements les plus sensibles ainsi que les logements) et renforcer la végétalisation de ces zones bruyantes</li> <li> Voir l'axe Assé restreint</li> <li> Améliorer l'insertion urbaine et réduire l'effet coupure de ces infrastructures</li> <li> Pour les autoroutes, mettre en place une stratégie d'apaisement</li> <li> Rechercher l'intégration de volumes pouvant assurer des fonctions de tampons thermiques et sonores (vérandas, jardins d'hiver, double peau...) sur les façades les plus exposées aux infrastructures autoroutières</li> </ul> <div style="text-align: center;">  <p><b>Paysages</b> Patrimoine Citoyenneté</p> </div> <hr style="border: 1px solid brown;"/> <p><b>Paysage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> PrésERVER les cônes de vue, depuis et sur les lieux identifiés et créer des effets belvédères permettant de multiplier les points de vue sur le grand paysage</li> </ul> <p><b>Patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Valoriser et mettre en scène les « totems » du Territoire</li> <li> MH : Monuments historiques</li> </ul>
--	--	--

Cf. page 13 pièce A2.2.2

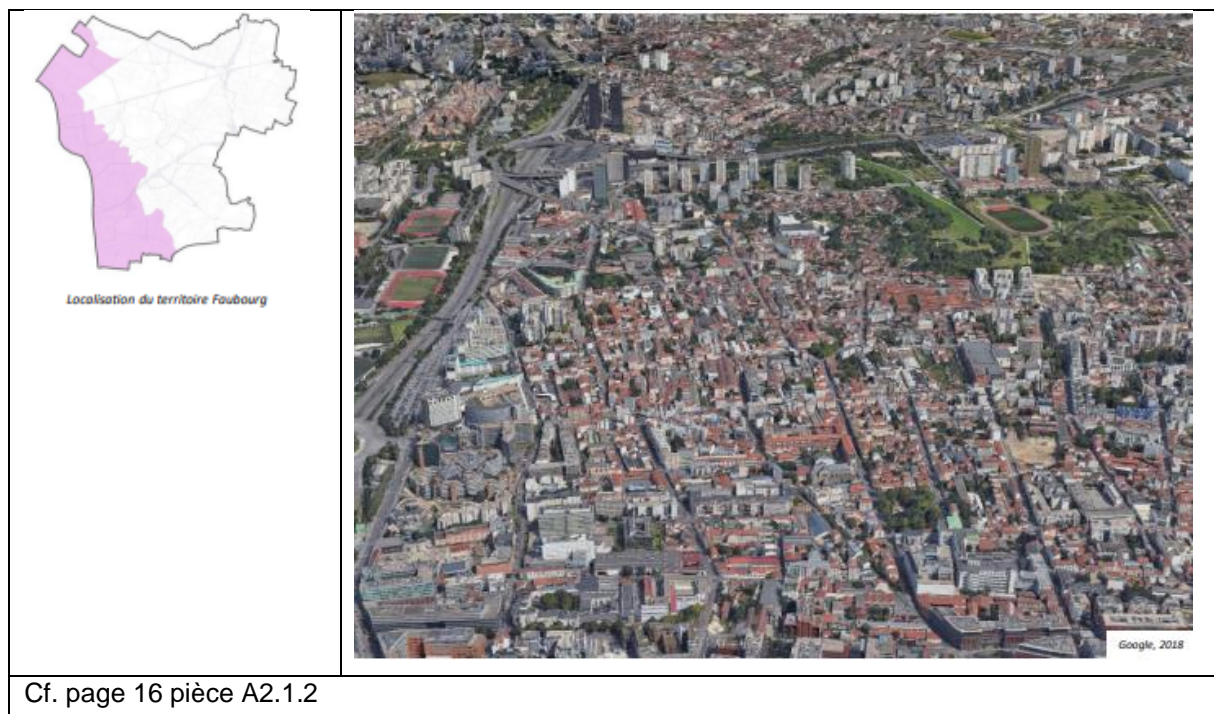
## Le Faubourg

Le Faubourg d'Est Ensemble est caractérisé par une trame urbaine dense et mixte d'habitat et d'activité emblématique du tissu faubourien et un positionnement géographique privilégié aux franges de la capitale. C'est au sein de ce territoire que la dynamique métropolitaine percole et enclenche la mutation d'Est Ensemble. Territoire de première couronne de l'agglomération parisienne, il s'étend du nord au sud, sur les communes de Pantin, Pré-Saint-Gervais, Bagnolet et Montreuil

Il s'est historiquement construit sur une relation ambivalente avec Paris, entre proximité et rupture urbaine, par la présence des fortifications puis du périphérique dans les années 70. L'activité économique, à dominante artisanale et de services, est très imbriquée dans le tissu urbain.

Le Faubourg subit également les nuisances de cette proximité avec Paris, d'une part avec la présence bruyante et polluante du périphérique, et d'autre part avec les grandes radiales sortant de Paris et supportant un trafic important notamment l'ex N3 à Pantin ou encore l'autoroute A3 branchée sur le périphérique à la Porte de Bagnolet et coupant la ville en deux.

Il s'étend du Nord au Sud, sur plusieurs territoires des communes de Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Bagnolet et Montreuil.



Cf. page 16 pièce A2.1.2

Les enjeux d'amélioration du Faubourg pour Est Ensemble sont les suivants :

- La préservation de la diversité fonctionnelle et sociale
- La réparation du lien urbain de part et d'autre du boulevard périphérique et de part et d'autre des grands axes magistraux
- La renaturation du Faubourg
- L'amélioration de la desserte Nord-Sud du territoire

**Page 63 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

Le parti d'aménagement est traduit dans un schéma de cadrage de l'OAP, dont la légende expose les Modifications (en police rouge) dans les cinq axes de la façon suivante :

<p><b>Mobilités</b> <b>Coupages urbains</b></p> <p><b>Général :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Relier les polarités structurantes</li> <li>Atténuer les coupures naturelles ou d'infrastructures de transport en favorisant les franchissements</li> </ul> <p><b>Transports :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Développer les transports collectifs structurants pour permettre les circulations intra et extra territoriales (prolongement des lignes de métro 3 et 9, pas encore actés ni financés). Maîtriser les flux de circulation et les capacités de stationnement à proximité des nouvelles stations de la ligne 11 du métro et de la ligne 2 du tramway et réfléchir à l'implantation éventuelle d'un parc de stationnement sur les secteurs les plus tendus en bout de ligne de métro</li> <li>Soutenir l'amélioration de l'offre de transport existante</li> <li>Développer des liaisons bus</li> </ul> <p><b>Liens et coupures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entrées de ville/territoire à valoriser, développer ou qualifier</li> </ul>	<p><b>Environnement</b> <b>Santé</b> <b>Energie</b></p> <p><b>Trame verte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs et le patrimoine naturel, forestier, et agricole et notamment les sites emblématiques du Parc des Hauteurs (Murs à Pêches, Corniche des Forts, parcs des Beaumonts, des Guillauds et futur parc de la Libre Pensée), du Faubourg (cimetière de Pantin, parc des Guillauds) et de la Plaine de l'Ourcq.</li> <li>Tracé du projet Grand Chemin (définitif)</li> <li>Tracé du projet Grand Chemin (à l'étude)</li> <li>Cordon vert</li> <li>Rétablir les continuités entre les espaces verts en coordination avec les villes limitrophes (Paris, Fontenay-sous-Bois, Rosny-sous-Bois)</li> <li>Améliorer l'accessibilité des espaces verts, leur visibilité, leurs connexions et leur insertion dans la ville et s'appuyer sur les espaces verts existants, à créer ainsi que sur le Grand Chemin pour augmenter le ratio en m<sup>2</sup> par habitant d'espaces verts accessibles.</li> <li>Renforcer la biodiversité des Murs à Pêches pour en faire un noyau primaire</li> </ul>	<p>En l'absence de dispositifs d'isolation des voies autoroutières et de leur couverture, les constructions devront chercher à s'éloigner le plus possible et se protéger des sources de bruit, de vibrations et de pollution de l'air (notamment pour les équipements les plus sensibles ainsi que les logements) et renforcer la végétalisation de ces zones bruyantes</p> <p>Améliorer l'insertion urbaine et réduire l'effet coupure de ces infrastructures</p> <p>Pour les autoroutes, mettre en place une stratégie d'apaisement</p> <p>Rechercher l'intégration de volumes pouvant assurer des fonctions de tampons thermiques et sonores (vérandas, jardin d'hiver, double peau...) sur les façades les plus exposées aux infrastructures autoroutières</p> <p><b>Populations</b> <b>Logements</b> <b>Equipements</b> <b>Densités</b></p> <p><b>Densités / projets :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs stratégiques de développement et de requalification dans une logique de mixité urbaine et de haute qualité environnementale</li> <li>Requalifier les quartiers inscrits dans le Nouveau Programme de Renouveau Urbain et les inscrire dans une démarche d'intégration complète au reste du territoire et en renforçant les liaisons intercommunales et entre les quartiers.</li> <li>Préserver et revitaliser les caractéristiques des tissus pavillonnaires</li> <li>Veiller à l'harmonie des évolutions urbaines, paysagères et naturelles dans les OAP Sectorielles intercommunales.</li> </ul>	<p><b>Paysages</b> <b>Patrimoine</b> <b>Citoyenneté</b></p> <p><b>Paysage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les cônes de vue, depuis et sur les lieux identifiés et créer des effets belvédères permettant de multiplier les points de vue sur le grand paysage</li> <li>Limiter les hauteurs de bâti sur les coteaux pour préserver la qualité des vues depuis le haut et le bas du plateau</li> </ul> <p><b>Patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser et mettre en scène les « totems » du Territoire MH : Monuments historiques</li> </ul> <p><b>Citoyenneté</b></p> <p>Veiller par des dispositifs de concertation en amont des opérations et en continu, à construire des compromis respectueux des objectifs écologiques et des usages sociaux dans les espaces verts publics</p> <p><b>Economie</b> <b>Emplois</b> <b>commerces</b></p> <p><b>Activités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir et conforter la dimension économique des principaux quartiers (majoritairement mixtes au niveau fonctionnel) présentant une forte densité d'emplois, d'activités et de bureaux</li> </ul> <p><b>Polarités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services et d'artisanat et viser l'accessibilité pour tous les habitants du territoire à une offre diversifiée de commerces et de services de proximité de centre-ville</li> </ul>
<p>Cf. page 20 pièce A2.2.2</p>			

## Le Parc des Hauteurs

Le Parc des Hauteurs est un territoire qui s'étend sur les villes des Lilas, Bagnolet, Romainville, Noisy-le-Sec et Montreuil. Il se caractérise par sa topographie particulière du plateau géologique de Romainville, de ses côteaux et rues en pente, d'une ceinture de forts construits au XIXe siècle et de grands parcs aménagés sur d'anciennes carrières de gypse



Face à la pression foncière accrue avec la mise en service du prolongement de la ligne 11 du métro en 2024 et les prolongements futurs du tramway T1 de Noisy-le-Sec jusqu'à Val-de-Fontenay (94) à horizon 2029 ainsi que des lignes 3 et 9 du métro, la maîtrise du développement, la préservation des qualités urbaines, architecturales et paysagères, le maintien d'activités productives et de services et la préservation des continuités écologiques, sont les principaux enjeux.



Dans ce cadre, l'OAP promeut un développement raisonné qui allie :

- amélioration des mobilités au sein du territoire,
- réduction des coupures urbaines,
- qualité urbaine,
- préservation des atouts paysagers et patrimoniaux du territoire (histoire maraîchère, les forts, les vues),
- renforcement des commerces et les services de proximité,
- renaturation.

Pour soutenir cette stratégie ambitieuse, l'OAP du Parc des Hauteurs s'appuie sur plusieurs projets d'aménagement structurants : la réalisation d'un projet d'espace public d'envergure, Le Grand Chemin, et l'aménagement des Abords du prolongement du tramway T1, selon la logique du « Planter d'abord, bâtir parfois ».

En amont et tout au long des opérations d'aménagement, une attention particulière est portée aux dispositifs de concertation et d'enquête publique afin de construire avec toutes les parties prenantes les compromis urbains et paysagers respectueux des objectifs d'évolution harmonieuse du Territoire.

Le parti d'aménagement est traduit dans un schéma de cadrage de l'OAP, dont la légende expose les Modifications (en police rouge) dans les cinq axes de la façon suivante :

<div data-bbox="236 286 306 362"> </div> <p><b>Populations Logements Equipements Densités</b></p> <hr/> <p><b>Equipements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Escales pour péniche à préserver</li> </ul> <p><b>Densités / projets :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteurs stratégiques de développement et de requalification dans une logique de mixité urbaine et de haute qualité environnementale</li> <li> Requalifier les quartiers inscrits dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain et les inscrire dans une démarche d'intégration complète au reste du territoire et en renforçant les liaisons intercommunales et entre les quartiers.</li> <li> Résorber l'habitat dégradé et insalubre</li> <li> Veiller à l'harmonie des évolutions urbaines, paysagères et naturelles dans les OAP Sectorielles intercommunales.</li> </ul> <div data-bbox="252 1249 322 1326"> </div> <p><b>Economie Emplois commerces</b></p> <hr/> <p><b>Polarités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services et d'artisanat de centre-ville</li> <li> Maintenir et conforter la dimension économique des secteurs présentant une forte densité d'emploi, d'activité et de bureaux</li> </ul>	<div data-bbox="667 273 721 331"> </div> <p><b>Mobilités Coupsures urbaines</b></p> <hr/> <p><b>Desserte et liaisons :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Atténuer les coupures naturelles ou d'infrastructures de transport en favorisant les franchissements</li> <li> Relier les polarités structurantes par des espaces publics de qualité et une animation urbaine des rez-de-chaussée</li> <li> Favoriser les modes actifs en s'appuyant sur les grands tracés internationaux (eurovélo 3) et la dimension évènementielle (JO 2024)</li> <li> Améliorer les traversées existantes du canal</li> </ul> <p><b>Transports:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Développer les transports collectifs structurants pour permettre les circulations intra et extra territoriales</li> <li> Soutenir l'amélioration de l'offre de transport existante</li> <li> Développer des liaisons bus</li> </ul> <p><b>Liens et coupures :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Entrées de ville/territoire à valoriser, développer ou qualifier</li> </ul> <div data-bbox="673 1115 743 1173"> </div> <p><b>Paysages Patrimoine Citoyenneté</b></p> <hr/> <p><b>Paysage :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Préserver les cônes de vue, depuis et sur les lieux identifiés et créer des effets belvédères permettant de multiplier les points de vue sur le grand paysage</li> <li> Limiter les hauteurs de bâti sur les cotéaux pour préserver la qualité des vues depuis le haut et le bas du plateau</li> </ul> <p><b>Patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Valoriser et mettre en scène les « totems » du Territoire MH : Monuments Historiques</li> </ul>	<div data-bbox="1024 273 1078 331"> </div> <p><b>Environnement Santé Energie</b></p> <hr/> <p><b>Trame verte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs et le patrimoine naturel, forestier, et agricole et notamment les sites emblématiques du Parc des Hauteurs (Murs à Péches, Comiche des Forts, parcs des Bouamonts, des Guilands et futur parc de la Libre Pensée), du Faubourg (cimetière de Pantin, parc des Guilands) et de la Plaine de l'Ourcq.</li> <li> Maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques</li> <li> Végétaliser et gérer de manière différenciée aux abords du faisceau ferroviaire, des autoroutes et de leurs abords</li> <li> Tracé du projet Grand Chemin (définitif)</li> <li> Tracé du projet Grand Chemin (à l'étude)</li> <li> Cordon vert</li> <li> Améliorer l'accessibilité des espaces verts, leur visibilité, leurs connexions et leur insertion dans la ville et s'appuyer sur les espaces verts existants, à créer ainsi que sur le Grand Chemin pour augmenter le ratio en m<sup>2</sup> par habitant d'espaces verts accessibles.</li> </ul> <p><b>Trame bleue:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Créer ou préserver des alignements d'arbres de haute tige</li> <li> Élargir les berges (domaine public fluvial de la Ville de Paris), les végétaliser et les utiliser pour la gestion alternative des eaux pluviales</li> <li> Permettre la circulation technique du service des canaux sur 4 m</li> </ul> <p><b>Santé:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> En l'absence de dispositifs d'isolation des voies autoroutières et de leur couverture, les constructions devront chercher à s'éloigner le plus possible et se protéger des sources de bruit, de vibrations et de pollution de l'air (notamment pour les équipements les plus sensibles ainsi que les logements) et renforcer la végétalisation de ces zones bruyantes</li> <li> Améliorer l'insertion urbaine et réduire l'effet coupure de ces infrastructures</li> <li> Pour les autoroutes, mettre en place une stratégie d'apaisement</li> <li> Rechercher l'intégration de volumes pouvant assurer des fonctions de tampons thermiques et sonores (vérandas, jardin d'hiver, double peau...) sur les façades les plus exposées aux infrastructures autoroutières</li> </ul>
--	---	---

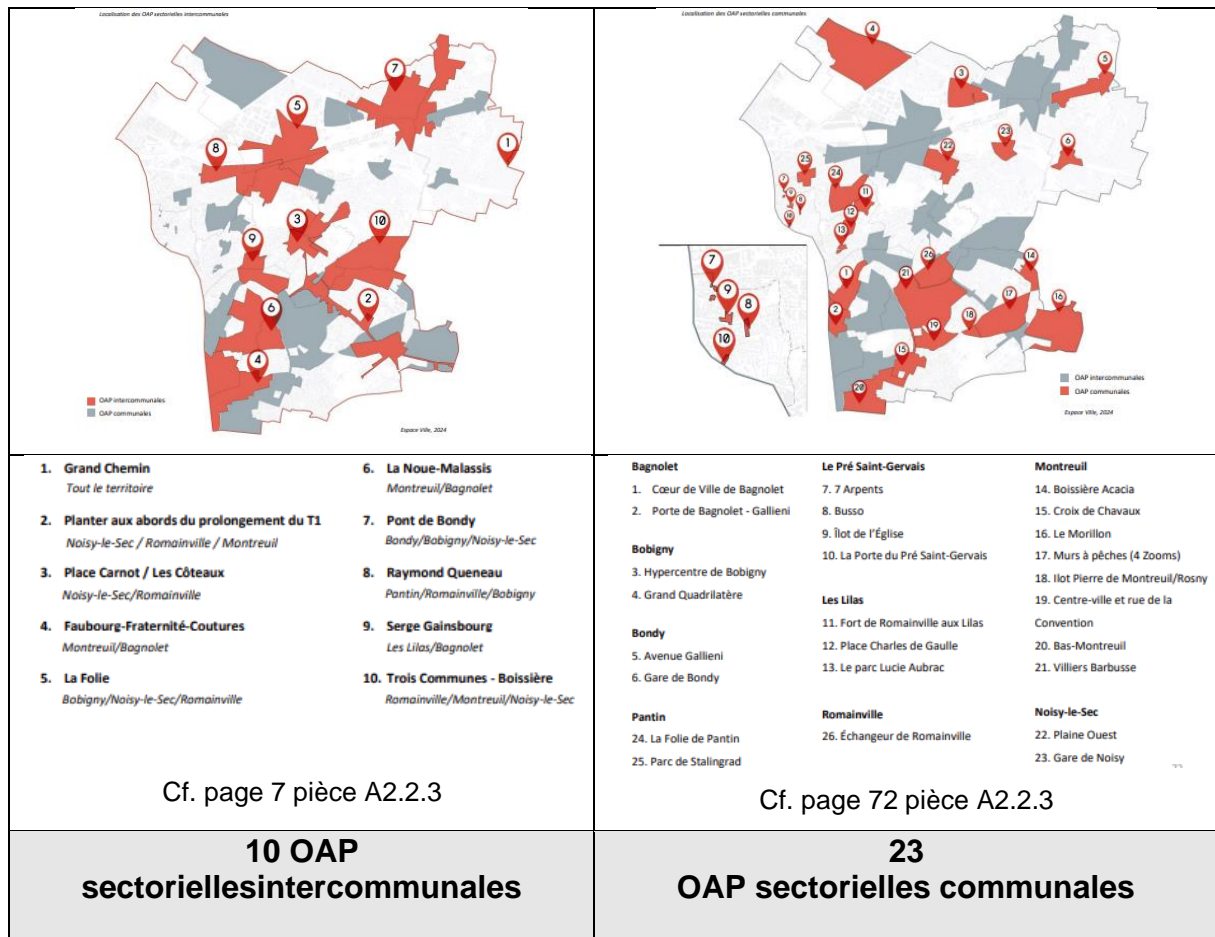
Cf. page 78 pièce A2.2.1

Les OAP sectorielles

Ces OAP sectorielles, dont l'échelle est plus fine, viennent traduire les orientations du PADD et décliner localement les orientations des OAP thématiques et Territoires.

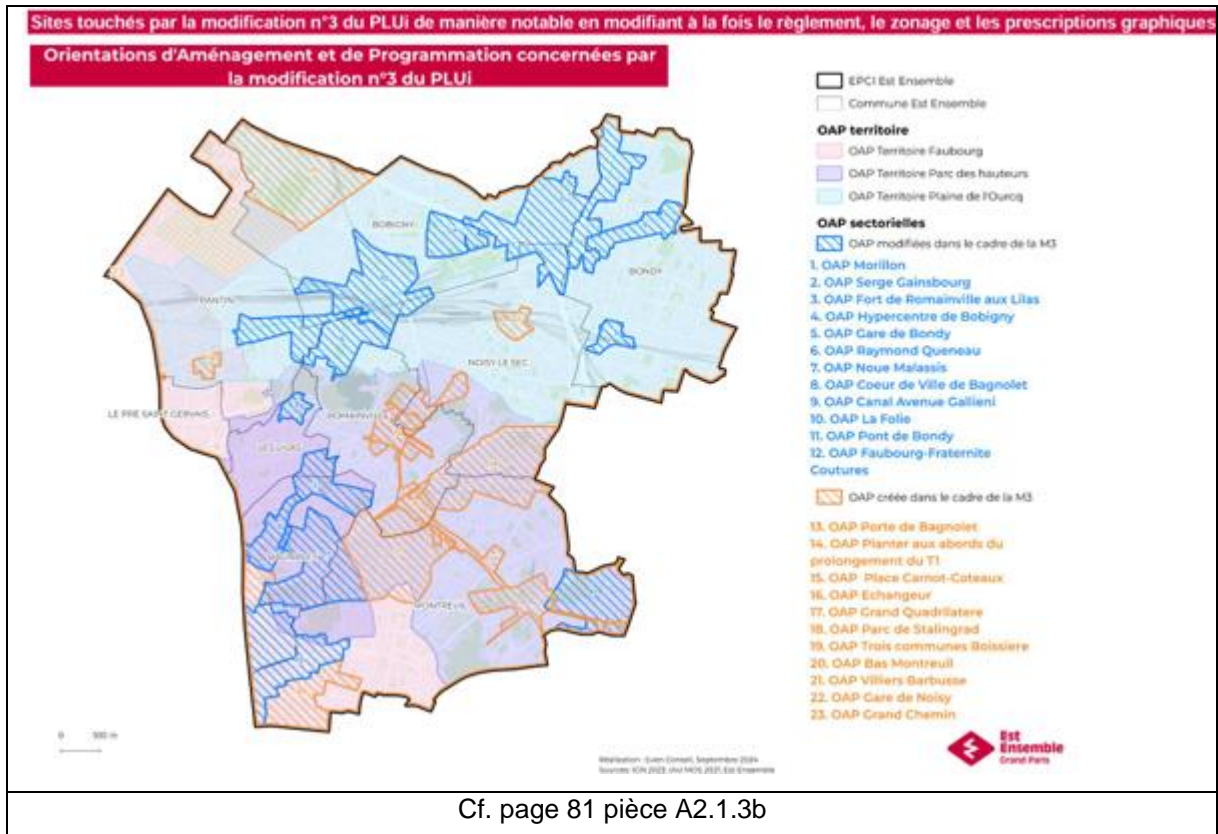
Elles visent à encadrer les projets, en fonction de la maîtrise sur le secteur et de manière adaptée en fonction de leur niveau de maturation, sur des périmètres communaux ou à l'intersection de plusieurs communes.

Elles ont ainsi pour rôle de fixer le parti d'aménagement sur un secteur précis et de venir compléter les dispositions réglementaires en spatialisant ou en définissant des modalités de mise en œuvre de certaines règles et peuvent évoluer selon les nouveaux projets à mettre en œuvre.



Sur les 33 OAP du PLUi en vigueur (10 intercommunales + 23 communales), le projet de Modification n°3 du PLUi concerne 23 d'entre elles : elle modifie **douze projets OAP existantes** dont six OAP intercommunales et six OAP communales et, elle crée **onze nouvelles OAP**.

Les impacts des Modifications et créations d'OAP ont été étudiés dans l'évaluation environnementale, présentée ci-avant.

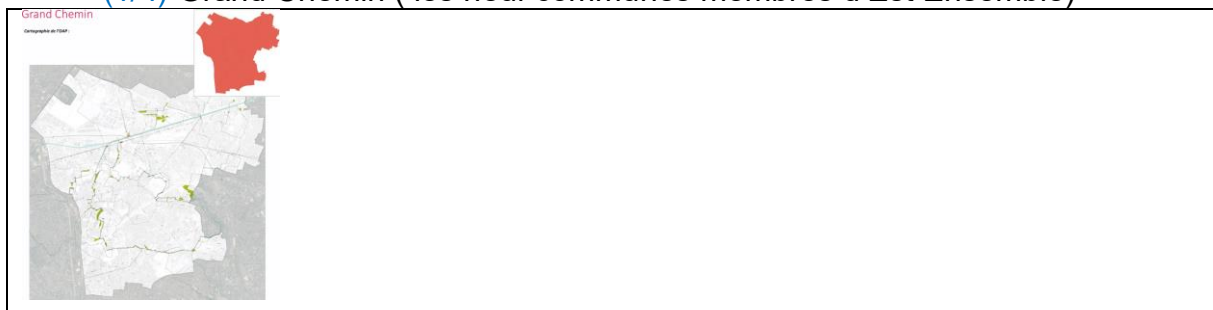


Dans le Résumé non technique (pièce A2.1.3), chacune des **23 OAP impactées (modifiée ou créée)** est évaluée dans un tableau renseigné en abscisse en deux colonnes : d'une part les principales incidences potentielles, d'autre part les mesures d'évitement (E, R, C) intégrées dans l'OAP, le règlement et le zonage sur ce site.

Dans la pièce dédiée aux OAP sectorielles (pièce A2.2.3), toutes les OAP sont présentées, qu'elles soient modifiées, créées, ou simplement existantes sans être impactées par le projet de Modification n°3, sans indication de changements en légende.

### Création des 4 OAP sectorielles intercommunales

- (1/4) Grand Chemin ( les neuf communes membres d'Est Ensemble)



Cf. page 12 pièce A2.2.3.

Le Grand Chemin prend la forme d'une boucle d'environ 55km à horizon 2030, dont 36 km sur les 9 villes du Territoire (Bagnollet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint Gervais,

Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville) reliés à l'est parisien (Fontenay-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Paris) sur une surface totale de 220 hectares. Ce projet vise à renforcer le lien entre les territoires du Parc des Hauteurs, des Faubourgs et de la Plaine de l'Ourcq. C'est une nouvelle trame fertile d'un point de vue écologique mais aussi social.

Les valeurs et objectifs du projet du Grand Chemin ont été définis dans une charte signée en mars 2022 par le Conseil territorial, sur les bases de l'étude pré-opérationnelle menée en 2020 sur l'ancienne « Promenade des Hauteurs ». Le projet du Grand Chemin est toujours caractérisé par les 4 grands invariants énoncés pour la Promenade des Hauteurs, mais ils ont été priorisés. Deux invariants prioritaires (Renaturer et Apaiser) et deux invariants importants mais secondaires (Equiper et Activer).

- (2/4) Planter aux abords du prolongement du T1 (Noisy-le-Sec, Romainville, Montreuil)



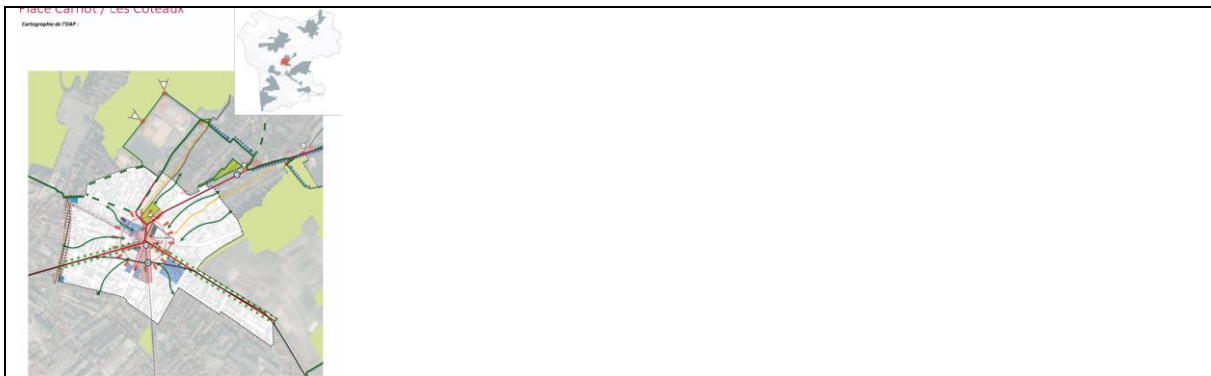
Cf. page 18 pièce A2.2.3

La ligne de tramway T1 fait l'objet d'un projet de prolongement qui traversera les communes de Noisy-le-Sec, Romainville, Montreuil, pour arriver jusqu'à la gare de Val-de-Fontenay.

La création de cette OAP « Planter aux abords du T1 » vise la transformation du Territoire d'Est Ensemble à travers le réaménagement des nouveaux espaces libérés par le projet de transport et par la déconstruction de l'ex-autoroute A186. Ce projet constitue une opportunité unique de construire une ville renaturée à travers un développement urbain qui, dans l'esprit « Planter d'abord, bâtir parfois », pense les espaces libres comme des futurs espaces plantés et non comme des fonciers au potentiel constructible.

En pratique, cet objectif se traduira par un alignement d'arbres sur une épaisseur minimale de 5 mètres sur chaque trottoir le long du tramway dans une logique de continuité écologique et d'une armature intermédiaire d'espaces verts (grandes masses boisées d'échelle intercommunale, squares urbains, parcs et jardins). Le comblement de l'ancienne autoroute A 186 doit permettre la constitution de nouveaux espaces verts, et notamment la création d'un espace vert d'un seul tenant d'1,7 hectare.

- (3/4) L'OAP Place Carnot Côtéaux



Cf. page 23 pièce A2.2.3

Le secteur Place Carnot / Coteaux, situé à la limite des deux villes, joue un rôle de centralité pour la ville de Romainville et de desserte renforcée pour la ville de Noisy-le-Sec avec la présence d'infrastructures lourdes et futures : les stations de métro de la ligne 11 et du tramway 1.

La création de l'OAP sectorielle intercommunale « Place Carnot / Coteaux » permet d'ancrer les orientations d'apaisement, de renaturation et d'organisation d'une place aujourd'hui minérale circulée qui deviendra un véritable hub de transport avec l'arrivée du métro 11 et du tramway T1. S'y ajoute la valorisation de certains bâtis qui ont des architectures remarquables tel l'équipement culturel « le Trianon » classé monument historique.

Cette OAP permet de définir les principes d'aménagement et en particulier : Restructurer et redynamiser l'entrée de ville Romainvilloise tout en conservant son caractère de faubourg avec son patrimoine au forme atypique sur les angles ; Valoriser le secteur Carnot à travers une requalification urbaine qui permet de lutter contre l'insalubrité ; Développer une mixité fonctionnelle sur la place ; Maintenir une trame verte et renaturer les espaces publics et privés sur l'ensemble du secteur ; Favoriser et encourager l'usage des modes doux.

- (4/4) Trois communes Boissière (Romainville, Montreuil/ Noisy-le-Sec)



Cf. page 67 pièce A2.2.3

La création de cette OAP « Trois communes / Boissière » résulte de la fusion de deux OAP existantes : « prolongement ligne 11 » et « Gabriel Péri », dont elle actualise les orientations en ajoutant des orientations supplémentaires.

L'OAP se trouve à l'interface des trois communes de Romainville, Noisy-le-Sec et Montreuil. Ce secteur du territoire Parc des Hauteurs, recouvrant en partie le plateau de Romainville, se caractérise par une topographie singulière : le coteau offre des panoramas uniques vers et sur un territoire composé de tissu pavillonnaire, caractéristique de l'identité patrimoniale du site, entremêlé d'une mixité de petites activités économiques, de commerces de proximité et d'espaces verts publics et résidentiels (parc des guillaumes, cœurs d'îlots...).

L'A3, fracture urbaine qui borde le territoire, a longtemps contribué à l'enclavement de ce secteur, désormais desservi depuis juin 2024 par le prolongement de la ligne 11 du métro entre Paris et Rosny-Bois Perrier.

L'OAP s'appuie sur cette amélioration de la desserte du territoire pour développer une vision partagée de ce secteur intercommunal, et proposer une évolution urbaine maîtrisée et respectueuse de la qualité de vie répondant à 4 objectifs principaux : une maîtrise du développement aux abords de la ligne 11 prolongée, la préservation du tissu pavillonnaire et requalification des ensembles urbains existants, l'aménagement d'espaces publics conviviaux et développement des mobilités douces, et la renaturation du territoire et accessibilité des espaces verts.

### Création des 7 OAP sectorielles communales

#### (1/7) Porte de Bagnolet – Gallieni (Bagnolet)

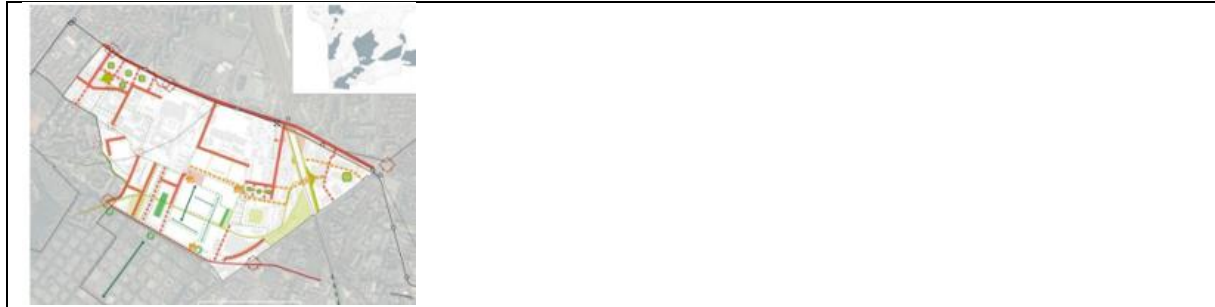


Cette OAP est une création en ce qu'elle est extraite d'une OAP existante. Elle porte sur un secteur stratégique du fait de l'importance de l'échangeur autoroutier reliant l'autoroute A3 au boulevard périphérique. Le trafic routier y représente 300.000 véhicules par jour avec tous les enjeux sanitaires et de conditions de vie qu'une telle circulation induit.

La volonté est de limiter le trafic routier et de mieux intégrer les infrastructures en visant un objectif de santé publique et le renforcement de la liaison entre les quartiers Nord

et le Sud de Bagnole et d'une liaison entre Paris et Bagnole, notamment sous la forme d'une continuité écologique, à retrouver entre le square Séverine (Paris) et le Parc Jean Moulin (Bagnole).

### (2/7) Grand Quadrilatère (Bobigny)



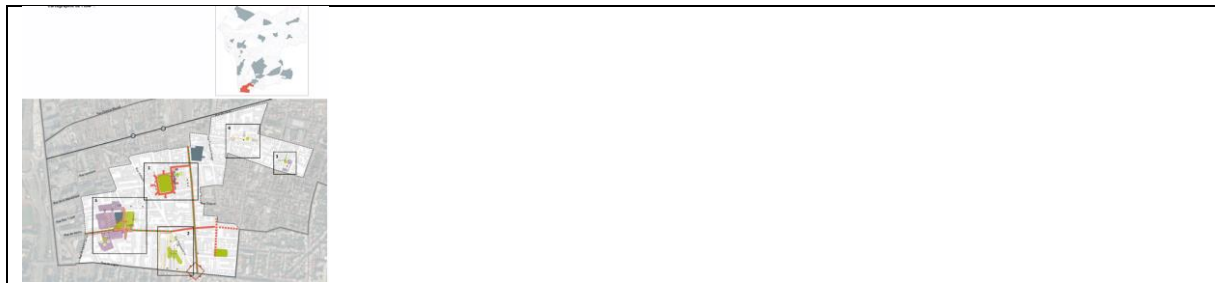
Cf. page 90 pièce A2.2.3

La création de cette OAP vise à désenclaver ce quartier, actuellement isolé et ayant ses dynamiques urbaines propres, et à le reconnecter au reste de Bobigny.

Dans le même temps, l'OAP a pour enjeu de valoriser les polarités métropolitaines, les grands équipements (hôpital Avicenne, Université Paris XIII) et le patrimoine remarquable du secteur tout en facilitant sa structuration et le développement d'un quartier mixte et vivant.

Les enjeux que porte cette OAP sont les suivants : Désenclavement du Grand Quadrilatère, et reconnexion au reste de Bobigny ; Valorisation des polarités métropolitaines, des grands équipements et du patrimoine remarquable ; Structuration du cœur du quartier, développement d'un quartier mixte et vivant ; Fluidification des trames nord-sud du quartier ainsi que structuration d'un axe central est-ouest qui doit devenir le cœur battant du quartier ; Affirmation de la rue de Stalingrad comme un enjeu en soi, à la fois « entrée de ville » et élément urbain à part entière et développement du tissu urbain limitrophe ; Mutation des secteurs nord-est (pavillonnaire, ELM Leblanc) à l'aune de l'arrivée du futur pôle-gare Drancy-Bobigny (lignes 15-Est du GPE et T11 Express)

### (3/7) Bas-Montreuil (Montreuil)



Cf. page 158 pièce A2.2.3

Le secteur du Bas-Montreuil est un territoire attractif du fait de sa proximité avec Paris et de sa desserte par les transports en commun lourds (métro, périphérique, route départementale). Cette attractivité génère des transformations rapides de ce secteur

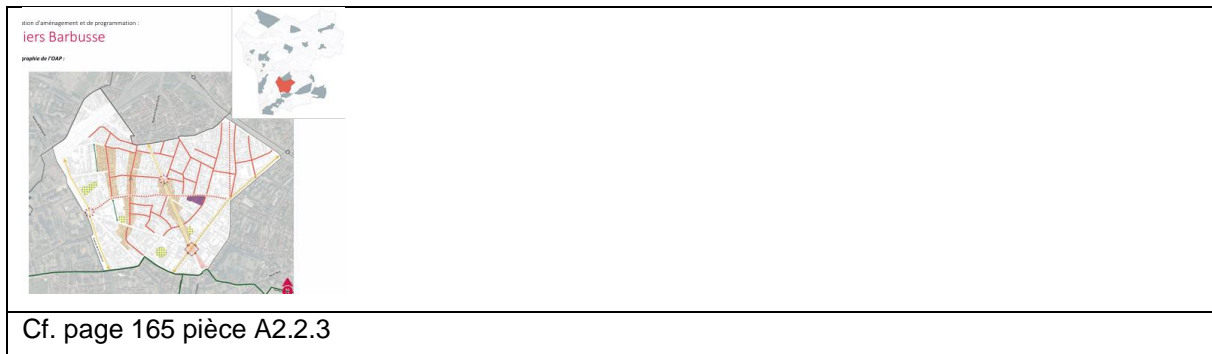
**Page 72 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*



à enjeux multiple, et pour accompagner ces évolutions, différents outils sont mobilisés. Depuis mi-2010, la Ville a engagé, en concertation avec les habitants, un projet d'avenir pour le Bas-Montreuil qui a notamment précisé les orientations de l'action publique : Réguler la pression foncière et harmoniser le développement urbain ; Améliorer les équipements publics et d'intérêt collectif et requalifier les espaces publics vieillissants ; Créer de nouveaux espaces verts, végétaliser les cœurs d'îlots, développer les continuités vertes et favoriser la biodiversité ; Maintenir la mixité fonctionnelle et la dynamique économique et commerciale ; Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain ainsi que l'identité du Bas-Montreuil.

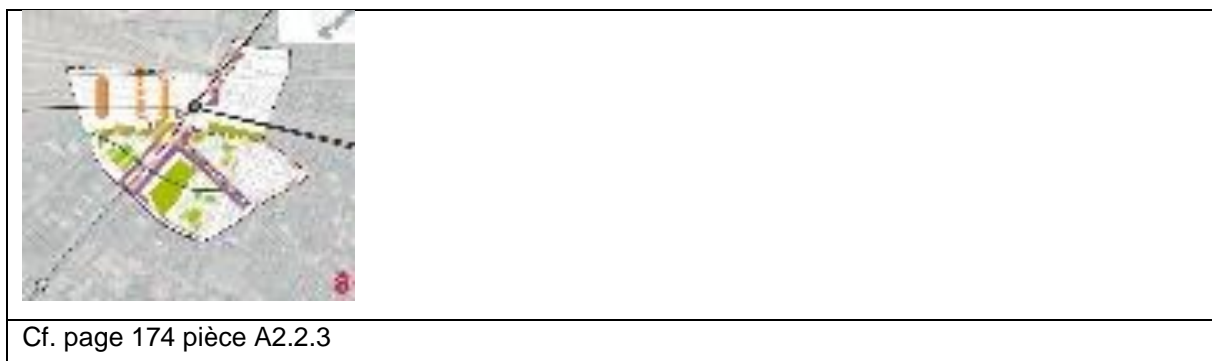
#### (4/7) Villiers Barbusse (Montreuil)



Le quartier Villiers Barbusse est enclavé entre quatre axes de circulation structurants (avenue de la résistance, boulevard Paul Vaillant Couturier/Aristide Briand, l'autoroute et le tram T1). Situé sur un plateau, il est essentiellement constitué de tissus pavillonnaires.

L'OAP a pour objectif : Définir les franges du quartier pour améliorer les transitions urbaines avec les autres quartiers ; Conforter les centres d'activités économiques d'hyper proximité ; Retravailler un plan de circulation et une définition des voiries permettant d'inscrire ce secteur dans un projet de « quartier apaisé » ; Valoriser les vues du plateau existantes ; Contrôler l'urbanisation pour développer une végétalisation carencée

#### (5/7) Gare de Noisy (Noisy-le-Sec)



Située en première couronne parisienne, la gare de Noisy-Le-Sec constitue un pôle d'échange majeur qui accueille en moyenne 40.000 voyageurs chaque jour utilisant le RER E, le tramway T1 ou les trois lignes de bus (105, 143, 545). La gare est largement

sous dimensionnée aujourd'hui, alors même que plusieurs projets de transports et de projets urbains aboutiront à une augmentation de la fréquentation de +78% en heure de pointe du matin entre 2023 et 2035.

Dans la perspective de résorber l'importante congestion des flux en heure de pointe, liée au sous-dimensionnement de la passerelle, du bâtiment voyageur et des espaces publics alentours, le pôle d'échange multimodal va faire l'objet d'une restructuration. Cette restructuration s'inscrit dans les objectifs de décarbonation des déplacements portés par les acteurs engagés du territoire et adopte une orientation de renaturation des espaces publics, avec une intention de plantations nouvelles et de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

La création de cette OAP « Gare de Noisy » vise à ouvrir la gare sur le reste de la ville avec une mise en valeur de l'entrée de ville et une meilleure animation commerciale : le pôle gare devra contribuer au dynamisme économique du secteur ainsi qu'à son animation et à sa diversification commerciale.

A cet effet, 3 orientations guident le projet : désaturer la gare et fluidifier les déplacements, réunir les conditions d'une meilleure intermodalité : piéton, bus, tramway, cycles, et favoriser l'insertion urbaine, paysagère et environnementale de la gare dans la ville et accompagner son développement

#### (6/7) Parc de Stalingrad (Pantin)



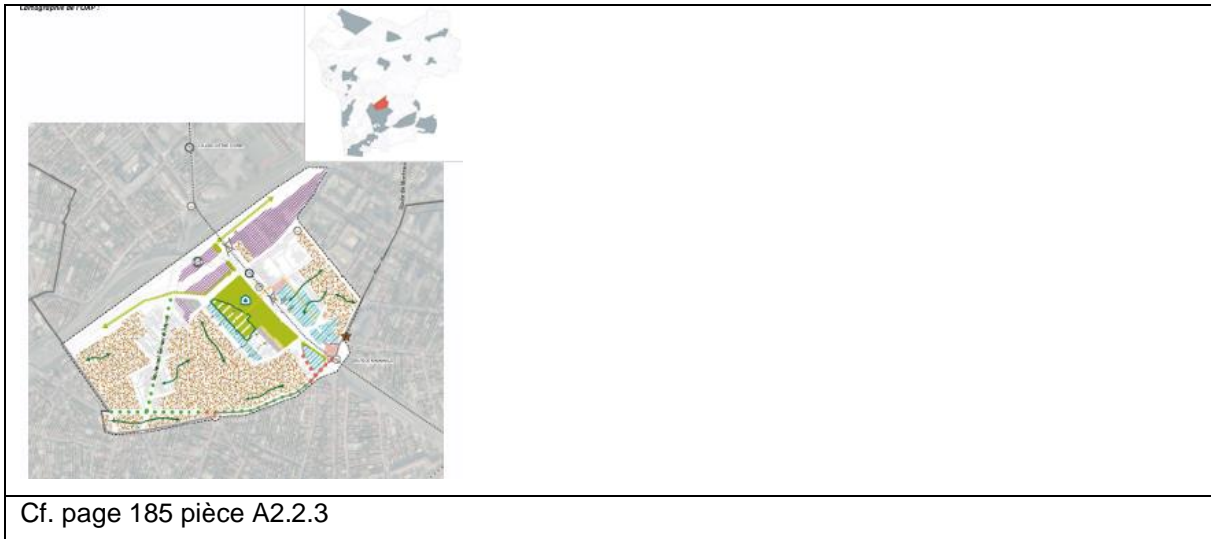
Le Parc de Stalingrad est un espace clé de la ville de Pantin, situé à l'interface des quartiers Hoche, Méhul et Sept Arpents. Ce parc joue un rôle structurant à la fois comme espace vert et comme pôle d'équipements publics. Toutefois, son intégration urbaine est limitée par une visibilité réduite et un accès peu fluide pour les habitants.

Les orientations d'aménagement ambitionnent de faire de cet espace un véritable pôle urbain et écologique, en améliorant son accessibilité, en renforçant sa biodiversité et en

intégrant des fonctions urbaines variées. Ce projet s'inscrit dans une dynamique de transition écologique et sociale pour offrir aux habitants un cadre de vie plus agréable et connecté aux quartiers environnants.

Le projet Parc de Stalingrad repose sur plusieurs axes : Poursuivre l'extension du parc aux limites de l'îlot ; Localisation du secteur du parc de Stalingrad ; Requalifier la rue des Grilles en axe prioritaire pour les mobilités douces et en corridor écologique ; Créer des accès et des percées visuelles vers le parc ; Animer les façades du parc en créant des équipements ou en valorisant ceux existants ; Engager une mutation de l'îlot au sud du parc à dominante activités vers une mixité fonctionnelle en ouvrant le cœur d'îlot et en veillant à préserver le patrimoine industriel.

### (7/7) Echangeur (Romainville)



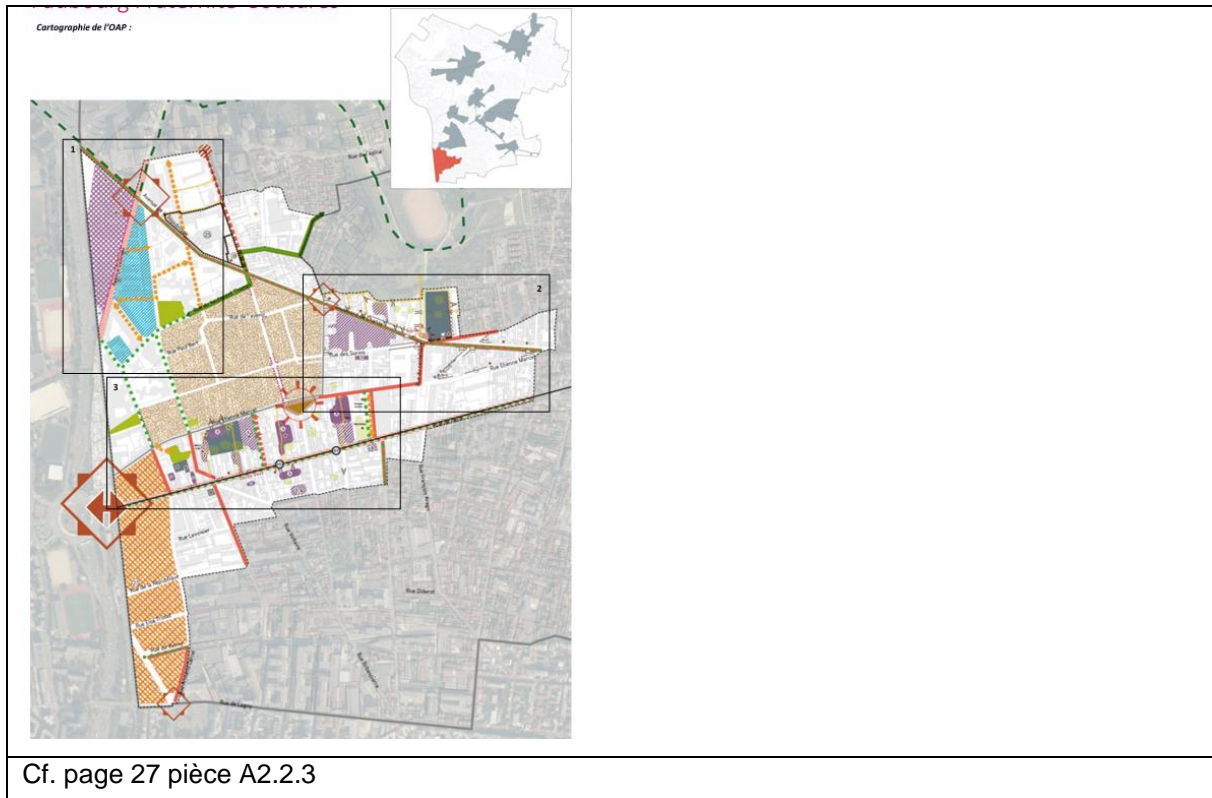
Le secteur dit de l'Echangeur se situe dans le quartier des 3 communes et tire son nom de la déconstruction de l'ancienne autoroute A186. Prochainement traversé par le prolongement du tramway T1, ce secteur - caractérisé par la présence d'un tissu diversifié (habitat pavillonnaire, activité économique et équipements structurants) - va connaître un profond renouvellement avec l'opportunité de porter une attention sur les abords immédiats du tramway grâce au foncier libéré, très important tant en termes d'emprise que de localisation.

La création de l'OAP sectorielle communale « Echangeur » permet de traduire le projet urbain concerté permettant notamment la création d'un espace vert significatif d'1,7 hectare et le maintien d'activités économiques, tout en protégeant et développant la végétation en cœur d'îlot des jardins du tissu pavillonnaire dans le maintien de la biodiversité en milieu urbain.

Les orientations d'aménagement proposées ont donc pour ambition de renaturer le site et améliorer sa qualité paysagère et environnementale, favoriser et encourager l'usage des modes doux, développer et conforter une mixité fonctionnelle, développer de l'habitat mixte et diversifié en cohérence avec le tissu existant, préserver l'habitat pavillonnaire présent dans le secteur.

## Modification de 6 OAP sectorielles intercommunales

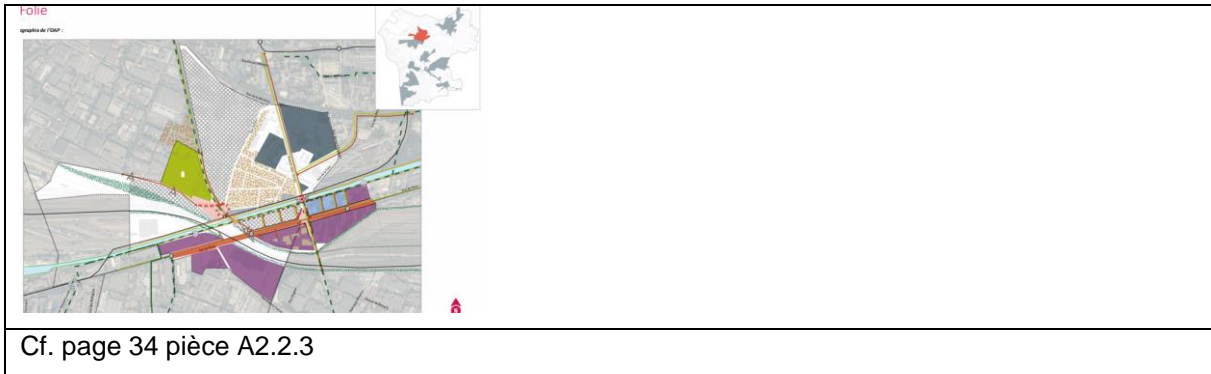
- (1/6) OAP Faubourg/Fraternité/Coutures (Bagnolet/Montreuil)



L'OAP Faubourg-Fraternité-Coutures présente les caractéristiques typiques du territoire du faubourg, dont elle est un des secteurs majeurs. Ainsi, la trame urbaine dense et fortement minérale accueille une mixité d'habitat et d'activités économiques, avec une présence assez forte d'habitat insalubre notamment. La présence de plusieurs stations de métro permet d'assurer une bonne desserte en direction de Paris, mais les liaisons nord/sud sont rendues plus difficiles, par la structuration de la trame viaire. De même, les espaces publics contraints ne facilitent pas les déplacements par les modes actifs.

Les objectifs poursuivis pour ce secteur sont nombreux et visent tout autant à assurer une transition entre les projets de la Porte de Montreuil et les aménagements de la ZAC Fraternité, qu'à préserver les caractéristiques urbaines, architecturales, sociales et culturelles du quartier, permettre le maintien de la mixité entre le logement, l'activité et le commerce ou gérer et rénover les équipements publics, et faire face aux nouveaux besoins tout en renforçant la trame verte et le maillage d'espaces verts du secteur.

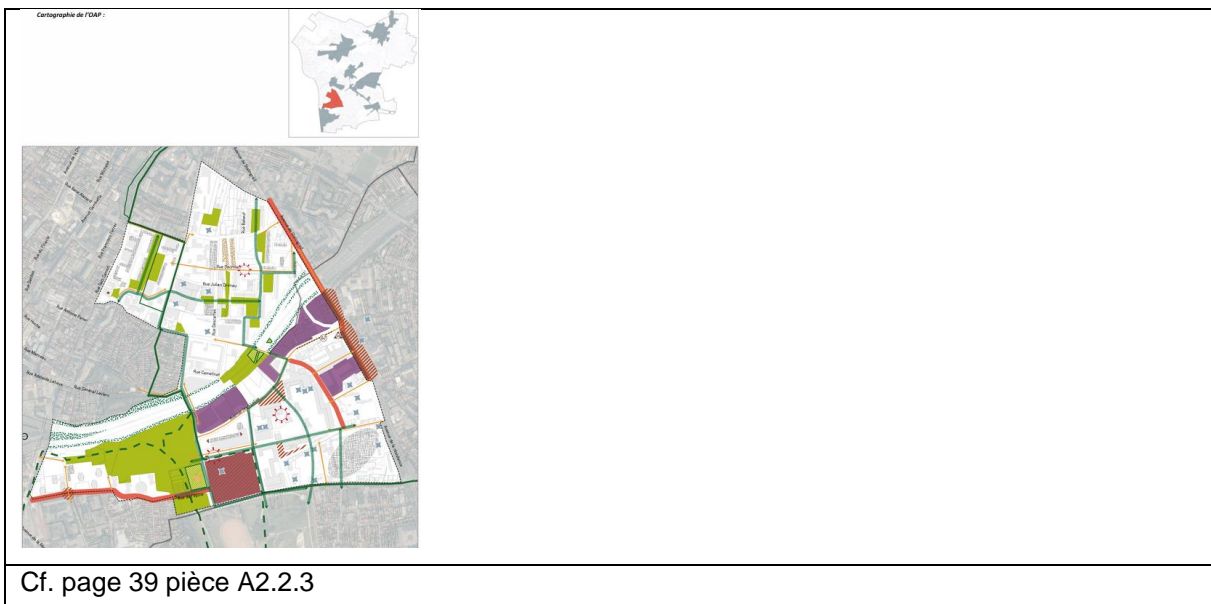
Il est proposé de modifier l'OAP Faubourg-Fraternité-Coutures en divisant l'OAP existante, qui est trop grande et pas cohérente, en 3 OAP distinctes et d'apporter des Modifications/mise à jour/corrections/ajustements sur le secteur de l'avenue Gallieni, d'adapter le tracé des continuités écologiques au nord du quartier des Coutures afin qu'il corresponde au réseau viaire. Le projet propose aussi de supprimer le figuré représentant la végétalisation d'un cœur d'îlot au sud de la sente « Passage de la Fraternité » puisqu'il est déjà planté et arboré (correction d'une erreur matérielle).

**(2/6) La Folie (Bobigny/Noisy-le-Sec/Romainville)**

Morcelés par le canal, les voies routières et le faisceau ferroviaire (RER E, réseau SNCF Est, métro ligne 5), les espaces bâtis du secteur de la Folie sont déconnectés les uns des autres et présentent une hétérogénéité d'architectures et de fonctions : des friches industrielles, un quartier pavillonnaire, une zone d'activités vieillissante, et de nombreux petits bâtiments d'activités construits sans cohérence.

La centralité de la Folie doit devenir un pôle multimodal de transports, avec l'arrivée du TZen3, du Tram 11 express prolongé, mais également la perspective d'une station supplémentaire du métro ligne 5. Les enjeux sont forts de faire de ce secteur un pôle de liaison entre les quartiers, de développer les modes doux et de préserver et développer les espaces de respiration. Il s'agit également de favoriser le dynamisme d'un développement d'activités économiques en s'appuyant notamment sur le projet d'Usine des Transitions porté par les collectivités sur l'ancien site industriel SAFT.

La mise à jour de cette OAP est précisément demandée afin d'intégrer l'avancée des études portées par Est-Ensemble sur le secteur SAFT.

**(3/6) La Noue-Malassis (Bagnolet/Montreuil)**

Le secteur La Noue-Malassis regroupe les quartiers des Malassis/Le Plateau et de la Noue à Bagnolet et à Montreuil. Ceux-ci ont été retenus quartiers d'intérêt national dans le cadre du NPNRU. Les 16 600 résidents dans le périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville sont pour certains dans une situation socio-économique fragile.

Les espaces extérieurs, publics et privés, manquent de lisibilité et sont peu qualifiés. Les équipements publics, bien que nombreux sur les quartiers, sont vétustes, et inadaptés aux besoins formulés par les habitants et les professionnels. Ce quartier bénéficie néanmoins d'atouts importants, à proximité des pôles de développement métropolitain (Portes de Paris, Gallieni, Croix de Chavaux, Mairie de Montreuil, prolongement ligne 11) et d'une assez bonne desserte par la route.

Les objectifs sur ce secteur portent donc sur l'amélioration de l'offre en équipements et en logements, sur le renforcement de la vie locale et l'amélioration de l'accessibilité aux autres quartiers et aux grands pôles de transports collectifs à proximité, sur la redynamisation des espaces économiques à proximité immédiate et sur le renforcement de la trame verte et l'amélioration qualitative des espaces publics.

Il est proposé de mettre à jour l'OAP existante la Noue-Malassis au regard des études du NPNRU. Les évolutions sont justifiées par le souci d'être plus précis dans la localisation des équipements compte tenu des projets connus, d'amplifier et de renforcer les éléments constitutifs de la trame verte, de répondre au besoin de porosité entre quartiers, de cibler les habitats qui ont un potentiel de rénovation, de mettre en avant les éléments patrimoniaux à valoriser/conservé.

- (4/6) Pont de Bondy (Bobigny/Noisy-le-Sec)



Cf. page 46 pièce A2.2.3

Au sein du territoire de la Plaine de l'Ourcq, aux franges de trois communes (Bobigny, Bondy, Noisy-le-Sec), marqué par la présence de nombreuses infrastructures routières et autoroutières, le secteur du Pont de Bondy est longtemps resté en déshérence.

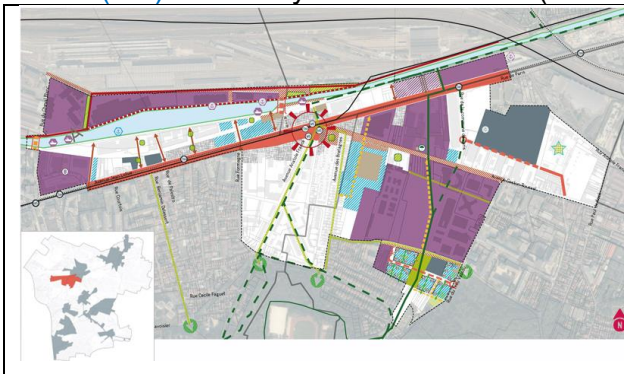
Son positionnement stratégique à l'échelle du Grand Paris et son inscription dans le grand projet de retournement des villes d'Est Ensemble sur le canal de l'Ourcq, en font aujourd'hui un territoire de tout premier plan pour la Métropole. L'arrivée de modes de

transports structurants (bus en site propre à haut niveau de service T-zen3, prolongement du tramway T1 à l'est, gare de la ligne 15 Est du Grand Paris Express, navette fluviale), la réalisation de programmes ambitieux de construction de logements, d'activités et de nouveaux services, transforment ce secteur en un territoire attractif, diversifié, habité, et productif.

Pour accompagner la transition du Pont de Bondy, d'un nœud infrastructurel à un quartier de vie en bord du Canal, 4 principes guident la réflexion sur ce secteur : Améliorer les conditions d'habitat pour créer un lieu de vie à part entière ; Amplifier les usages du canal ; Valoriser les abords des infrastructures ; Développer la plateforme multimodale du 21ème siècle.

Dans cet objectif l'OAP est actualisée : changement de périmètre, et Modification du texte, du document graphique et de la légende.

- (5/6) OAP Raymond Queneau (Pantin/Romainville/Bobigny)



Cf. page 54 pièce A2.2.3

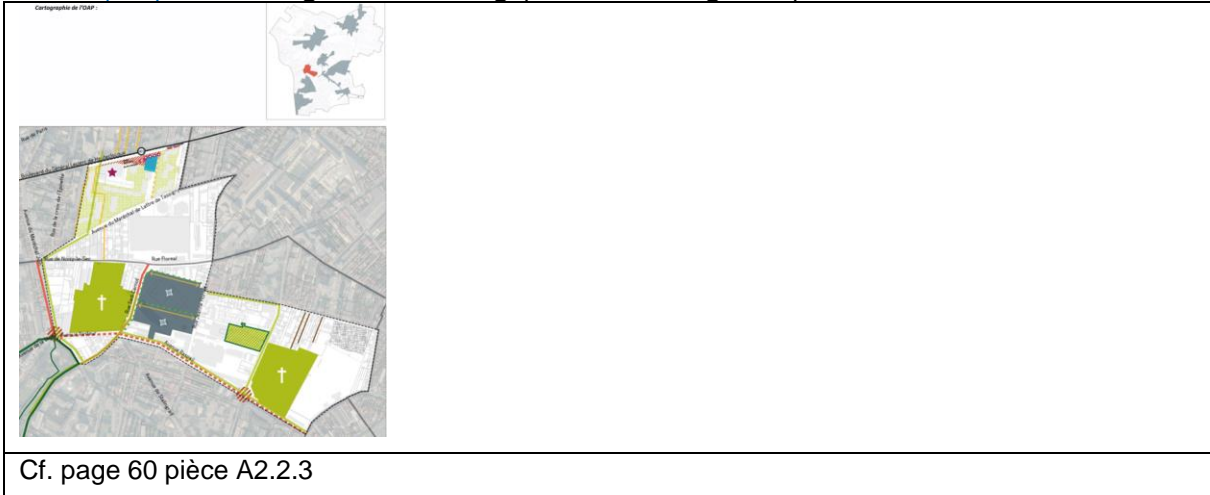
La centralité Raymond Queneau, l'une des trois centralités du territoire stratégique de la Plaine de l'Ourcq, s'articule autour de la station de la ligne 5 « Bobigny– Pantin– Raymond Queneau ». Les espaces publics de ce carrefour dit « des Limites » sont largement déqualifiés, privilégiant les déplacements automobiles aux dépens des mobilités douces. La présence du canal, invisible depuis le carrefour des Limites, est un atout aujourd'hui sous-exploité.

Ce secteur est en pleine mutation, en lien avec 3 Zones d'aménagement concerté (Zac de l'Horloge à Romainville, Zac du Port à Pantin, Zac Ecocité à Bobigny), des projets immobiliers plus ponctuels et l'arrivée du Tzen3, qui requalifiera complètement la RD 933, transformant cet axe aujourd'hui très routier en boulevard urbain.

La requalification du secteur vise à améliorer l'accessibilité autour de la station de métro Raymond Queneau, d'ouvrir la centralité sur le canal de l'Ourcq et vers le Parc des Hauteurs, et de développer de nouveaux programmes de constructions, en intégrant les programmations des ZAC et en les articulant avec les existants.

La Modification de l'OAP porte sur sa mise à jour et l'extension de son périmètre sur le secteur Coteau. Au regard des études de réalisation opérationnelle de la ZAC de l'Horloge, elle propose de préciser les règles constructives sur le secteur Coteau pour mieux intégrer les hauteurs des futures constructions dans le paysage bâti existant.

- (6/6) OAP Serge Gainsbourg (Les Lilas/Bagnolet)



Le secteur aux abords de la nouvelle station de métro Serge Gainsbourg présente la particularité d'être très constitué. Ainsi, l'arrivée d'une station de la ligne 11 du métro doit permettre de développer une polarité commerciale et de développer une offre de logements complémentaire à l'existant. L'objectif est aussi d'améliorer la traversée des différents quartiers et l'accès à la station de métro en développant des liaisons pour les modes actifs et des espaces publics qualitatifs et sécurisés, ainsi que de renforcer la trame verte et paysagère de ce secteur déjà assez densément urbanisé.

L'OAP existante Serge Gainsbourg a été mise à jour, corrigée et ajustée afin d'intégrer les projets connus (implantation d'un futur collège, aménagement d'un terrain de rugby, aménagement de voies piétonnes avec voie dédiée aux sapeurs-pompiers, Plan Arbre), d'être cohérent avec le réseau viaire, d'améliorer le cadre paysager et les aménités des espaces publics, ou encore, de renforcer les éléments constitutifs de la trame verte.

### Modification de 6 OAP sectorielles communales

#### (1/6) Cœur de ville (Bagnolet)

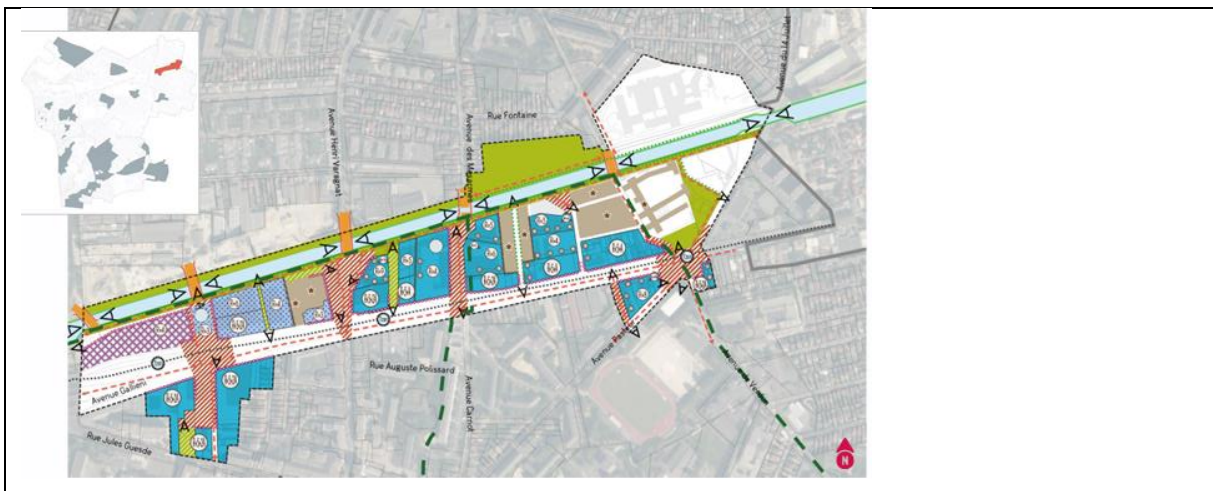




Cette OAP vise à renforcer le rôle de centralité du centre-ville de Bagnolet en lien avec la station de métro Gallieni et les autres quartiers de la commune tout en assurant des transitions de qualité. Elle vise à une requalification des espaces publics et à une mise en valeur des espaces verts et des éléments de patrimoine existants.

L'OAP fait l'objet d'une mise à jour, corrigée et ajustée afin d'être cohérente avec l'existant. Le périmètre a été modifié pour correspondre à la zone UC du règlement. Plus généralement, l'OAP prend en compte l'existant (l'espace public à requalifier a été supprimé puisque déjà réalisé grâce à la plantation d'une douzaine d'arbres et au passage en rue piétonne en 2023, etc.). Par ailleurs, une continuité douce entre l'avenue Gambetta en direction de Paris a été ajoutée afin d'être cohérent avec la nouvelle OAP Porte de Bagnolet et pour promouvoir un aménagement permettant la porosité entre Paris et Bagnolet.

### (2/6) Canal / Avenue Gallieni (Bondy)

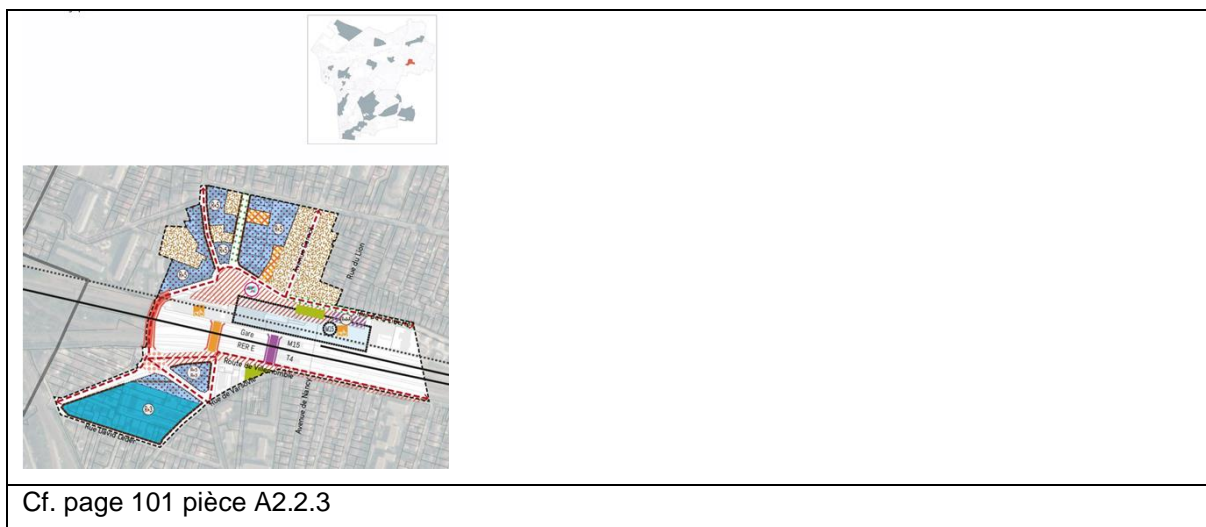


Cf. page 95 pièce A2.2.3

L'OAP Canal/Avenue Gallieni s'inscrit dans le cadre du Grand Projet Urbain de la Plaine de l'Ourcq, visant à transformer les abords du canal de l'Ourcq et de la route départementale 933 (ex-RN3). Ce projet est porté conjointement par Est Ensemble et la Ville de Bondy et concerne une superficie d'environ 39 hectares.

Le projet urbain ambitionne une transformation en profondeur de cette entrée de ville en un quartier mixte, dynamique et intégré à son environnement. Ce projet s'appuie sur la requalification des espaces publics, l'amélioration de la desserte en transports en commun et la valorisation des atouts paysagers du canal de l'Ourcq.

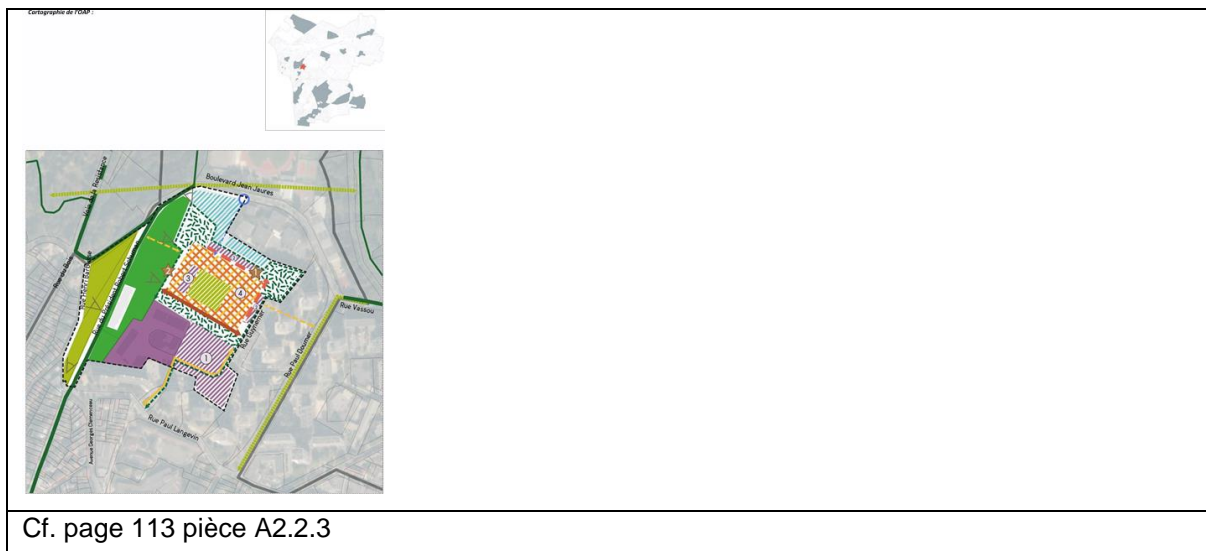
En termes de programmation commerciale et économique, le projet urbain vise à créer des polarités différenciées, dont les principales règles sont les suivantes : 1 . La dissymétrie de l'avenue Gallieni ; L'hétérogénéité des deux rives de l'avenue Gallieni est considérée comme un atout à conserver ; 2 . Des îlots posés sur un Quai ; 3 . Le petit et le grand [en termes de hauteur] ; La composition du quartier associe des programmes de logement offrant différentes façons d'habiter ; 4 . Le grand parc du canal ; 5 . Un sol désimperméabilisé et vivant ; 6 . La ville praticable à l'échelle du piéton.

**(3/6) Gare de Bondy (Bondy)**

L'OAP de la Gare de Bondy vise à transformer ce secteur en un pôle de transport structurant et un quartier attractif. Le secteur de la gare, divisé en deux par la voie ferrée, fonctionne actuellement à deux vitesses : un nord dynamique et commerçant, et un sud plus résidentiel et peu dense.

Le projet ambitionne de faire de ce secteur un véritable pôle métropolitain structurant, en améliorant la qualité de vie des habitants et en facilitant les mobilités.

Grâce à la transformation des espaces publics, l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express et la création de nouveaux logements et commerces, le secteur de la gare deviendrait un moteur de développement urbain et économique pour la ville.

**(4/6) Le Fort de Romainville (Les Lilas)**

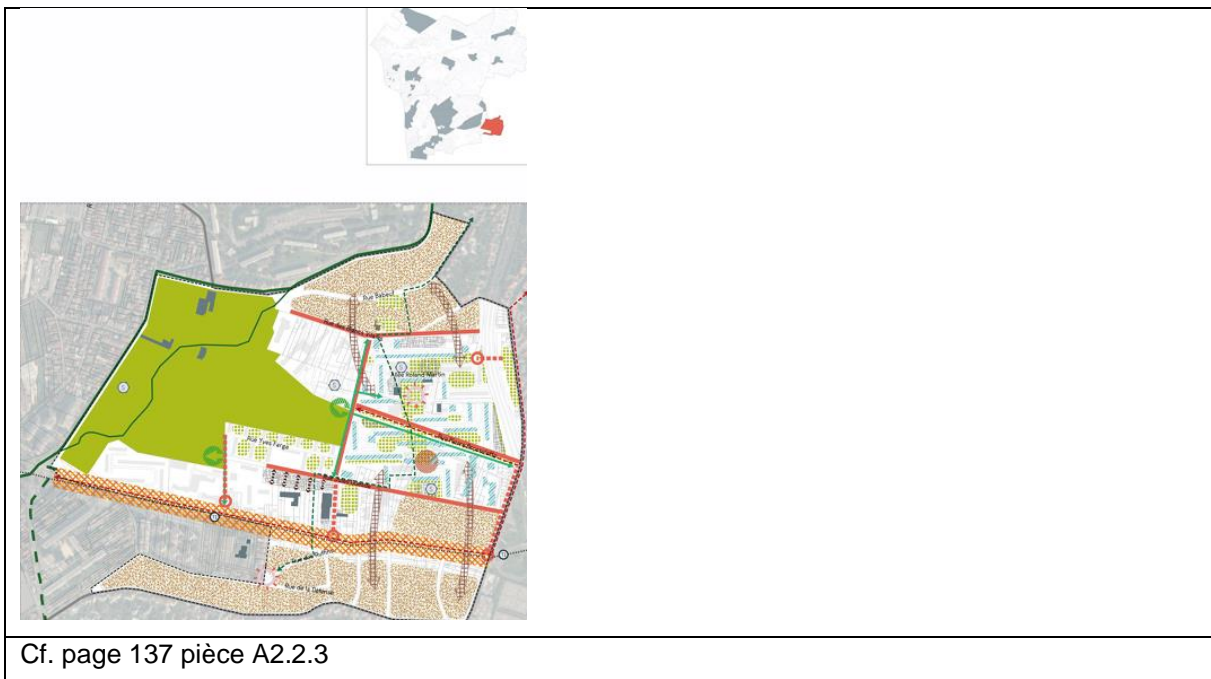
L'OAP du Fort de Romainville concerne un site patrimonial majeur situé sur la commune des Lilas. Ancien fort militaire construit au XIXe siècle, il a servi de centre de détention pendant la Seconde Guerre mondiale avant d'être démilitarisé. Aujourd'hui, ce site de 25

hectares, marqué par ses remparts et la tour TDF, est au cœur d'un projet de requalification visant à l'ouvrir à la ville et à ses habitants.

Le projet urbain vise à transformer ce site emblématique en un quartier vivant, tout en respectant son patrimoine et son cadre naturel. Grâce à une mixité fonctionnelle et sociale, des mobilités douces et un projet paysager ambitieux, le Fort deviendra un espace ouvert et intégré au territoire métropolitain.

5 grandes ambitions guident le projet de réaménagement : Ouvrir le Fort à la ville ; Devenir un grand jardin, Habiter à Grands Lilas ; Venir et travailler à Grand Lilas ; Témoigner et faire revivre le patrimoine du Fort.

#### (5/6) Le Morillon (Montreuil)



Cf. page 137 pièce A2.2.3

Désigné comme un quartier d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), Le Morillon se compose de grands ensembles construits dans les années 1960 appartenant à Est Ensemble Habitat II se situe dans l'entité géographique des « Hauts-de-Montreuil », à l'extrémité Est de la ville, en limite de Rosny-sous-Bois et de Fontenay-sous-Bois.

Les objectifs stratégiques du projet de rénovation urbaine du quartier viseront à : Penser globalement l'évolution du quartier, en lien avec l'arrivée du tramway T1 ; Améliorer l'offre d'habitat avec notamment les projets de réhabilitation de Montreuil et encadrer l'évolution urbaine ; Créer des poches de stationnement sécurisées avec des places attribuées aux locataires ; Améliorer les cheminements piétons et les liaisons entre secteurs du quartier par la démolition de logements sur Montreuil A1 et A2 ; Développer et améliorer l'offre d'équipements ; Diversifier l'offre d'habitat avec notamment de nouvelles opérations en accession à la propriété à des prix maîtrisés. Améliorer le cadre de vie et le maillage des espaces publics. Renforcer les pôles commerciaux, les services et activités.

## (6/6) Hypercentre (Bobigny)



Cf. page 84 pièce A2.2.3

L'hypercentre visé dans cette OAP englobe notamment la Préfecture, le pôle d'échanges Pablo Picasso (ligne 5 du métro, 12 lignes de bus, le tramway T1) et le cœur de ville construit sur l'ancien centre commercial Bobigny 2.

Cette OAP a pour objectif la constitution d'une véritable centralité à travers des usages mixtes corrélés : activités diversifiées, espaces de vie attractifs, infrastructures de transport fonctionnelles et intégrées, au niveau du sol.

Dans ce contexte, la mise à jour de cette OAP est demandée afin d'apporter un zoom sur le secteur du pôle gare, notamment la dalle autour de la gare routière. Il s'agit de l'ajuster pour intégrer l'avancement des projets.

### 1.4.1.4. Règlement

Le projet de règlement comporte un peu plus de 400 pages, complétées par 19 plans de zone et deux annexes.

Selon les termes de l'évaluation environnementale, la Modification n° 3 du PLUi comporte environ 360 objets de changements concernant tout à la fois le règlement, les plans de zonage, les OAP thématiques et sectorielles ainsi que les annexes.

Ces objets de changement sont segmentés en fonction des 5 grands objectifs (cf. supra) que se donne Est Ensemble, dans la proportion suivante : Renaturation (20 %) ; Ville mixte – activités (18 %) + habitat (11 %) ; Intégration des études (17 %) ; Simplification (5 %) ; Autres (29 %).

Le règlement écrit est organisé autour de 8 chapitres : Introduction ; Dispositions générales ; Dictionnaire du PLUi ; Dispositions communes en toutes zones, elles-mêmes subdivisées entre dispositions écrites, et dispositions graphiques ; Dispositions particulières applicables aux zones urbaines (hors zones de projet) ; Dispositions particulières applicables aux zones de projet ; Dispositions particulières applicables aux zones naturelles ; Dispositions particulières applicables aux zones agricoles.

Les Modifications apportées dans le cadre de ce projet M3 sont inscrites en rouge dans le document figurant au dossier pour une plus grande commodité de lecture.

Les principales Modifications apportées sont présentées ci-après en deux parties distinguant respectivement la Partie I : le règlement écrit, et la Partie II : le règlement graphique (regroupant les dispositions graphiques contenues dans le règlement écrit + les plans de zonage + deux annexes).

## PARTIE I : LE REGLEMENT ECRIT

### I. Dispositions générales

- Mise à jour de la liste des communes (Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas) nouvellement dotées d'un PPRMT (plan de prévention des mouvements de terrain),
- Outre les conditions spécifiques fixées à l'article L631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation, soumission de l'autorisation préalable pour le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation à un règlement d'Est Ensemble « fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations sur certains secteurs ».

### II. Dictionnaire du PLUi

- Réorganisation des définitions présentées par ordre alphabétique et non plus par thème,
- Introduction de nouvelles définitions telles « économie circulaire », « arbre à petit développement », « unité de plantation », « matériaux géosourcés » et d'une liste non exhaustive des essences d'arbres préconisées ; apport de précisions sur la notion de « pleine terre »,
- Regroupement sous le chapeau « destinations et sous-destinations » de plusieurs définitions d'usages en introduisant les activités visées nouvellement par ce projet (« autres hébergements touristiques », « cuisine dédiée à la vente en ligne », « lieux de culte »),
- Précisions apportées sur les notions de retrait, urbanisme sur dalle, ...

A noter que le dictionnaire comporte des exceptions communales qui évoluent aussi dans le cadre de la M3 ; par exemple, à la définition du mode de calcul de l'emprise au sol est ajoutée une exception pour la commune des Lilas.

### III. Dispositions communes en toutes zones

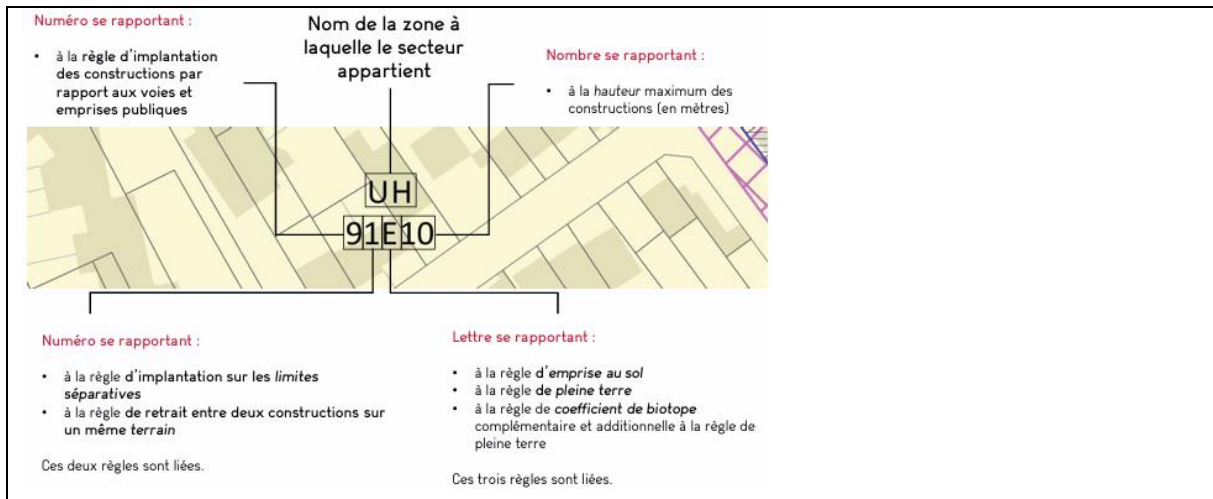
Ne sont présentées dans cette 1ère partie que les dispositions écrites :

- Dans le cadre des règles fixant les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions, le projet de règlement confirme, à propos de l'occupation et des utilisations du sol soumises à des conditions particulières, l'application du PPRmt sur les communes des Lilas, de Montreuil, du Pré-Saint-Gervais et de Pantin.
- A propos de l'aspect extérieur des constructions, il ajoute des dispositions : demandant à tenir compte du tissu urbain et de la forme du parcellaire, visant à limiter l'épaisseur (inférieure ou égale à 14 mètres) des opérations de bureaux pour favoriser leur réversibilité vers d'autres usages que le bureau (dans l'esprit de l'OAP thématique « Economie et Commerce » en anticipation de

transformation des bureaux obsolètes), touchant à l'architecture et à l'aspect des façades, concernant le traitement des façades commerciales avec un renvoi explicite au règlement local de publicité, réduisant de 2,1 m. à 2 m. la hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives et adaptant leur composition végétale, refondant les éléments relatifs aux toitures, aux volets roulants, aux rampes de parking, ... sur la base de certaines règles locales étendues au territoire, diminuant par là-même les exceptions.

- Pour ce qui est de « la nature en ville », le projet, le projet apporte plusieurs Modifications importantes : passage d'un comptage en nombre d'arbres (aux dimensions définies par rapport aux surfaces) à des unités de plantations (basées sur un système d'équivalence) en fonction des superficies en pleine terre, obligation de prévoir une terrasse ou une loggia pour tous les logements se situant au rez-de-chaussée et ayant accès à un espace extérieur dans les opérations comprenant 2 logements et plus, obligation de produire une étude phytosanitaire pour justifier l'abattage d'arbres du fait du danger que présente leur état vis-vis du public ou des autres arbres, mention explicitant pour les mesures de compensation à mettre en œuvre en cas de réduction du nombre d'arbres existants à la date d'approbation du règlement en vigueur (4 février 2020) au sein d'opérations d'aménagement, à appliquer à l'échelle du périmètre de de l'opération.
- A propos des performances énergétiques et environnementales, le projet comporte des dispositions qui, pour les constructions neuves de plus de 15 logements ou de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher, demandent l'intégration d'au minimum 5 % en masse de granulats recyclés par rapport à la masse totale du béton mis en œuvre.
- Concernant le stationnement : le projet énonce plusieurs nouvelles dispositions visant à actualiser les règles de stationnement des véhicules motorisés (en particulier le nombre de places par destination d'usage) et développe celles concernant les locaux vélos, trottinettes, poussettes, etc. Ainsi, au moins la moitié de la superficie minimale imposée selon l'usage doit prioritairement se situer au rez-de-chaussée de la construction, à l'intérieur des constructions ou au sein d'un local extérieur dédié et chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> minimum, hors espace de dégagement. Les surfaces requises sont substantiellement augmentées. A titre d'exemple, pour les constructions à sous-destination de bureaux, il est prévu la réalisation d'au moins 3,5 m<sup>2</sup> (au lieu de 1,5 m<sup>2</sup> dans le PLUi applicable) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Quant aux conditions de desserte par les réseaux publics, elles évolueraient, si le projet de Modification est adopté, pour conforter le principe de gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement. Le projet actualise les règles applicables, notamment la limitation à 10L/s/ha de tout rejet au réseau d'assainissement ou dans les cours d'eau et canaux par référence aux règlements du SAGE CEVM et du SAGE Marne Vive. Il énonce aussi des dispositions spécifiques de gestion des eaux pluviales applicables aux projets de ZAC et PRU et de gestion des eaux pluviales applicable aux zones naturelles.

**IV. Dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones de projet)**



Après avoir rappelé comment lire le code affecté aux zones, qui n’a pas évolué, le projet de règlement expose (i) les fiches d’identité par zones et (ii) les fiches d’indices. Il apporte aux unes et aux autres les Modifications principales suivantes :

➤ Fiches d’identité par zone

Zone UC	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification de la destination « hébergement hôtelier et touristique », segmentée entre « hôtels » et « autres hébergements touristiques »,</li> <li>• création d'une destination « cuisines dédiés à la vente en ligne » et fixation de leurs conditions d'exercice au sein de la zone,</li> <li>• création d'une destination « lieux de culte » et fixation de ses conditions d'exercice au sein de la zone,</li> <li>• adjonction pour la destination « bureau » de la condition explicite « du respect des autorisations de l'OAP Economie et commerces ».</li> </ul>
ZONE UM	<ul style="list-style-type: none"> <li>• quelques aménagements locaux (Montreuil, Bondy et Le Pré Saint-Gervais) pour la destination « logement »,</li> <li>• segmentation des destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » ainsi que création des destinations « cuisines dédiés à la vente en ligne » et « lieux de culte » avec la fixation de leurs conditions d'exercice au sein de la zone.</li> </ul>
Zone UR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fléchage des entrepôts vers la zone URx à Bagnoleet,</li> <li>• segmentation des destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » et création des destinations « cuisines dédiés à la vente en ligne » et « lieux de culte » avec la fixation de leurs conditions d'exercice au sein de la zone.</li> </ul>

Zone UH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• quelques aménagements locaux à Bondy, Montreuil, Noisy-le Sec, Pantin et Romainville pour la destination « logement »,</li> <li>• segmentation des destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » et création des destinations « cuisines dédiés à la vente en ligne » et « lieux de culte » avec la fixation de leurs conditions d'exercice au sein de la zone</li> </ul>
Zone UA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• introduction d'une segmentation de la zone en 3 secteurs à Montreuil : UA 1 correspondant aux zones d'activités économiques Jean Lolive-La Noue et Les Roches-Rosny, UA 2 correspond à Mozinor, UA 3, correspond au diffus et à la ZAE Stalingrad, et de leurs conditions d'exercice des activités au sein de la zone,</li> <li>• autorisation, par exception, de l'activité hébergement à Bagnolelet dans la zone UA indiquée h à cet effet,</li> <li>• quelques aménagements locaux pour la destination « entrepôt » à Bagnolelet, Bobigny et Montreuil,</li> <li>• segmentation des destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » et création des destinations « cuisines dédiés à la vente en ligne » et « lieux de culte » avec la fixation de leurs conditions d'exercice au sein de la zone.</li> </ul>
Zone UE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aménagement local (Bagnolelet) pour la destination « hébergement »,</li> <li>• segmentation des destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » et création des destinations « cuisines dédiés à la vente en ligne » et « lieux de culte » avec la fixation de leurs conditions d'exercice au sein de la zone.</li> </ul>

➤ Fiches d'indice

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adjonction de précisions dans les dispositions transversales : tirées notamment d'une exception dont l'objectif est d'harmoniser les implantations des constructions ; valable précédemment pour la seule ville des Lilas, elle est généralisée à la qualité totalité du territoire ; renvoi à des dispositions particulières liées aux secteurs des plans masse pour les zones UA, UC et UM,</li> <li>• Aménagement des exceptions communales prévues à Bondy, Bobigny, Les Lilas, Noisy-le-Sec et Pantin pour 7 des indices.</li> </ul>
--	--



<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les <u>dispositions applicables pour l'implantation par rapport aux limites séparatives</u>, ajout dans les dispositions transversales : d'exceptions communales (Montreuil, Les Lilas et Bondy) relatives notamment aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ; généralisation d'une précision, initialement prévue que pour la seule ville de Bagnolet, relative aux surélévations des constructions existantes non conformes, renvoi à des dispositions particulières liées aux secteurs des plans masse pour les zones UA, UC et UM.</li> <li>• Dans les <u>dispositions applicables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</u>, Modification des dispositions transversales par : retrait d'une exception communale (Bobigny) ; introduction d'autres exceptions relatives notamment aux lieux de culte ; renvoi à des dispositions particulières liées aux secteurs des plans masse pour les zones UA, UC et UM.</li> <li>• Sur les <u>deux sous-thèmes</u> (Implantation par rapport aux limites séparatives et Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain) aménagement : des exceptions communales pour les indices 0 et 9, des exceptions communales prévues au Pré-Saint-Gervais et à Pantin pour les indices 0 et 5.</li> </ul>
<p>Emprise au sol des constructions et nature en ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification des dispositions transversales : soumettant aux règles définies pour les équipements d'intérêt collectif et services publics les « établissements de culte » et les « autres équipements recevant du public » (Les Lilas) et les « établissements de culte » (Montreuil) ; renvoi à des dispositions particulières liées aux secteurs des plans masse pour les zones UA, UC et UM, suppression d'une exception en zone UEv précédemment prévue pour les installations liées à des aménagements portuaires et ferroviaires.</li> <li>• Aménagement des indices : pour l'Indice H suppression de l'exception dont bénéficiaient installations liées à des aménagements portuaires et ferroviaires en matière d'emprise au sol ; pour l'indice P réduction de 15 à 14 mètres de la bande dans laquelle l'emprise au sol n'est pas réglementée, suppression d'exceptions existantes d'emprise au sol pour les ZAC et au sein du périmètre de développement de l'artisanat et du commerce, suppression d'exceptions existantes pour la nature en</li> </ul>

	ville pour les ZAC et au sein du périmètre de développement de l'artisanat et du commerce ; pour l'indice Q réduction de 15 à 14 mètres de la bande dans laquelle l'emprise au sol n'est pas réglementée, suppression d'exceptions existantes d'emprise au sol pour les destinations commerce et artisanat en rez-de-chaussée.
Hauteur des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification des dispositions transversales : nouvelles exceptions aux règles relatives aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour les « établissements de culte » et les « autres équipements recevant du public » (Les Lilas) et pour les « établissements de culte » (Montreuil) ; renvoi à des dispositions particulières liées aux secteurs des plans masse pour les zones UA, UC et UM ; ajout d'exceptions communales sur le gabarit des constructions (Montreuil et Bagnolet), sur les hauteurs de constructions en limite de zone (zone UR) ; réduction de 4 m. à 3,5 m. la hauteur sous dalle des rez-de-chaussée à l'alignement.</li> <li>• Aménagement des indices : pour l'Indice 25 : généralisation à Pantin d'une disposition spécifique limitée précédemment à la zone UA ; pour l'indice 29 ajout d'une limitation des hauteurs à 29,5 m. et du nombre des niveaux à R+8 ; pour l'indice b3 introduction de plusieurs Modifications (bande principale) ou retrait des règles existantes relatives à la hauteur des constructions ; pour l'indice b6 introduction de plusieurs Modifications (bande principale) ou retrait des règles existantes relatives à la hauteur des constructions ; pour l'indice b7 introduction d'une disposition particulière sur la profondeur de la bande principale pour le Pré-Saint-Gervais ; pour l'indice b8 introduction d'une disposition particulière sur la profondeur de la bande principale pour le Pré-Saint-Gervais.</li> </ul>

#### V. Dispositions applicables aux zones aux zones de projet

Sur la vingtaine de zones de projet que comporte le territoire :

- Les deux zones de projet de Bagnolet, initialement appelées « Inventons la Métropole du Grand Paris 1 » et « Inventons la Métropole du Grand Paris 2 »

changent de nom pour s'appeler respectivement « Pointe sud de Gallieni » et « Chemin vers le centre-ville »,

- Pour celles-ci, comme pour plusieurs autres zones de projet, le tableau des destinations et sous destinations est actualisé pour tenir compte des nouveaux usages introduits dans le règlement (autres hébergements touristiques, cuisines dédiées à la vente en ligne, lieux de culte),
- Des dispositions spécifiques relatives à la nature en ville sont apportées par sous-secteurs de la ZAC Ecocité (UPbb1) de Bobigny,
- La zone de projet UPLi3 (Fort de Romainville aux Lilas) connaît plusieurs Modifications relatives à : la prise en compte de l'article R151-21 du code de l'urbanisme autorisant le règlement à délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble ; l'actualisation du tableau des destinations et sous destinations pour tenir compte, notamment, des nouveaux usages introduits dans le règlement (autres hébergements touristiques, cuisines dédiées à la vente en ligne, lieux de culte) ; l'évolution des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur un même terrain ; des dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions, leur hauteur et la nature en ville sont aussi modifiées.
- Il n'est plus exigé de minimum de stationnement pour les programmes de logement social et d'accession sociale BRS dans la zone de projet UPLi4 « Abords du Parc Lucie Aubrac » aux Lilas.
- Mention nouvelle d'une distance de séparation entre deux constructions non contiguës et indépendante fonctionnellement et structurellement dans la zone de projet UPMo1 « Abords des murs à pêches et îlot Branly-Boissière » à Montreuil.
- Introduction d'une nouvelle zone de projet à Pantin (UPPa3) « Grandes Serres ». L'objectif est de mener à bien la réalisation du projet des Grandes Serres en permettant une plus grande mixité au sein de l'opération, en ouvrant la possibilité à la réalisation d'hébergement (notamment étudiant) tout en garantissant la dominante initiale de l'opération, à savoir bureaux, activités, commerces, culture.
- Modification des règles de calcul de la distance minimale de retrait dans la zone de projet UPRo1 « quartier Gagarine » à Romainville. Elle passe de  $D = (H-3)/2$  à  $D = H/4$ .
- Dans l'UPRo3 de Romainville « Zone de l'horloge », réduction de la hauteur de construction à 22 m. (sous réserves d'exceptions ponctuelles) au lieu de 32 en secteur UPRo3d.

#### I.6. Dispositions particulières applicables aux zones naturelles

Trois Modifications sont apportées : l'une, au tableau des destinations et sous-destinations pour tenir compte des nouveaux usages introduits dans le règlement (autres hébergements touristiques, cuisines dédiées à la vente en ligne, lieux de culte), l'autre, pour supprimer une règle spécifique au sous-secteur Nzh, la troisième, pour modifier les règles d'emprises au sol.

### I.7. Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

Deux Modifications sont apportées : actualisation du tableau des destinations et sous destinations pour tenir compte des nouveaux usages introduits dans le règlement (autres hébergements touristiques, cuisines dédiées à la vente en ligne, lieux de culte), et suppression d'une disposition complémentaire relative aux arbres.

Les dispositions écrites du règlement sont complétées par une pièce (cf. A.2.3.2.) appelée « Note prescriptions techniques et réglementaires relatives à la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés ».

La lisibilité de cette note est améliorée dans le but de préciser son champ d'application. Elle distingue en son sein les éléments qui relèvent de la règle et ceux qui relèvent du champ de la recommandation pour en faciliter l'application à l'instruction.

Sont notamment repris dans cette note les éléments suivants : l'encadrement strict des installations de PAV (points d'apport volontaire), la localisation des locaux déchets et encombrants afin d'assurer la salubrité et de faciliter la collecte de ces déchets, la prise en compte de la gestion des déchets alimentaires dans les projets d'aménagement et la requalification des espaces publics.

### **PARTIE II : LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

On entend ici par règlement graphique l'addition des « dispositions graphiques » contenues dans le règlement écrit (cf. § III-2 - pages 101 et suivantes) et les plans de zonage (cf. pièces A.2.4.) figurant au dossier.

#### II.1. Dispositions graphiques contenues dans le règlement écrit

Ces dispositions sont segmentées en 6 sujets dont l'un [« f) patrimoine bâti »] ne fait pas l'objet de Modifications :

##### a) la mixité fonctionnelle

Dans le document soumis à enquête, le règlement actualise un plan de l'ensemble du territoire de l'EPT sur lequel sont positionnés, en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Il actualise aussi les destinations possibles en introduisant la référence aux « autres hébergements touristiques » et adapte pour certaines des villes du territoire des prescriptions particulières (hauteur minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs en fonction de la nature du linéaire, ...).

##### b) la mixité sociale

Le projet actualise les secteurs dans lesquels, en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements.

Ces différents périmètres de mixité sociale sont étendus, en particulier à Romainville et Noisy-le-Sec ; les pourcentages dédiés sont portés de 10 à 14 et leurs conditions particulières sont revues. D'autres spécifiques à certaines communes sont modifiées ou ajoutées.

## c) périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Le projet met à jour la carte des PAPAG du fait de l'échéance prochaine des 4 périmètres existants à Romainville.

## d) formes urbaines et implantations spécifiques

Suppression d'une règle, relative aux linéaires relevant des « implantations spécifiques au droit d'une emprise publique », qui n'est plus utile.

## e) nature en ville

Plusieurs règles sont aménagées sur ce thème :

- la définition des cœurs d'ilots doit permettre d'assurer le maintien en pleine terre de ces emprises. Dans ce sens, la règle exige le maintien en pleine terre des espaces paysagers protégés situés sur des propriétés privées,
- réduction à 75 m<sup>2</sup>, au lieu de 150, de la surface des constructions et autres aménagements nécessaires à l'accueil et l'agrément du public (kiosques, sanitaires...) à l'intérieur des espaces paysagers protégés situés au sein de parcs et squares publics et jardins partagés,
- dans un but de simplification et de lisibilité du document, les deux outils de protection des milieux humides et aquatiques que sont le zonage Nzh et l'EPP Mares et zones humides sont modifiés en un seul et même outil : l'EPP Mares et zones humides. L'ensemble des zones Nzh sont désormais protégées à l'aide d'un zonage N + d'un EPP Mares et zones humides. La règle de l'EPP est modifiée afin de reprendre les règles en vigueur du zonage Nzh, plus adaptées à ce type de milieux,
- reprise de la règle « espaces protégées de grandes résidences » de manière à réduire son impact et garantir les motifs paysagers et écologiques pour lesquels ils sont définis. Les précisions portent ainsi sur l'obligation de revêtements perméables lors de créations d'aires de stationnement et de la limitation à 15% de la superficie maximale les aménagements de loisirs et de stationnement. Des précisions sont apportées également sur les stationnements vélos qui sont favorisés pour assurer le développement des mobilités douces,
- si des arbres du territoire sont protégés au titre de différentes réglementations beaucoup d'autres ne correspondant à aucune des catégories énoncées, notamment des arbres isolés en zone urbaine mais remarquables en raison de leurs essences, âges, développements ou valeurs environnementales ne bénéficient pas de ces protections.

C'est pourquoi une Modification des règles est introduite visant à définir un espace tampon de 5 mètres de rayon autour du tronc de l'arbre au sein duquel sont interdits plusieurs aménagements et constructions. De plus, la règle est complétée d'un principe de compensation lors de tout abattage sur le principe 1 pour 1.

- Dans un but d'harmonisation et de cohérence territoriale, le recensement et la protection des cœurs d'ilots est étendue sur l'ensemble du territoire.

- Enfin, l'appellation « arbre remarquable » est modifiée pour l'appellation « arbres à protéger ».

## II.2. Plans de zonage

Les documents, qui figurent dans le dossier au titre des plans de zonage, sont au nombre de 19. Cinq d'entre eux sont à l'échelle du territoire, en complément des plans établis par thème dans la partie « dispositions graphiques » du règlement écrit, et portent sur plusieurs sujets (Patrimoine, Périmètres et emplacements réservés pour mixité sociale, OAP, Liste des emplacements réservés et PAPAG, Atlas des emplacements réservés), tandis que les autres sont à l'échelle communale ou infra-communale ( Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Le Pré-Saint-Gervais – Secteur de plan de masse, Les Lilas, Montreuil, Montreuil – Linéaires des hauteurs spécifiques Faubourg/Fraternité -Villiers la Noue, Montreuil – Atlas et liste du patrimoine arboré, Noisy-le-Sec, Pantin, Pantin – secteurs à typologie de logements spécifiques, Pantin – volumes alternatifs, Romainville).

Les Modifications apportées à tous ces plans concernent la création, la Modification ou l'ajustement de zones, de zonages, d'emplacements réservés, d'alignement, de plan masse, .... comme à propos par exemple :

- d'une zone urbaine résidentielle (UR), des prescriptions graphiques (emplacement réservé, filet de hauteur, linéaire actif) et du zonage sur le secteur du Fort de Romainville dans la commune des Lilas,
- du plan de mixité sociale et Modification de la zone UM à Pantin par suite du reclassement des ateliers d'artistes en cette zone,
- d'emplacements réservés pour mixité sociale à Romainville et inscription de nouvelles zones d'activités économiques,
- de zones URx, UAh et de plusieurs zones UE à Bagnolet,
- des linéaires commerciaux et d'indice d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques à Bobigny,
- du changement de zone de parcelles individuelles à Montreuil pour des motifs de cohérence, des filets de hauteurs et suppression d'emplacements réservés,
- de zones UEh et UC notamment à Bondy en traduction de l'étude urbaine Gallieni canal,
- d'emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être à Noisy-le-Sec,
- d'un plan masse et d'un emplacement réservé sur deux parcelles au Pré-Saint-Gervais,
- du zonage pour une meilleure compatibilité avec l'OAP « Abords du T1 » (Noisy-le Sec, Romainville, Montreuil).

Les Modifications portent aussi sur des corrections d'erreurs matérielles et des améliorations cartographiques concernant le positionnement géographique des arbres protégés et l'amélioration de la lecture des plans (Bagnolet), la cartographie de découpage des zones UM et UH sur la rue Edouard Vaillant (Bondy), le périmètre UEv 91Hnr de protection des berges (Noisy-le-Sec), l'erreur de saisie dans le fichier SIG (Pantin), le classement erroné de parcelles dans plusieurs communes, ....

Les deux plans portés annexes, mentionnées plus haut, ont respectivement pour objet d'ajuster le plan des Zones d'Aménagement Concerté et, notamment, de supprimer 5 opérations clôturées à Bagnole, Bobigny, les Lilas, Montreuil et Pantin du fait de leur achèvement, et le plan des PPOA et sursis à statuer.

En effet, bien que ne constituant pas des outils réglementaires du PLUi, ces PPOA et servitudes, qui en découlent, sont repris dans les annexes informatives du PLUi pour une meilleure information du public.

#### **1.4.2. Le projet de Révision allégée n°1 du PLUi**

Le projet de Révision allégée n°1, relatif au volet patrimoine, est présenté dans cinq pièces, respectivement intitulées : Rapport de présentation (pièce B2.1.1), Fiches typologiques (pièce B2.2), Liste des adresses (pièces B2.3), Diagnostic patrimonial (pièce B2.5.1), Nouvelle fiche matériaux (pièce B2.5.2)

##### **1.4.2.1. Rapport de présentation**

Composé d'une vingtaine de pages, il comprend les cinq chapitres suivants :

**I. En préambule**, il est rappelé la prescription, les objectifs et la référence réglementaire de la façon suivante :

- La délibération du 28 septembre 2021, dans laquelle l'EPT Est Ensemble a prescrit la Révision allégée n°1 du PLUi, en vue d'enrichir le volet patrimonial de son PLUi pour créer une cohérence à l'échelle de son territoire, et en acté les objectifs suivants :
  - Enrichir la connaissance par l'analyse des patrimoines déjà identifiés et le repérage de nouveaux éléments ;
  - Renforcer la cohérence intercommunale en harmonisant la méthode et les critères d'identification ;
  - Définir et justifier les critères de protection à l'échelle du territoire, et pour chaque élément retenu ;
  - Améliorer la lisibilité des protections patrimoniales, avec un modèle de fiche unique harmonisée sur la forme et le fond ;
  - Edicter des règles de protection et/ou d'intervention répondant aux enjeux d'instruction, et garantissant l'équilibre entre préservation et mutation du patrimoine bâti.
- La Révision allégée n°1 vise à consolider le nombre d'éléments patrimoniaux identifiés au sein du PLUi au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et à rendre le dispositif réglementaire cohérent à l'échelle des 9 villes. Pour rappel, l'article L151-19 dispose : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.* ».
- Le PADD consacre un chapitre à « Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire (marqueurs historiques, patrimoine évolutif) », notamment à travers les quatre principes suivants :

- Trouver un équilibre entre préservation et mutation du patrimoine vernaculaire (pavillonnaire, habitat collectif du 20ème siècle, patrimoine industriel et institutionnel, ouvrier et populaire) ;
- Protéger le patrimoine ancien de qualité et les ensembles urbains remarquables et valoriser le patrimoine naturel, public et privé ;
- Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel, identité du territoire, et lui donner un rôle d'élément urbain moteur et vecteur d'évolution et d'attractivité ;
- Le volet patrimonial actuel du PLUi se fixe l'objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants et usagers.

**L'EPT en conclut que la Révision allégée n°1 s'inscrit dans les objectifs du PADD, et inclut une nouvelle dimension pour assurer l'équilibre entre la préservation du patrimoine local et les enjeux de transition écologique et énergétique.**

II. Le contexte territorial est exposé en soulignant la richesse de son patrimoine historique et culturel, et la diversité des bâtiments à intérêt historique, architectural et culturel répartis sur l'ensemble du Territoire d'Est Ensemble. Il y est précisé que la procédure de Révision allégée n°1 relative à la protection du patrimoine, a démarré par l'élaboration d'un diagnostic patrimonial, historique et paysager. Ce diagnostic est mis en ligne sur le site internet d'Est Ensemble depuis décembre 2023.

III. L'identification des éléments de patrimoine et des typologies est explicitée en deux parties, l'une traitant de la méthodologie d'identification, l'autre de la présentation des typologies.

- La méthodologie d'identification a consisté à actualiser les éléments déjà identifiés dans le PLUi en vigueur, puis de compléter la liste par un recensement effectué sur chacune des neuf communes. Le recensement a été fondé sur la morphogénèse du territoire et sur une prospection de chaque voie existante. L'inventaire établi a été conforté par les élus, les habitants, et les services partenaires (UDAP/ABF, CD93, CAUE, associations).

La sélection a été construite à partir des critères suivants :

- L'appartenance à une typologie identifiée comme patrimoniale,
  - La représentation d'un courant, style, architecte, contexte historique ou suage marquant, ou a contrario constituer un unicum,
  - L'état d'intégrité et d'authenticité de l'élément,
  - La représentation ou unicité à l'échelle de la commune, voire du quartier,
  - Les enjeux d'évolution, de pression foncière ou les projets concernant l'élément ou sa typologie.
- La présentation des typologies est le résultat du diagnostic qui a mis en évidence des typologies d'édifices emblématiques de l'histoire du Territoire. 14 typologies sont ainsi créées afin de distinguer des réalités historiques spécifiques, ou des caractéristiques architecturales ou fonctionnelles :

Typologie d'édifices emblématiques d'Est Ensemble
---

Typologies liées à l'habitat
------------------------------



1. Maison de bourg	Maisons faubouriennes, Maisons mitoyennes typiques du bassin parisien (en meulières, en briques, etc.)
2. Lotissement / maisons pavillonnaires	Lotissements pavillonnaires cohérents, Demeures bourgeoises, Pavillons typiques du bassin parisien, Pavillons modernes
3. Immeubles de rapport	Petits immeubles faubouriens, Immeubles de boulevards (académiques, éclectiques, Art Déco, Paquebot, etc.)
4. Cités jardins & grands ensembles	
Typologies de production et d'activités	
5. Architecture industrielle	Grandes et petites industries, ateliers, architecture ferroviaire, architecture liée au canal, etc.
6. Immeuble d'activités tertiaires	Tours, immeubles de bureaux, etc.
Typologies d'édifices publics	
7. Architecture du culte	Eglises, chapelles, mosquées, synagogues, temples, etc.
8. Architecture administrative	
9. Architecture scolaire	
10. Architecture militaire	
11. Architecture hospitalière	
12. Architecture du sport	
13. Architecture de la culture	
14. Petit patrimoine urbain	Regards, édicules, etc.

Pour chacun de ces éléments bâtis, 3 niveaux ont été définis, correspondant à des règles graduées de manière décroissante en fonction des enjeux de leur protection :

- Niveau 1 : patrimoine exceptionnel ;
- Niveau 2 : patrimoine remarquable ;
- Niveau 3 : patrimoine représentatif.

Cette structure en 3 niveaux est la même que celle existante dans le PLUi en vigueur, le projet de Révision allégée n°1 redéfinit la nomenclature du niveau 1, qui passerait « d'emblématique » à « exceptionnel ».

Des ensembles urbains remarquables ciblent des protections à l'échelle de la rue, du quartier, de l'îlot ou de la résidence, ainsi que des sentes caractéristiques du Territoire sont également identifiés dans ce dispositif.

Un repérage des points de vue remarquables et des éléments d'art urbain est également intégré via un simple repérage cartographique, avec peu ou pas de prescriptions réglementaires associées.

IV. La justification des règles est exposée de la façon suivante :

- Règles actuellement en vigueur :  
Le dispositif réglementaire est composé d'un dispositif transversal pour permettre les travaux de mise aux normes et sécurisation des constructions, d'un repérage des éléments assorti de 3 niveaux de protection (emblématique et protection stricte ; remarquable et protection forte ; représentatif et repérage), et d'un repérage associé des ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables, des sentes, des linéaires de rues anciennes, des murs anciens.
- Règles relatives aux éléments bâtis niveaux de protection 1 et 2 et 3 :

	Niv 1 - Patrimoine exceptionnel	Niv 2 - Patrimoine remarquable	Niv 3 - Patrimoine représentatif
Extensions et surélévations			
Changement des matériaux			
Ouvertures sur façades			
Isolation par l'extérieur			
Modification de la toiture			
Panneaux photovoltaïques			
Démolition			



Les protections à l'ensemble ont été modifiées à la marge dans le cadre de la révision allégée patrimoine : ensembles urbains, sentes, points de vue et art urbain

9

- Règles relatives aux ensembles urbains et paysagers et aux sentes :  
Elles ont été classées selon les 3 items suivants : travaux portant sur un bâtiment existant, ou sur un bâtiment neuf, et espaces urbains et paysagers.
- Autres règles incluses dans le PLUi, portant sur les protections patrimoniales :  
Il est indiqué des suppressions, Modifications ou compléments aux pages 96, 136, 255, 256, 259, et 260 du règlement.

#### V. Intégration du dispositif règlementaire dans le PLUi

La présente Révision allégée n°1 a pour effet de modifier le contenu du PLUi en intégrant les éléments suivants :

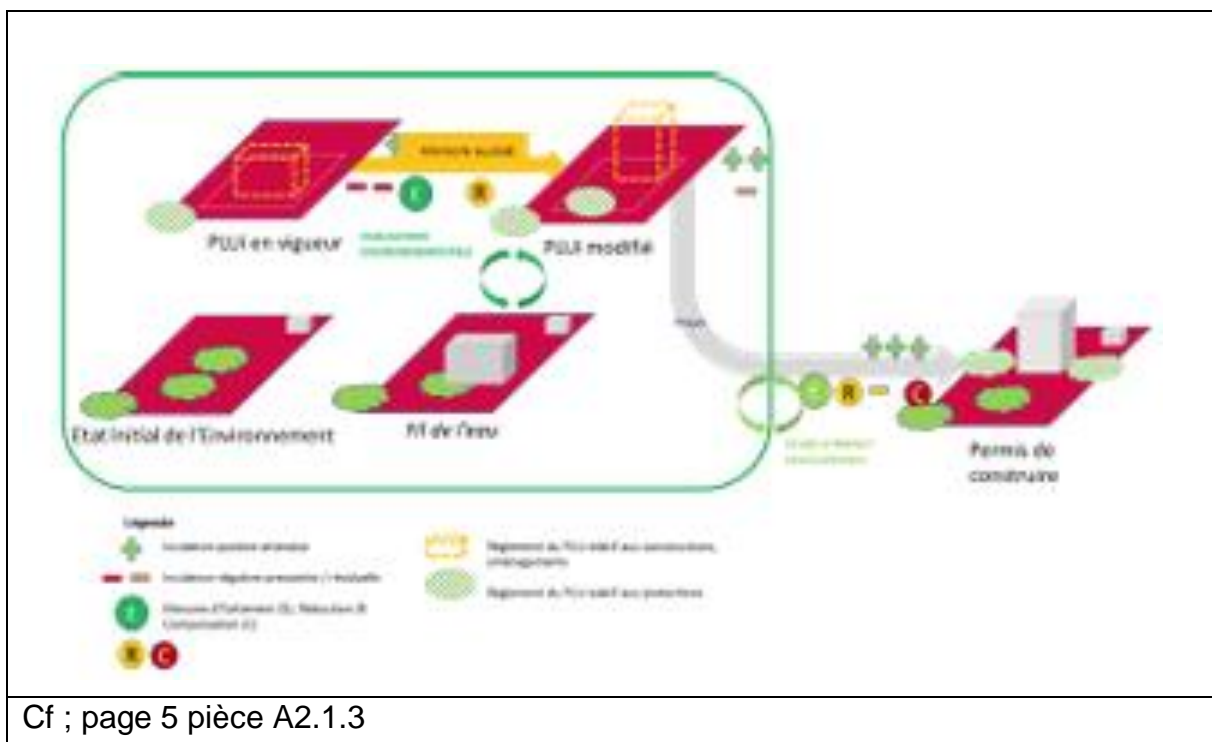
- Rapport de présentation (TOME 1) : ajout des fiches typologiques ;
- Règlement écrit (TOME 2 – 5.1) : intégration des règles édictées pour chacun des niveaux et des typologies dans la partie « dispositions communes en toutes zones » ;

- Règlement écrit (TOME 2 – 5.2) : ajout des fiches typologiques et de leurs règles associées en annexe réglementaire, en remplacement des fiches communales existantes ;
- Transfert des fiches communales (TOME 2 – 5.2) suivantes en annexe du PLUi (vers annexes informatives communales - TOME 4 – 7.4) :
  - o 5.2 Annexe patrimoine (Bagnole) ;
  - o 5.2 Annexe patrimoine (Bondy – livrets 1, 2 et 3) ;
  - o 5.2 Annexe patrimoine (Le Pré Saint-Gervais) ;
  - o 5.2 Annexe patrimoine (Les Lilas) ;
  - o 5.2 Annexe patrimoine (Montreuil – livrets 1,2 et 3) ;
  - o 5.2 Annexe patrimoine (Noisy-le-Sec) ;
  - o 5.2 Annexe patrimoine (Romainville).
- Ajout des fiches « matériaux » en annexes du PLUi (annexes informatives – TOME 4 – 7.4) ;
- La représentation cartographique des éléments identifiés dans le règlement graphique : mis à jour du Plan Est Ensemble – Patrimoine (6.11), intégration de la couche « patrimoine » au plan de zonage du PLUi.

#### 1.4.2.2. Evaluation environnementale

En 2020, l'élaboration du PLUi d'Est Ensemble avait repris les protections patrimoniales déjà présentes dans les PLU communaux.

Après une mise à jour de l'état initial de l'environnement qui permet de consolider les constats sur les atouts, faiblesses, opportunités et menaces, une évaluation des incidences notables pressenties par les Modifications du règlement et du zonage est conduite de la façon suivante :



La Révision allégée du PLUi vise à présent à :

- Harmoniser les protections patrimoniales sur l'ensemble des 9 communes du Territoire afin d'aboutir à un système de protection clair, pour les services instructeurs des communes ainsi que pour les habitants,
- Intégrer les enjeux de la rénovation énergétique des éléments patrimoniaux identifiés, à travers une réglementation spécifique sur les ITE (isolations thermiques extérieures) et sur les possibilités d'installations de panneaux photovoltaïques sur le patrimoine identifié.

La Révision allégée du PLUi d'Est Ensemble touche essentiellement le règlement, le zonage et annexes du PLUi en vigueur à la suite de la Modification n°2.

Les Modifications du PLUi incluses dans la Révision allégée impactent les catégories patrimoniales identifiées dans l'actuel volet patrimoine de la façon suivante :

Catégorie patrimoniale identifiée dans l'actuel volet patrimoine du PLUi en vigueur	Typologies patrimoniales proposées dans la révision allégée	Effet de la révision allégée
Bâti ou ensemble bâti	Maisons de bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déclinaison de bâti en typologie patrimoniale plus détaillée</li> <li>• Formulation d'une réglementation spécifique à chaque typologie, en fonction de ses particularités</li> <li>• Ajout de nouveaux éléments au patrimoine protégé</li> </ul>
	Lotissements et maisons pavillonnaires	
	Immeubles	
	Cités-jardins et grands ensembles	
	Edifices de culte	
	Architecture industrielle et ferroviaire	
	Immeubles d'activités tertiaires	
	Architecture administrative	
	Architecture scolaire	
	Architecture militaire	
	Architecture hospitalière	
	Architecture du sport	
Architecture de la culture		
Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable	Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approfondissement des règles établies pour cette typologie de patrimoine</li> <li>• Ajout de nouveaux éléments au patrimoine protégé</li> </ul>
Sentes	Sentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Approfondissement des règles établies pour cette typologie de patrimoine</li> <li>• Ajout de nouveaux éléments au patrimoine protégé</li> </ul>
Linéaires de rues anciennes	Typologie supprimée au profit des ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables	Modification de typologie
Murs à préserver	Non concernée par la révision allégée	Non concernée par la révision allégée
/	Points de vue	Repérage de nouveaux éléments (sans règle)
	Eléments d'art urbain	Repérage de nouveaux éléments (sans règle)

Cf. pages 8 et 9 pièce B2.1.3.c

A travers **1224 objets identifiés** par la Révision allégée n°1 du PLUi, l'analyse indique que les incidences positives sont renforcées sur le paysage et le patrimoine du territoire, et qu'en termes de limitation de la consommation d'espace et de protection des espaces de nature en ville et de pleine terre, la répercussion est positive sur la gestion de l'eau, le fonctionnement écologique, et la contribution en termes de lutte contre les îlots de chaleur urbain. Les éventuelles contradictions en termes de protection patrimoniale face aux objectifs de rénovation énergétique et productions d'énergies renouvelables ont été anticipées et réduites, dans la recherche d'un équilibre pour un territoire résilient.

**L'EPT en conclut « un renforcement d'un projet durable intégrant les enjeux et défis du changements climatiques ».**

#### 1.4.2.3. Fiches typologiques

Les règles transversales comportent les cinq points suivants :

- Des dérogations aux prescriptions spécifiques des éléments protégés au titre du patrimoine (cf. L151-19 code de l'urbanisme) peuvent être admises pour certains travaux de rénovation ou de sécurisation des constructions ;
- Les bâtiments classés en protection de niveau 3 ne peuvent faire l'objet de démolition sans permis de démolir ;
- En cas de contiguïté du terrain d'opération ( ou sur un même terrain) avec un éléments du patrimoine de niveau de protection 1, 2, 3, il pourra être imposé un réduction de 6 m de hauteur maximum afin de favoriser son insertion dans l'environnement ;
- A l'occasion de travaux sur un bâtiment identifié de niveau de protection 1, 2, 3, le porteur de projet devra se reporter aux fiches de patrimoines présentes en annexe du règlement, et fiches matériaux annexées au Tome4-7.4 du PLUi ;
- Le Petit patrimoine et mobilier urbain fait l'objet d'un repérage simple. Les éléments repérés doivent être conservés ou valorisés.

Sont ensuite décrites des fiches réglementaires, classées selon l'une des 14 typologies identifiées (listées ci-avant).

Chacune des fiches typologiques comprend une illustration donnée à titre d'exemple, et une description des éléments spécifiques d'un bien identifié dans cette catégorie au titre du L151-19 du code de l'urbanisme :

- la localisation, les données générales (contexte historique, type, période référence, foncier/propriété),
- les caractéristiques urbaines,
- les caractéristiques architecturales,
- les valeurs de la typologie,
- les éléments représentatifs,
- le règlement dédié selon le niveau de classement 1 ou 2.

Pour chacune des typologies sont prescrites des règles spécifiques dans des tableaux dédiés, intitulés « Règlement » où les interdictions sont notées en police rouge, de la façon suivante :

Règlement de l'architecture industrielle et ferroviaire			
Section réglementaire	Sous-section	Niveau 2 Patrimoine remarquable	Niveau 1 Patrimoine exceptionnel
Extensions	Extensions horizontales	Extensions horizontales <b>autorisées</b> . Elles devront rentrer dans un gabarit inférieur à la construction ancienne et s'inscrire en cohérence architecturale avec la construction d'origine. La programmation architecturale envisagée ne devra pas masquer la fonction originelle de la construction.	
	Extensions verticales	Extensions verticales <b>autorisées</b> si elles s'inscrivent en cohérence avec la construction d'origine.	Extensions verticales <b>interdites</b> .
Façades	Éléments de décors	Démolition ou mise en peinture <b>interdites</b> . En cas d'impossibilité de conservation, les éléments de décors seront reproduits à l'identique. Toute intervention sur la façade concernée nécessite leur mise en valeur.	Démolition ou mise en peinture <b>interdites</b> . Toute intervention sur la façade concernée nécessite leur mise en valeur.
	Matériaux, enduits, couleurs	Les façades en pierres, béton apparent et/ou en briques, ainsi que les décors utilisés, doivent être préservés et ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture sauf si celle-ci est préexistante sur la construction d'origine. Les structures métalliques ou pans de fer originaux seront maintenus et mis en valeur. Les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre ne peuvent être recouvertes.	Les façades en pierres, béton apparent et/ou en briques, ainsi que les décors utilisés doivent être préservés et ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture sauf si celle-ci est préexistante sur la construction d'origine. Les structures métalliques ou pans de fer originaux seront maintenus et mis en valeur. Les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre ne peuvent être recouvertes. Les matériaux ajoutés sur les façades - placages, bardages, incrustations de brique, de carrelage ou d'autres matériaux - sont <b>interdits</b> .
	Isolations thermiques par l'extérieur	ITE <b>interdite</b> sur les façades en pierre, béton apparent et/ou en briques, et/ou présentant des éléments de décor particuliers, ainsi que sur les éléments métalliques originaux. ITE <b>autorisée</b> pour les combles, en respectant la charpente existante. Matériaux d'aspect plastique ou type PVC <b>interdits</b> .	ITE <b>interdite</b> sauf si reconstitution de la forme et des matériaux d'origine de la construction.
	Ouvertures et percements	Les percements existants devront conserver ou retrouver leur forme et dimension originelles. Les nouvelles ouvertures ou percements sont autorisés à condition de respecter le rythme et la composition de la façade d'origine.	
	Menuiseries	Les menuiseries d'origine seront dans la mesure du possible préservées et restaurées. Matériaux d'aspect PVC ou composites <b>interdits</b> . Les coffres de volets roulants situés à l'extérieur sont <b>interdits</b> .	Les menuiseries d'origine seront dans la mesure du possible préservées et restaurées. Matériaux PVC et composites <b>interdits</b> . Les volets roulants extérieurs sont <b>interdits</b> .

Règlement de l'architecture industrielle et ferroviaire			
Section réglementaire	Sous-section	Niveau 2 Patrimoine remarquable	Niveau 1 Patrimoine exceptionnel
Toitures	Formes	Modifications <b>autorisées</b> , à condition de s'inscrire en cohérence architecturale avec la construction d'origine. En cas de présence de sheds et/ou éléments techniques caractéristiques de la construction d'origine (cheminées, etc.), ceux-ci seront maintenus et restaurés.	
	Ouvertures (lucarnes, etc.)	Les nouvelles ouvertures en toiture sont <b>autorisées</b> à condition de respecter les axes de composition des percements de la façade sous le pan de toit concerné.	
	Matériaux	Sans objet - se reporter au règlement du PLU	Maintien des matériaux existants sauf à restituer un état antérieur avéré.
	Panneaux photovoltaïques	<b>Autorisés</b> sous réserve d'une intégration harmonieuse à la toiture	
	Éléments techniques	En cas de présence d'éléments techniques caractéristiques de la construction d'origine (cheminées, etc.), ceux-ci seront maintenus et restaurés. Tous les éléments techniques de toiture (antenne, parabole, sortie de VMC...) doivent être implantés de façon à être non visibles de l'espace public, ou être intégrés à la construction, ou masqués et faire l'objet d'un traitement particulier et ne pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.	
	Éléments de décors et cheminées	Maintien et restauration des éléments de décor de toiture existants, sauf péril imminent. Maintien des souches de cheminées anciennes en pierre ou en brique et de leur modénature, même si on en a perdu l'usage.	
Clôtures sur rue	Portails	Maintien du portail d'origine. En cas de travaux sur le portail d'origine, celui-ci doit être restitué à l'identique s'il présente un intérêt architectural.	
	Matériaux, enduits et couleurs de la clôture	Suppression de la clôture sur rue d'origine <b>interdite</b> . En cas de travaux, des clôtures similaires dans le style et les matériaux à celles d'origine devront être restituées. La démolition d'une section de mur pourra néanmoins être autorisée pour l'ouverture d'un portail ou d'une porte pédonne.	Démolition <b>interdite</b> ou restitution à l'identique.
Démolitions	Les démolitions sont interdites, sauf : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas de péril imminent,</li> <li>- pour les éléments superflus et les adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice.</li> </ul>		

Exemples de fiches typologiques avec leurs règles associées

Cf. page 14 pièce B2.1.1

#### 1.4.2.4. Liste des adresses

Cette pièce est constituée d'un tableau identifiant pour chacune des 9 communes d'Est Ensemble, d'une part « les adresses PLUi en 2020 », et d'autre part « les adresses ajoutées en 2024 », de la façon suivante :

Pièce <b>B 2.3</b>			
Adresses PLUi 2020			
Adresses	Typologie	Pro	
<b>Bagnolet</b>			
102 avenue Gallieni 93170 Bagnolet	Architecture industrielle et ferroviaire	3	
36 Rue Désiré Vienot 93170 Bagnolet	Architecture industrielle et ferroviaire	3	
Adresses ajoutées 2024			
Adresses	Typologie	Pro	
<b>Bagnolet</b>			
87 Rue Jeanne Hornet 93170 Bagnolet	Maisons de bourg	3	
89 Rue Jeanne Hornet 93170 Bagnolet	Immeubles	3	
Cf. page pièce B2.3 (74 pages )			

#### 1.4.2.5. Plans

Le dossier comprend 5 plans, numérotés, sans référence à la commune.

#### 1.4.2.6. Diagnostic patrimonial

Cette pièce comprend deux parties :

- La première partie, intitulée « Morphogénèse du territoire » propose une analyse topographique et géologique, une histoire du territoire d'Est Ensemble et une fiche d'identité pour chacune des neuf communes membre,
- La seconde partie, intitulée « Fiches typologiques » présente les fiches typologiques en deux chapitres :
  - Les fiches architecture, semblables aux fiches réglementaires présentées en B2-2, sans le tableau de règlement associé, mais avec ajout des critères suivants : Protections /labellisations en place (protection au titre des monuments historique ou des sites, protection au sein du PLUi, Architecture contemporaine remarquable), et Tendances actuelles (atouts/opportunités, manques/menaces).
  - Les fiches paysage, absentes des fiches réglementaires, à l'exception de celles dites « règlement des ensembles bâtis urbains et paysages remarquables », et « règlement des sentes ».

Ces fiches, dites « paysage », retracent les ambiances des « Trois territoires, trois paysages » correspondant aux trois Territoires d'entraînement interdépendants (Faubourg, Plaine de l'Ourcq, Parc des Hauteurs), et une segmentation des paysages du Territoire en « Eléments paysagers majeurs », identifiés respectivement en qualité de « Grandes avenues », « Cœurs d'îlots végétalisés », « Vergers, jardins partagés, familiaux et d'insertion », « Mails et allées plantées », « Parcs, squares, jardins, cimetières paysagers », « Points de vue et panoramas », « Sentes ».

#### 1.4.2.7. Nouvelle fiche matériaux

Cette pièce, intitulée « Recommandations par matériaux », énonce des recommandations relatives au traitement de réfection des façades réalisées dans les matériaux suivants : « enduits », « la brique d'argile », « la brique silico-calcaire », « la pierre de meulière », « la pierre de taille », « le mortier imitation pierre », « le béton ».

#### 1.4.3. Le projet de Périmètres délimités des abords (PDA)

L'Architecte des Bâtiments de France a saisi l'EPT Est Ensemble et les 8 communes abritant un ou plusieurs monuments historiques, pour proposer des périmètres délimités des abords des monuments historiques, se substituant aux périmètres de 500 mètres (R500) autour du monument, actuellement en vigueur.

Cette saisine se fait sur la base des dispositions de l'article 620-30 du Code du Patrimoine. Cinq, parmi les neuf communes membres d'Est Ensemble, ont travaillé et accepté les propositions faites par l'UDAP 93. Il s'agit des communes de Bagnolet, Bobigny, Montreuil, Le Pré-Saint-Gervais et Romainville.

D'autre part, conformément aux dispositions des articles L621-30 à L621-31, notamment à l'article R621-90 du code du patrimoine, prescrivant au §IV3 que « *le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur* », la Présidente de la commission d'enquête a adressé un courrier avec AR à chacun des propriétaires et affectataires des monuments historiques identifiés par l'EPT Est Ensemble, les invitant à échanger avec les commissaires enquêteurs. Ces courriers figurent en **PJ.14**

Le dossier d'enquête dédié expose et justifie les projets de périmètres délimités des abords (PDA) proposés par l'architecte des bâtiments de France à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme de la façon suivante :

- Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur ;
- L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la Révision ou la Modification d'un document d'urbanisme ;
- Selon la circulaire de 2004 sur les PPM, chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques. Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.
- **Dans les PDA, le critère de co-visibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF.**



- Impact sur les autorisations de travaux : selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, « *le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code, tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant* ».

Par délibération du 19 novembre 2024, le Conseil de Territoire d'Est Ensemble a émis un avis favorable aux projets de PDA, et a autorisé qu'ils soient soumis à l'enquête publique organisée conjointement avec la Révision allégée N°1, en considérant :

- les rapports de présentation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de Seine-Saint-Denis transmis aux Maires des villes concernées portant sur la création des Périmètres des Abords » de Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville,
- le courrier en date du 9 août 2024 adressé par l'ABF au Président de l'EPT Est Ensemble invitant le Conseil de Territoire à porter un avis sur les projets de PDA des communes concernées,
- la pertinence de ces nouveaux périmètres pour assurer la mise en valeur et la préservation des abords des monuments historiques de ces communes, et le fait qu'aucune remarque défavorable ni aucune réserve n'a été formulée sur les projets de PDA, ni par les communes, ni des communes voisines des communes concernées, le Conseil de Territoire a émis un avis favorable à ces projets et a autorisé qu'ils soient soumis à l'enquête publique organisée conjointement avec la Révision allégée N°1 du volet « patrimoine » du PLUi.

Dans ce cadre, les nouveaux périmètres délimités des abords (PDA) autour des monuments historiques sont explicités dans cinq pièces spécifiques, comme suit :


#### [1.4.3.1. Bagnolet \(Eglise Saint-Leu Saint-Gilles\)](#)

Dans son rapport en date du 29 juillet 2024, l'ABF estime que les analyses conduisent à ne plus identifier un périmètre aussi important autour de l'Eglise, compte tenu des évolutions parcellaires et bâties qui ne forment pas avec l'Eglise un ensemble cohérent.

Le projet de périmètre délimité des abords (PDA) est motivé ainsi :

- considérant l'emprise du village du début du XIXe siècle, en incluant également le quartier de Bellevue et celui du Gai Séjour qui forment les deux ensembles pavillonnaires les plus anciens de la ville et qui sont représentatifs de l'habitat individuel citadin de cette époque, cohérents avec le monument,
- considérant la vue dégagée le long de la rue Sadi Carnot, ancienne rue du bourg historique,

- considérant quelques ensembles industriels remarquables, des équipements publics et des logements collectifs qui ont contribué à la présentation du monument, à l'évolution urbaine de la ville, étoffant le centre-ville.



Proposition du PDA de l'Église Saint-Leu-Saint-Gilles Monument historique inscrit  
plan : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

Cf. page 14 pièce C2.1

<b>PDA1</b>		
Monument historique concerné	propriétaire et adresse	Communes actuellement concernées par les abords du monument
Église Saint-Leu-Saint-Gilles	86 rue Sadi Carnot, 93170 Bagnole Propriété : commune	93170 Bagnole 75020 Paris

Cf. page 15 pièce C2.1

[1.4.3.2. Bobigny \(Hôpital Avicenne, Bourse du Travail, Ancienne Gare de Déportation, Mosquée et cimetière\)](#)

Dans son rapport en date du 25 juillet 2024, l'ABF estime que les analyses conduisent à ne plus identifier un périmètre aussi important autour de chacun des monuments historiques, et propose de définir trois périmètres délimités des abords des monuments : le premier PDA fusionne celui de l'Hôpital et de l'ancienne Gare SNCF, le second PDA concerne la Bourse départementale du travail, et le troisième PDA celui de la Mosquée et son cimetière.

Les projets de périmètres délimités des abords (PDA) sont motivés ainsi :

➤ concernant l'Hôpital Avicenne :

- considérant les dépendances de l'Hôpital participant à la conservation et à la mise en valeur du monument historique en termes de fonction et de la composition structurée par le portail et le bâtiment principal, inscrits monuments historiques,
- considérant le tissu d'activité autour de l'Hôpital principalement côté Bobigny,

notamment celui de l'ancienne imprimerie du journal « l'Illustration » à proximité quasi immédiate qui forment avec le monument un ensemble cohérent,

- considérant les dégagements visuels de l'espace dédié aux activités sportives et les territoires peu denses autour de l'emprise de l'Hôpital qui permettront aux immeubles autour de l'emprise de l'Hôpital de participer à la mise en valeur du monument historique.
- considérant la mutation potentielle du secteur des franges de la commune de Drancy occupées par l'Etablissement Bosch et ce jusqu'à la voie ferrée qui sera susceptible d'impacter la présentation des monuments historiques et le paysage urbain concerné et présente un enjeu pour la mise en valeur du monument.

➤ Concernant l'ancienne Gare SNCF :

- considérant que l'avenue Henri Barbusse du fait de son altimétrie favorise la mise en perspective de la gare dont les bâtiments émergent des quartiers industriel et pavillonnaire contigus situés dans les proches abords ouest de la gare,
- considérant que la mutation potentielle du secteur d'activités sera susceptible d'impacter la présentation du monument historique et du paysage urbain concerné et présente un enjeu pour la mise en valeur du monument.

➤ Concernant la Bourse du travail :

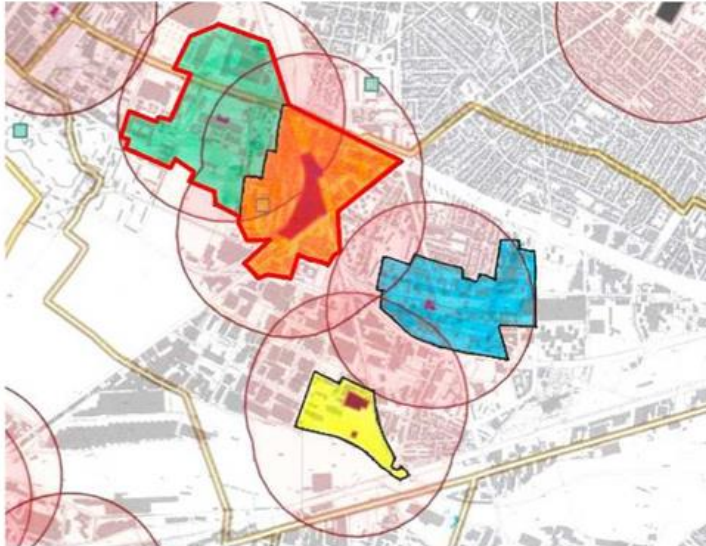
- considérant le contexte urbain très dégagé au croisement du boulevard Lénine, de l'avenue Jean Jaurès et de la rue de la République participant à la mise en valeur de la Bourse,
- considérant la configuration urbaine formé pendant le renouvellement urbain des Trente Glorieuses autour de la Bourse formant un ensemble contemporain du monument et cohérent,
- considérant les espaces arborés de respiration du quartier participant de la qualité paysagère du monument.

➤ Concernant le cimetière musulman :

- considérant les dépendances de la Mosquée, ainsi que les immeubles d'habitations et industriels contigus à sa clôture séparatives participant à la conservation du monument,
- considérant l'enclavement du monument historique qui est peu visible depuis l'espace public,
- considérant que l'influence du monument historique au-delà de la limite communale, par son échelle modeste en regard du grand paysage, est limitée,

**Proposition de PDA fusionné de l'Hôpital Avicenne et de l'ancienne Gare SNCF, de la Bourse départementale du travail, et du cimetière musulman, à Bobigny :**

**5.1 Carte de synthèse des propositions de PDA de Bobigny**



- | Proposition de PDA fusionné de l'Hôpital Avicenne et de l'ancienne Gare
- | Proposition de PDA de l'Hôpital Avicenne
- | Proposition de PDA de l'ancienne Gare SNCF
- | Proposition de PDA de la Mosquée et son cimetière
- | Proposition de PDA de la Bourse départementale du travail
- Périmètres actuels des abords des monuments historiques de la commune
- Monuments historiques classés
- Monuments historiques inscrits
- Limites administratives
- Fo

Cf. page 20 pièce C2.2

**PDA 1 : PDA fusionné de l'Hôpital Avicenne et de l'ancienne Gare SNCF**

Monument historique concerné	propriétaire et adresse	Communes actuellement concernées par les abords du monument
Hôpital Avicenne	125 rue de Stalingrad, 93000 Bobigny Propriété : APHP	93000 Bobigny 93700 Drancy
Ancienne Gare SNCF	Avenue Henri Barbusse, 93000 Bobigny Propriété : Bobigny	93000 Bobigny 93700 Drancy

**PDA 2 de la Bourse départementale du travail**

Monument historique concerné	propriétaire et adresse	Communes actuellement concernées par les abords du monument
Bourse départementale du travail	place de la Libération ; avenue Jean-Jaurès, 93000 Bobigny Propriété : Département de la Seine-Saint-Denis	93000 Bobigny

**PDA 3 de la Mosquée et son cimetière**

Monument historique concerné	propriétaire et adresse	Communes actuellement concernées par les abords du monument (commune d'implantation ou limitrophe)
Mosquée et son cimetière	38 rue Arago, 93000 Bobigny Propriété : Hôpital Avicenne	93000 Bobigny 93230 Romainville

Cf. page 26 pièce C2.2

#### 1.4.3.3. Le Pré Saint-Gervais (Groupe scolaire Jaurès-Brossolette, Regard du Trou Morin)

Dans son rapport en date du 7 août 2024, l'ABF estime que les analyses conduisent à ne plus identifier des périmètres aussi importants autour de chacun des monuments historique du Pré Saint-Gervais, et propose de définir un seul périmètre délimité fusionné des abords de ces monuments historiques.

Le projet de périmètre délimité fusionné des abords (PDA) est motivé ainsi :

➤ Concernant le groupe scolaire Jaurès-Brossolette :

- Considérant que la cité-jardin dont les quatre tranches réparties au Pré Saint-Gervais, à Pantin et aux Lilas sont de même facture que le Groupe scolaire et ont été conçues par le même architecte Félix Dumail,
- Considérant que cet ensemble forme un ensemble bâti cohérent avec le Groupe scolaire par leur organisation spatiale, un langage architectural unitaire avec l'utilisation de la brique ou des calepinages des plaques de mignonette,
- Considérant le lien programmatique du Groupe scolaire avec la cité-jardin,
- Considérant qu'au nord et à l'ouest de l'établissement scolaire se développe un quartier contemporain du Groupe scolaire au tissu urbain mixte avec des bâtiments industriels et artisanaux, des maisons de ville et des immeubles de logements collectifs qui participent à la mise en valeur du monument,
- Considérant au sud du Groupe scolaire, que l'immeuble de rapport au 53 avenue Jean Jaurès, forment un ensemble cohérent avec le monument historique,
- Considérant que les parcelles bâties de la Villa du Pré limitrophes, dont le choix de matériau est similaire à celui du Groupe scolaire forment un ensemble cohérent avec le Groupe scolaire,

➤ Concernant la Fontaine des Eaux du Pré :

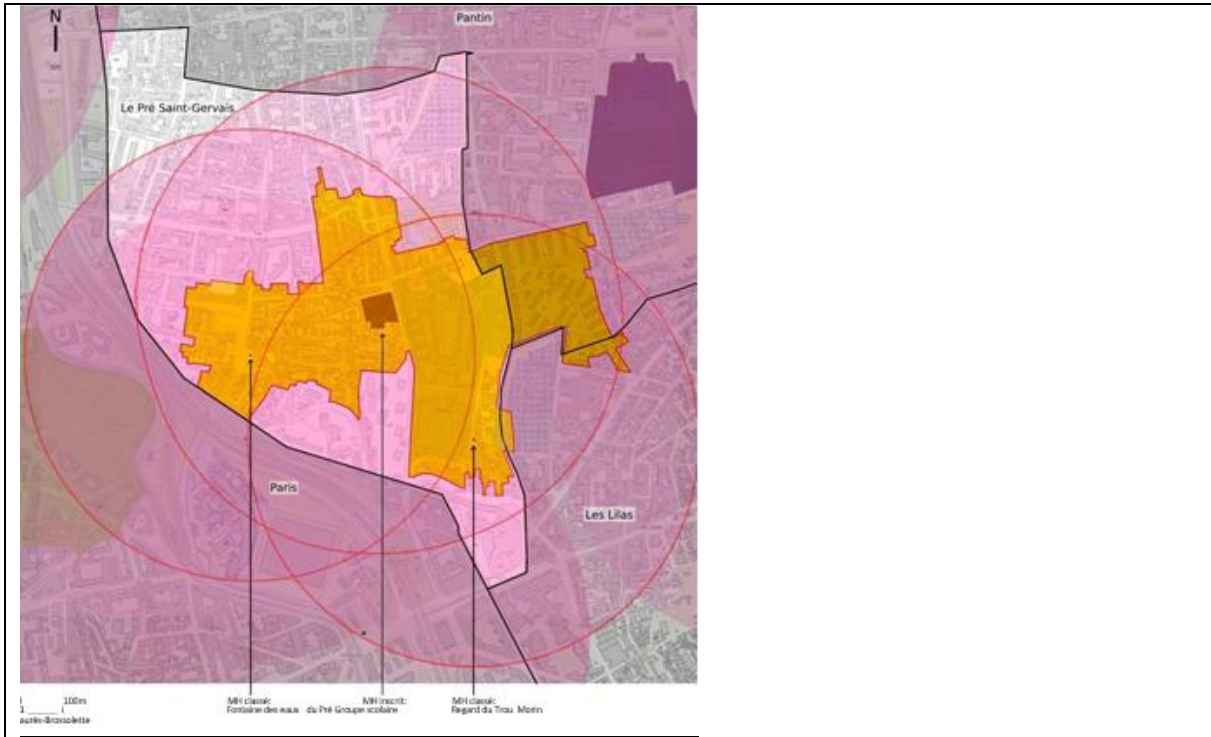
- Considérant le tissu urbain du bourg ancien sur l'axe Nord-Est de la rue André Joineau, qui forme un ensemble cohérent avec le monument historique,
- Considérant les parcelles bâties le long des rues André Joineau, du Capitaine Anatole France, Emilie Augier, dont les immeubles participent à la mise en valeur du monument historique,
- Considérant les vues et perspectives significatives sur le monument depuis les voies énoncées ci-dessus, telles que reportées sur la carte ci-dessous,
- Considérant La Villa du Pré, lotissement des années 1830 caractérisé par un ensemble de maisons formant un ensemble pittoresque et qui l'inscrit dans l'histoire de l'urbanisation de la commune

➤ Pour le PDA du Trou Morin :

- Considérant l'isolement du Regard du Trou Morin dont le débord du périmètre de protection sur les communes de Pantin et des Lilas ne porte pas d'enjeux patrimoniaux,

- Considérant les immeubles rapprochés du Regard qui forment un paysage cohérent vernaculaire avec le monument historique et participe à sa mise en valeur,
- Compte tenu de l'isolement du Regard du Trou Morin, son PDA proposé se limite à ses abords immédiats où les immeubles forment un paysage cohérent vernaculaire avec le monument et participent à sa mise en valeur,

**Proposition de PDA fusionné du Groupe scolaire Jaurès-Brossolette, du Regard du Trou Morin , et de la Fontaine des Eaux du Pré, au Pré Saint-Gervais.**



Cf. page 21 pièce C2.3

Monument historique concerné	Propriétaire et adresse	Communes actuellement concernées par les abords du monument (commune d'implantation ou limitrophe)
Groupe scolaire Jaurès- Brossolette	Propriété : commune 34 avenue Jean-Jaurès, 93310 Le Pré Saint-Gervais	93310 Le Pré Saint-Gervais 93500 Pantin 93260 Les Lilas 75019 Paris
Regard du Trou Morin	Propriété : commune Sente des Cornettes, 93310 Le Pré Saint-Gervais	93310 Le Pré Saint-Gervais 93500 Pantin 93260 Les Lilas 75019 Paris 75020 Paris
Fontaine des Eaux du Pré	Propriété : commune Place Jean Jaurès, 93310 Le Pré Saint-Gervais	93310 Le Pré Saint-Gervais 75019 Paris

Cf. page 22 pièce C2.3

#### 1.4.3.4. Montreuil (Porcelainerie Samson, Eglise Saint-Pierre Saint-Paul, Studio Pathé-Albatros, Hôtel de Ville)

Dans son rapport en date du 25 juillet 2024, l'ABF estime que les analyses conduisent à ne plus identifier des périmètres aussi importants autour des monuments historiques montreuillois, et propose les délimitations suivantes :

Le projet de périmètre délimité fusionné des abords (PDA) est motivé ainsi :

➤ Concernant l'Eglise Saint-Pierre Saint-Paul :

- considérant le tissu de l'ancien bourg formant un ensemble bâti cohérent avec l'Église, notamment celui des voies originellement liées à l'Église : Rue Alexis-Lepère (la Cuve-Dufour), Rue de Romainville (Basse-Saint-Père), Rue Franklin (aux Ours), Rue Danton (Haute-Saint-Pères),
- considérant les dépendances de l'Eglise et notamment la maison du presbytère contribuant à la conservation du monument,
- considérant la topographie qui permet des vues plongeantes sur l'Eglise depuis le boulevard Henri Barbusse à partir de son intersection avec la rue Ernest Savart, le front bâti et les alignements des arbres du Boulevard Henri Barbusse constitutifs de la perspective sur l'Eglise,

➤ Concernant le PDA fusionné 1: studio Pathé-Albatros et Porcelainerie Samson

- considérant les immeubles d'un ensemble d'ilots participant à la mise en valeur et à la conservation de l'ancien studio Pathé-Albatros,
- considérant les vues sur l'ancien studio Pathé-Albatros, notamment depuis les rues du soldat Bobillot et du Sergent Godefroy,
- considérant les immeubles de l'ilot contenant la parcelle où sont situés les trois fours Samsons de l'ancienne Porcelainerie qui participent à leur conservation,

➤ Concernant l'Hôtel de Ville de Montreuil

- considérant la production d'un ensemble urbain issu du plan du projet Cœur de Ville de Montreuil mené par Alvaro Siza, Emmanuelle et Laurent Beaudouin pour retisser les liens détruits par des opérations réalisées dans les années 1970 avec le tissu urbain préexistant et qui aujourd'hui fait partie de l'identité du centre-ville de Montreuil,
- considérant les vues dégagées depuis l'avenue Pasteur, les boulevards Rouget de Lisle et leurs fronts bâtis qui participent à la mise en valeur du monument,

➤ Concernant le PDA fusionné 2 : Eglise Saint-Pierre Saint-Paul et Hôtel-de-Ville

- Compte tenu de la proximité de ces deux monuments et la superposition de leurs rayons de 500 mètres, les deux périmètres délimités des abords peuvent être fusionnés en application de l'article L621-30 du code du patrimoine.

**Proposition de PDA fusionné 1 (studio Pathé-Albatros et ancienne Porcelainerie Samson) et de PDA fusionné 2 (Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul et Hôtel-de-Ville) :**



Cf. page 22 pièce C2.4

**tableau récapitulatif PDA1 Ancien Studio PATHÉ-ALBATROS et ancienne porcelainerie Samson**

Monument historique concerné	propriétaire et adresse	Communes actuellement concernées par les abords du monument
Ancien Studio PATHÉ- ALBATROS	52 rue du Sergent-Bobillot, 93100 Montreuil	93100 Montreuil 94300 Vincennes
Ancienne porcelainerie Samson	17 rue de la Révolution, 93100 Montreuil Propriété d'une société privée	93100 Montreuil 94300 Vincennes

**PDA 2 Eglise Saint-Pierre-et-Saint-Paul et Hôtel de Ville de Montreuil**

Monument historique concerné	propriétaire et adresse	Communes actuellement concernées par les abords du monument
Église Saint-Pierre-et-Saint- Paul Hôtel de ville	60 Rue Franklin, 93100 Montreuil Propriété : commune de Montreuil	93100 Montreuil
	1 Pl. Jean Jaurès, 93100 Montreuil Propriété : commune de Montreuil	93100 Montreuil

Cf. page 23 pièce C2.4

[1.4.3.5. Romainville \(Cinéma Le Trianon, Eglise Saint-Germain l'Auxerrois\)](#)

Dans son rapport en date du 6 août 2024, l'ABF estime que les analyses conduisent à ne plus identifier des périmètres aussi importants autour des monuments historiques romainvillois et propose le PDA suivant.

Le projet de périmètre délimité fusionné des abords (PDA) est motivé ainsi :

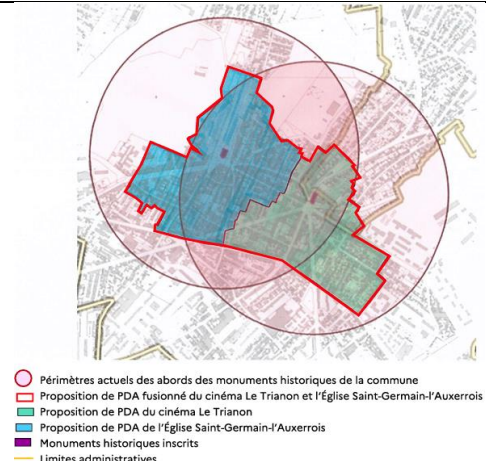
➤ Concernant le Cinéma Le Trianon

- considérant que les rues Émile Zola, Anatole France, Étienne Dolet et Carnot par leur convergence vers la place Carnot et le Trianon, ouvrent chacune une perspective sur ce monument,



- considérant que les immeubles bâtis et non bâtis sur les parcelles en lanière à Noisy-le-Sec et à Romainville à proximité du Cinéma participent à la mise en valeur du monument,
- considérant que le tissu urbain alentour formé depuis les années 1890 forme avec le Cinéma Le Trianon un ensemble cohérent.
- Concernant l'Église Saint-Germain l'Auxerrois
- considérant le tissu du centre de Romainville et les morphologies des immeubles forment un ensemble cohérent avec l'Église,
- considérant les perspectives de l'Église depuis les réseaux de voirie en étoile de l'avenue Paul Vaillant Couturier, les rues de Paris, Gabriel Husson, Carnot, Veuve Aublet, Raul de Kock,
- considérant l'emprise dégagée du cimetière participant à la mise en valeur du monument.

**Proposition de PDA fusionné (Cinéma Le Trianon et Eglise Saint-Germain l'Auxerrois)**



Cf. page 16 pièce C2.5

PDA fusionné du Cinéma Le Trianon et Église Saint-Germain-l'Auxerrois

Monument historique concerné	propriétaire et adresse	Communes actuellement concernées par les abords du monument (commune d'implantation ou limitrophe)
Cinéma Le Trianon	1 rue Etienne Dolet, 93230 Romainville Co-propriété des communes de Noisy Le Sec et de Romainville	93230 Romainville 93130 Noisy-le-Sec
Église Saint-Germain-l'Auxerrois	13 rue Veuve Aublet, 93230 Romainville Propriété : Commune	93230 Romainville 93130 Noisy-le-Sec

Cf. page 17 pièce C2.5

### 1.5. Désignation de la commission d'enquête

Par lettre du 21 novembre 2024, le Président de l'EPT Est Ensemble » a demandé la désignation de commissaires enquêteurs en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet les trois procédures suivantes : la Modification n°3 et la Révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, ainsi que la définition de Périmètres de délimitation des abords (PDA) des monuments historiques.

Cette pièce figure en **PJ n°1**.

Par décision n° E24000027/93 du 11 décembre 2024, le Président du tribunal administratif de Montreuil a désigné une commission d'enquête composée des membres suivants : madame Catherine MARETTE, en qualité de Présidente, MM. Michel RELAVE et Miroslav MAKAR, en qualité de membres titulaires, et M. Jean-Luc ABIDAT en qualité de membre suppléant.

Cette pièce figure en **PJ n°2**.

### 1.6. Modalités de l'enquête publique

Conformément aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-27 du code de l'environnement, par arrêté N° A2025-52, en date du 22/01/2025, le Président de l'EPT Est Ensemble a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique relative à la Modification n°3 et la Révision allégée « volet patrimoine » n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, et à la définition de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 36 jours consécutifs du lundi 10 février 2025 au lundi 17 mars 2025 inclus,
- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête sur support papier, sera mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture des services au siège de l'EPT Est Ensemble à Romainville et dans les 9 communes membres de l'EPT Est Ensemble :

Dénomination et adresse du lieu	Horaires d'ouverture du lieu
BAGNOLET (93170) Hôtel de Ville (direction du développement territorial – 6e étage)- Place Salvador Allende-	Lundi : 13h30 - 17h Mardi et jeudi : 9h – 12h30 Fermé le mercredi et vendredi
BOBIGNY (93000) Hôtel de Ville- Chemin Vert 19 rue du Chemin Vert	Du lundi au vendredi : 9h - 11h45 et 13h30 - 17h Sauf le jeudi 6 mars 2025 : 9h-11h45 et 15h-17h
BONDY(93140) Hôtel de Ville Esplanade Claude Fuzier	Lundi et du mercredi au vendredi : 9h - 17h15 Mardi : 10h30 - 19h15

LE PRE-SAINT-GERVAIS (93310) Hôtel de Ville 1 rue Emile Augier	Lundi - mercredi - jeudi - vendredi : 8h30 - 11h45 et 13h30 - 17h15 Mardi: 10h - 11h45 et 13h30 - 17h15 Samedi: 9h - 11h45
LES LILAS (93260) Direction générale des services techniques 196 rue de Paris	Du lundi au vendredi : 8h30 – 12h30 Fermé tous les après-midi
MONTREUIL (93100) Centre administratif – Tour Altaïs 1 place Aimé Césaire	Du lundi - mardi - mercredi -vendredi : 9h - 17h Jeudi : 14h - 17 h
NOISY-LE-SEC (93130) Centre administratif 1 rue de Châlons	Lundi – mercredi – jeudi – vendredi : 9h00 – 12h30 & 13h30 – 17h Mardi : 13h30 – 17h Fermeture au public : le mardi matin
PANTIN (93500) Centre administratif – accueil 3e étage 84-88 avenue du Général Leclerc	Du lundi au vendredi : 8h30-12h30 et 13h30-17h30 Fermé le jeudi matin
ROMAINVILLE (93230) Hôtel de Ville Place de la laïcité	Du lundi au vendredi : 8h30 - 12h et 13h30 - 17h
EST ENSEMBLE 100 avenue Gaston Roussel 93230- Romainville	Du lundi au vendredi : 9h-17h

- Que le dossier sera également consultable, pendant toute la durée de l'enquête, en version numérique sur le site internet dédié à l'enquête, à l'adresse suivante : <https://www.est-ensemble.fr/PLUi-projet> ainsi que sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/plui-est-ensemble-abords-mh>.
- Que pendant la durée de l'enquête et conformément aux dispositions de l'article L. 123-12 du code de l'environnement, le dossier d'enquête sera également consultable sur un poste informatique dans les 9 communes membres de l'EPT et au siège de l'EPT lui-même ;
- Que pendant la durée de l'enquête, le public pourra faire ses observations et propositions sur le registre numérique accessible pendant toute la durée de l'enquête <https://www.registre-numerique.fr/plui-est-ensemble-abords-mh>, notamment sur les postes informatiques mis à disposition du public dans toutes les communes et au siège de l'enquête publique ;

- Que pendant la durée de l'enquête, le public pourra également faire ses observations et propositions par courrier électronique à l'adresse suivante : [plui-est-ensemble-abords-mh@mail.registre-numerique.fr](mailto:plui-est-ensemble-abords-mh@mail.registre-numerique.fr). ;
- Que pendant la durée de l'enquête, le public pourra également faire ses observations et propositions sur les registres d'enquête papiers établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par un membre de la commission d'enquête, mis à disposition au siège de l'enquête publique et dans toutes les mairies des 9 communes d'Est Ensemble aux jours et heures d'ouverture au public tels que mentionnés à l'article 7 ;
- Que pendant la durée de l'enquête, le public pourra également faire ses observations et propositions par voie postale en adressant un courrier à : Madame Catherine MARETTE, Présidente de la commission d'enquête PLUi d'Est Ensemble et Périmètres Délimités des Abords – EPT Est Ensemble 100, avenue Gaston Roussel 93230 Romainville ;
- Que pendant la durée de l'enquête, les observations déposées dans les registres papier seront publiées sur le site internet suivant : <https://www.registre-numerique.fr/plui-est-ensemble-abords-mh>.
- Qu'un membre ou plusieurs membres de la commission d'enquête se tiendront à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

Mairie ou EPT	Date et heure de la permanence 1	Date et heure de la permanence 2
BAGNOLET	Lundi 17 février 2025 De 14h00 à 17h00	Samedi 1er mars 2025 De 9h00 à 12h00
BOBIGNY	Samedi 22 février 2025 De 9h00 à 12h00	Mercredi 12 mars 2025 De 13h45 à 16h45
BONDY	Mardi 18 février 2025 De 15h15 à 19h15	Mercredi 12 mars 2025 De 9h00 à 12h00
LE PRE-SAINT-GERVAIS	Mercredi 12 février 2025 De 14h00 à 17h00	Samedi 1er mars 2025 De 9h00 à 12h00
LES LILAS	Mercredi 26 février 2025 De 15h00 à 18h30	Mercredi 05 mars 2025 De 9h00 à 12h00
MONTREUIL	Jeudi 13 février 2025 De 16h00 à 19h00	Samedi 8 mars 2025 De 9h00 à 12h00
NOISY-LE-SEC	Samedi 15 février 2025 De 9h00 à 12h00	Vendredi 28 février 2025 De 14h00 à 17h00
PANTIN	Mercredi 19 février 2025 De 14h00 à 17h00	Jeudi 13 mars 2025 De 14h00 à 17h00
ROMAINVILLE	Mardi 11 février 2025 De 16h30 à 19h30	Samedi 15 mars 2025 De 9h00 à 12h00

EST ENSEMBLE	Lundi 10 février 2025 De 14h00 à 17h00	Lundi 17 mars 2025 De 14h00 à 17h00
--------------	---	--

- Que le public sera informé de l'ouverture de l'enquête par un avis comprenant les indications mentionnées à l'article R.123-9 du code de l'environnement, publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans au moins deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département ;
- Que cet avis sera également affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci au siège du Territoire d'Est Ensemble (siège de l'enquête publique) et dans les 9 mairies des communes membres de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, ainsi que sur de nombreux panneaux administratifs de ces mêmes communes membres, sur l'ensemble du territoire ;
- Que l'arrêté d'organisation de l'enquête sera affiché au siège de l'EPT Est Ensemble, (siège de l'enquête publique) et dans les 9 mairies des communes membres de l'EPT Est Ensemble quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.
- Que le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront adressés dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête accompagné des registres et pièces annexées au Président de l'EPT Est Ensemble et que simultanément, la Présidente de la commission d'enquête transmettra copie de son rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Montreuil ;
- Que le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public (sur rendez-vous), au siège de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble (100 avenue Gaston Roussel, Romainville) ainsi que sur le site internet d'Est Ensemble (<https://www.est-ensemble.fr>), pendant une durée d'un an. Ils pourront également être communiqués à toute personne physique ou morale, à ses frais, sur demande adressée à l'EPT Est Ensemble ;

Cette pièce figure en **PJ n°3**.

### 1.7. Examen du dossier d'enquête

Sur une proposition de la commission d'enquête, le dossier d'enquête a été réparti en trois dossiers distincts, chacun étant de couleur spécifique, afin de pouvoir distinguer plus aisément les différents projets correspondant aux trois procédures de l'enquête publique unique.

Ainsi, le dossier d'enquête publique comprend trois dossiers distincts détaillés ci-après, et totalisant un volume total de plus de 4 000 pages + 28 plans :

- Dossier A, rouge : Modification n°3 du PLUi (# 3 000 pages + 18 plans)
- Dossier B, bleu : Révision allégée n°1 du PLUi (# 800 pages + 10 plans)
- Dossier C, vert : Périmètres de délimitation des abords (PDA) des monuments historiques (# 200 pages)

Le dossier d'enquête, accompagné d'un registre d'enquête papier (32 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par un membre de la commission), ont été mis à la disposition du public dans les dix lieux d'enquête suivants : au siège de l'enquête (Hôtel du Territoire d'Est Ensemble, sis 100 avenue Gaston Roussel à Romainville) et dans les mairies ou centres administratifs de chacune des 9 communes du Territoire.

Par ailleurs, afin d'en faciliter la lecture au public, la commission d'enquête a proposé à l'EPT d'insérer dans le dossier d'enquête :

- un outil explicatif de la composition du dossier, et du contenu des pièces qui composent chacun des trois projets, intitulé « Guide de lecture du dossier d'enquête-A3-plastifié »,

La commission a également proposé de mettre à disposition du public

- un livret d'information sur les trois procédures, intitulé « Urbanisme et Patrimoine- Participez à l'enquête publique »:
- un cahier d'accompagnement et de vulgarisation, intitulé « Guide d'utilisation du PLUi d'Est Ensemble », véritable aide à la lecture du Système d'indice utilisé pour identifier les parcelles. Document existant conçu dès l'élaboration du PLUi (2020)

Un dossier identique, accompagné d'un registre dématérialisé, ont été mis en ligne sur un site dédié à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plui-est-ensemble-abords-mh>

#### **1.7.1. Dossier A, dédié à la Modification n°3 du PLUi**

Sur une proposition de la commission d'enquête, les pièces du dossier ont été nommées et référencées.

Concernant le projet de Modification n°3 du PLUi ont conservé la numérotation du PLUi en vigueur, mais il leur a été adjoint un préfixe A (double numérotation).

Seules les pièces modifiées du PLUi sont présentées dans le dossier soumis à enquête. Sont reportés en rouge les éléments ajoutés ou modifiés au sein des documents écrits, tandis que les Modifications des documents graphiques sont exposées dans le rapport de présentation qui met en exergue l'identification de l'état existant et l'état projeté dans le projet de Modification n°3.

Le dossier d'enquête sur la Modification n°3 du PLUi, dit « Dossier A » est composé des 4 parties suivantes, respectivement intitulées :

- A0 : Notice explicative (pièce format A4 pages agrafées)
- A1 : Pièces administratives (format A4 indépendants pages agrafées ),
- A2 : Projet de Modification n°3 (format A4 indépendants )
- A3 : Avis réglementaires (documents format A4 pages reliées)

Le dossier A, dédié au projet de Modification n°3 (M3) du PLUi comprend plus de 3000 pages et 18 plans, répartis dans les 4 parties (A0, A1, A2, A3) dont la composition est rappelée dans le tableaux ci-dessous.

DOSSIER A : projet de Modification n°3 (M3) du PLUi					
DOSSIER ROUGE - # 3000 pages + 18 plans					
A0	Guide (29 pages)			Date	Pages
A0	Notice explicative				29
A1	Pièces administratives (45 pages)				
A1.1	Délibération modalités de concertation			06/02/24	4
A1.2	Délibération arrêt bilan concertation			24/09/24	4
A1.3	Annexe délibération : Bilan de concertation			24/09/24	37
A2	Projet de Modification n°3 (2004 pages + 18 plans)				
A2.1.	Rapport de présentation (847 pages)				
	A2.1.1	Rapport de présentation			396
	A2.1.2	Annexe méthodologie trame verte et bleue		11/10/24	36
	A2.1.3	Evaluation environnementale			
		A2.1.3.a	Etat initial de l'environnement	09/24	80
		A2.1.3.b	Evaluation environnementale	10/24	235
		A2.1.3.c	Résumé non technique	10/24	45
		A2.1.3.d	Annexe Tableau demandes	10/24	55
A2.2	Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (299 pages)				
	A2.2.1	OAP thématiques		10/10/24	88
	A2.2.2	OAP Territoires		08/10/24	25
	A2.2.3	OAP sectorielles		10/10/24	186
A2.3	Règlement (427 pages)				
	A2.3.1	Règlement PLUi		11/10/24	412
	A2.3.2	Note prescriptions gestion déchets		11/10/24	15
A2.4	Plans de zonage (19 plans + 431 pages)				
	A2.4.1	Couverture et sommaire		11/10/24	2
	A2.4.2	Plan zonage Bagnole		11/10/24	1
	A2.4.3	Plan zonage Bobigny		11/10/24	1
	A2.4.4	Plan zonage Bondy		11/10/24	1
	A2.4.5	Plan zonage Le Pré-Saint-Gervais		11/10/24	1
	A2.4.6	Le Pré-Saint-Gervais - secteurs de plans masse		11/10/24	1
	A2.4.7	Plan zonage Les Lilas		11/10/24	1
	A2.4.8	Plan Montreuil – Hauteurs spécifiques		11/10/24	1

	A2.4.9	Montreuil – Atlas et liste du patrimoine arboré	11/10/24	94
	A2.4.10	Plan zonage Montreuil	11/10/24	1
	A2.4.11	Plan zonage Noisy-le-Sec	11/10/24	1
	A2.4.12	Plan zonage Pantin	11/10/24	1
	A2.4.13	Pantin – secteurs à typologie de logements spécifiques	11/10/24	1
	A2.4.14	Pantin – volumes alternatifs	11/10/24	1
	A2.4.15	Plan zonage Romainville	11/10/24	1
	A2.4.16	Plan Est Ensemble - Patrimoine	11/10/24	1
	A2.4.17	Plan Est Ensemble - Mixité sociale	11/10/24	1
	A2.4.18	Plan Est Ensemble - OAP	11/10/24	1
	A2.4.19	Liste des emplacements réservés	11/10/24	29
	A2.4.20	Atlas des emplacements réservés		400
	A2.5	Annexes (2 plans)		
	A2.5.1	Annexes informatives Est Ensemble		
		A2.5.1.a	Zones d'aménagement concerté (ZAC)	11/10/24   1
		A2.5.1.b	PPCOA et sursis à statuer	11/10/24   1
A3	Avis règlementaires (248 pages)			
	A.3.1.	Avis des communes		123
	A.3.2	Avis des PPA et PPC		77
	A.3.3	Avis de l'autorité environnementale et mémoire en réponse		48

### 1.7.2. Dossier B, dédié à la Révision allégée n°1 du PLUi

Le dossier B, dédié au projet de Révision allégée n°1 (RAP1) du PLUi comprend environ 800 pages et 10 plans, répartis dans les quatre parties dont la composition est rappelée dans le tableau ci-dessous.

	DOSSIER B : projet de Révision allégée n°1 (RAP1) du PLUi DOSSIER BLEU - # 800 pages + 10 plans			
B0	Guide – Notice explicative (28 pages)		Date	Pages
	A0	Notice explicative		28
B1	Pièces administratives (11 pages)			
	B.1.1	Délibération du lancement : modalités de la concertation	28/09/2021	7
	B.1.2	Délibération de l'arrêt : arrêt - Bilan de la concertation	24/09/2024	4



B2	Projet de Révision allégée n°1 – volet patrimoine – (710 pages + 10 plans)			
B2.1	Rapport de présentation			
B2.1.1	Justification des choix retenus	24/09/2024	20	
B2.1.2	Bilan de la concertation	24/09/2024	25	
B2.1.3	Evaluation environnementale			
	B2.1.3.a	Etat initial de l'environnement	09/2024	79
	B2.1.3.b	Evaluation environnementale	09/2024	84
	B2.1.3.c	Résumé non technique	09/2024	35
B 2.2	Fiches typologiques			
	Règlement par typologie patrimoniale		77	
B2.3	Liste des adresses			
	Adresses PLUi 2020	2020	74	
B2.4	Plans patrimoine			
B2.4.1	Plan Est Ensemble		1	
B2.4.2	Plan Bagnole		1	
B2.4.3	Plan Bobigny		1	
B2.4.4	Plan Bondy		1	
B2.4.5	Plan Le Pré-Saint-Gervais		1	
B2.4.6	Plan Les Lilas		1	
B2.4.7	Plan Montreuil		1	
B2.4.8	Plan Noisy-le-Sec		1	
B2.4.9	Plan Pantin		1	
B2.4.10	Plan Romainville		1	
B2.5	B2.5.1	Diagnostic patrimonial	309	
	B2.5.2	Nouvelle fiche matériaux	7	
B3	Avis réglementaires (72 pages)			
	B3.1	Examen conjoint	21/01/2025	7
	B3-2	Annexe au PV d'examen conjoint		56
	B3-2b	Courrier CCI	18/12/2024	1
	B3-2c	Chambre d'Agriculture région IDF	14/01/2025	1
	B3-3	Avis de l'autorité environnementale (MRAe IDF)	29/01/2025	5
	B3-4	Mémoire en réponse de l'EPT		2

### 1.7.3. Dossier C, dédié au périmètre de délimitation des abords (PDA)

Page 121 | 347

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

Le dossier C, dédié au projet d'instauration de Périmètres de délimitation des abords (PDA) des monuments historiques comprend environ 200 pages et 5 plans, répartis dans les quatre parties dont la composition est rappelée dans le tableau ci-dessous.

DOSSIER C : projet de périmètre de délimitation des abords (PDA)				
DOSSIER VERT - # 200 pages				
C0	Guide (27 pages)		Date	Pages
	C0	Notice explicative		27
C1	Pièces administratives (4 pages)			
	C1-1	Délibération du lancement	19/11/2024	3
	C1-2	Courrier de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)	09/08/2024	1
C2	Projets de périmètres délimités des abords (161 pages)			
	C2-1	Bagnolet	29/07/2024	15
	C2-2	Bobigny	25/07/2024	52
	C2-3	Le Pré Saint-Gervais	07/08/2024	23
	C2-4	Montreuil	25/07/2024	54
	C2-5	Romainville	06/08/2024	17
C3	Annexes (17 pages)			
	C3-1	PV commission régionale patrimoine (CRPA -IDF)	11/06/2024	8
	C3-2	Délibération Romainville	17/10/2024	2
	C3-3	Délibération Bobigny	03/10/2024	3
	C3-4	Avis Les Lilas	30/10/2024	4

Un dossier identique, accompagné d'un registre dématérialisé, ont été mis en ligne sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/plui-est-ensemble-abords-mh>

**L'ensemble de ce dossier, complexe (3 procédures) et volumineux (4 000 pages + 30 plans), semble globalement correctement traité du point de vue de la législation en vigueur.**

Ainsi, compte-tenu des éléments présentés ci-dessus, et en comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral, il semble que la procédure ait été bien respectée.

## 2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 2.1. Publicité de l'enquête

### 2.1.1. Affichages légaux

Les affichages légaux prévus à l'article 5, 1<sup>er</sup> alinéa de l'arrêté d'organisation de l'enquête, ont été effectués, par les services techniques dédiés, dans les mairies et sur les panneaux administratifs de chacune des communes membres de l'EPT.

Un exemplaire de l'affiche figure en **PJ n°4**.

Dans les comptes rendus du déroulement des permanences (cf. § 2.4 ci-après), les membres de la commission d'enquête ont décrit pour chaque commune les mesures de publicité prises localement et notamment la présence des affiches relatives à cette enquête.

### 2.1.2. Parutions dans les journaux

Les parutions dans les journaux mentionnées au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 4 d'organisation de l'enquête ont été effectuées dans les conditions suivantes :

- Le lundi 27/01/2025 dans Le Parisien (édition 93) ;
- Le lundi 27/01/2025 dans les Echos, avec coquille à corriger ;
- Le jeudi 30/01/2025 dans les Echos pour correctif ;
- Le mercredi 12/02/2025 dans Le Parisien (édition 93) ;
- Le mercredi 12/02/2025 dans les Echos.

Ainsi il semble que les mesures de publicité de l'enquête publique aient respecté la réglementation en vigueur. Ces pièces figurent en **PJ n°5**.

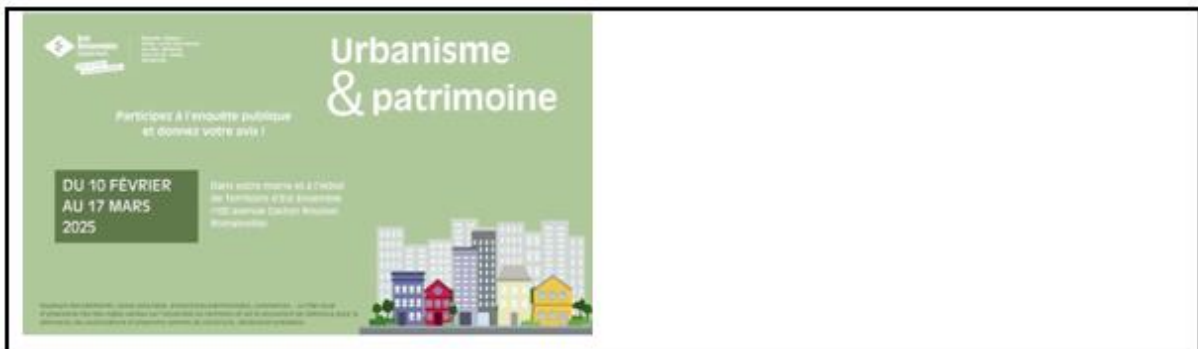
### 2.1.3. Contrôle des mesures de publicité

L'article 10-3 de l'arrêté d'organisation de l'enquête prévoit la justification des formalités d'affichage de l'enquête par un certificat d'affichage du Président d'Est Ensemble et des 9 maires des communes membres d'Est Ensemble.

Un exemplaire de chacun de ces certificats d'affichage figure en **PJ n°4-b**.

### 2.1.4. Mesures de publicité complémentaires

Deux documents d'information complémentaires, édités par Est Ensemble, ont été mis à la disposition du public sur les 10 lieux d'enquête ouverts au public et pendant toute la durée de l'enquête, sous la forme d'un livret intitulé « Urbanisme & Patrimoine – PLUi Modification- Révision » et d'un dépliant « Guide d'utilisation du PLUi ».



Les pièces du dossier d'enquête étaient consultables et téléchargeables sur le site d'Est Ensemble à l'adresse suivante : [plui-est-ensemble-abords-mh@mail.registre-numerique.fr](mailto:plui-est-ensemble-abords-mh@mail.registre-numerique.fr)

Est Ensemble avait également mis en place au siège de l'enquête (sur les grilles extérieurs en panneaux A0), et dans la salle réservée à la consultation du dossier d'enquête et aux permanences, (en format A3) les panneaux de l'exposition sur la patrimoine, intitulée « 9 villages pour une banlieue- Un patrimoine au fil des siècles ».



D'autre part, la commission a constaté que la majorité des communes ont relayé l'annonce de l'ouverture d'enquête publique sur leur site Internet pendant toute la durée de cette dernière, sur les réseaux sociaux, et dans leurs bulletins/magazines d'information municipale.

L'information sur les sites était hétérogène, soit très développée avec des liens vers le site de l'EPT, ou très succincte. De même dans les magazines/bulletins municipaux, certaines communes l'ont annoncée avant l'ouverture et parfois rappelée avant la clôture de l'enquête, sous forme de pleine ou double page, voire d'éditorial, tandis que d'autres l'ont signalée dans un encart.



Les éléments de communication figurent en PJ n°6

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnollet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnollet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

## 2.1.5. Concertation préalable

### 2.1.5.1. Bilan de la Modification n°3 du PLUi

En application des dispositions des articles R.104-12 et R.104-33 du Code de l'urbanisme, et en raison de l'ampleur de la Modification n°3, celle-ci est soumise à évaluation environnementale.

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, et à l'article 40 de la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP), prévoyant que les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme faisant l'objet d'une évaluation environnementale doivent, dès l'entrée en vigueur de la loi, être soumises à une concertation préalable avec le public.

Par délibération du 6 février 2024, le Conseil de Territoire a prescrit la Modification n°3 du PLUi, et il a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec les communes membres, ainsi que celles avec le public.

Comme indiqué ci-avant (cf. §1.4.1), les objectifs poursuivis par la procédure de Modification n°3 du PLUi, se déclinent de la façon suivante :

- Intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le territoire ;
- Procéder à des ajustements tenant compte du retour d'expérience de la mise en œuvre du document notamment dans l'application des règles ;
- Décliner les documents stratégiques de rang supérieur et les études urbaines menées par Est Ensemble au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- Traduire l'ambition de renaturation portée par le territoire au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- Intégrer les enjeux liés à la ville mixte, tant sur le volet « activités » que sur le volet « habitat », en cohérence avec les récentes évolutions réglementaires ;
- Assurer la simplification et améliorer la lisibilité des pièces du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les objectifs poursuivis par la concertation préalable à l'arrêt du projet de Modification n°3, sont définis ainsi :

- Garantir une information des habitants sur le dossier de Modification afin qu'ils puissent formuler avis et observations éventuels ;
- Permettre aux habitants d'exprimer leurs demandes d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, dès lors qu'elles respectent le champ d'application de la Modification, les orientations du PADD et les objectifs définis ci-dessus ;
- Permettre aux habitants de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur les évolutions à venir.
- Les modalités de concertation avec le public comprennent d'une part les supports de communication d'informations relatives au projet, et d'autre part les formats de participation au projet.

Ainsi, la concertation s'est faite autour de grandes thématiques traitées sous forme d'axes sur lesquels les habitants pouvaient réagir et exprimer leurs attentes : Axe1–

Traduire l'ambition de renaturation ; Axe 2– Intégrer les enjeux liés à la ville mixte ; Axe 3– Intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le territoire. « *La thématique liée à la simplification et l'amélioration de la lisibilité n'a pas été traitée dans la mesure où il s'agit d'« un volet technique et formel. »*

La mise en œuvre des modalités de concertation avec le public comprend d'une part les modalités de communication d'informations, et d'autre part les formats de participation à la concertation.

A ce titre, il a été programmé :

En matière de communication : Information par voie de presse et sur le site internet d'Est Ensemble, indiquant les dates de début et de fin de la concertation, et rappelant les modalités pratiques par voie d'affichage à l'Hôtel du Territoire et dans les 9 communes membres, par voie de publication dans la presse locale ( Le Parisien 93, Les Echos), par d'autres supports à l'échelle locale

En matière de concertation : Un dossier de concertation, accompagné d'un registre mis à la disposition du public à l'Hôtel du Territoire à Romainville ; une réunion publique organisée en un événement solidaire et festif, dit « Disco Soupe », un questionnaire, cinq réunions de conseil de quartier à Bondy.

Le bilan chiffré de la concertation expose qu'au total :

- dix demandes ont été reçues sur l'adresse électronique (2 sur les principales Modifications et sur le planning prévisionnel d'étude ; 7 sur la densification urbaine et la préservation des espaces végétalisés et arborés ; 1 sur les modalités de calcul de la hauteur et la définition des combles)
- une seule remarque a été déposée en présentiel sur le registre papier sur l'éventuelle Modification des droits à construire sur une parcelle ;
- aucun courrier par voie postale n'a été reçu ;
- une centaine de personnes ont participé à la réunion publique « Disco Soupe » (mercredi 5 juin 2024), dont une quarantaine a participé à un questionnaire et une trentaine à la réunion de présentation des Modifications liées aux axes thématiques de la procédure ;
- nombre de personnes non renseigné sur la participation aux Conseils de quartier de Bondy (Quartier Le Maingy-Moulin à Vent (3 juin 2024) ; Quartier Noue Caillet/Terre Saint Blaise (4 juin 2024) Quartier La Mare à la Veuve/Remise à Jorelle (6 juin 2024) ; Quartier Les Merisiers (11 juin 2024) ; Quartier Le Saule Blanc (13 juin 2024).

La synthèse des contributions, recueillies sur le registre, ou par voie électronique et/ou postale, accompagnée de leur prise en compte par l'EPT, est établie dans un tableau.

- En résumé, les demandes du public portent sur l'impact des constructions sur les ICU, la préservation des zones végétales, la conservation des arbres d'envergure.

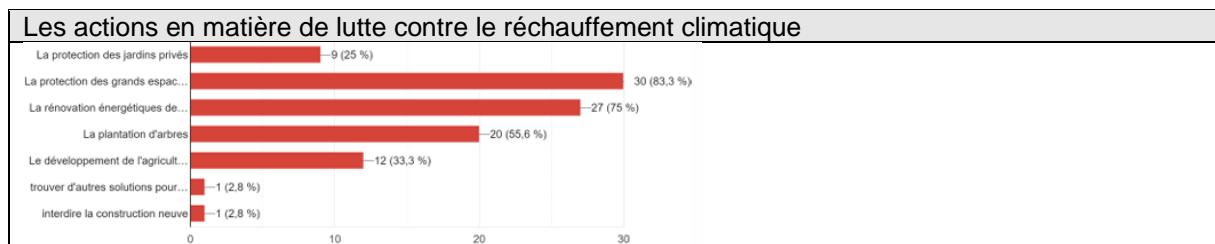
- En réponse, l’EPT explique que des axes de travail ont été développés sur les pièces réglementaires, notamment dans l’OAP Environnement, et dans le règlement écrit et graphique, dans l’inventaire des EPP et la protection des arbres.

De même, la synthèse des contributions recueillies lors de la réunion publique « Disco Soupe », accompagnée de leur prise en compte par l’EPT est établie dans un tableau.

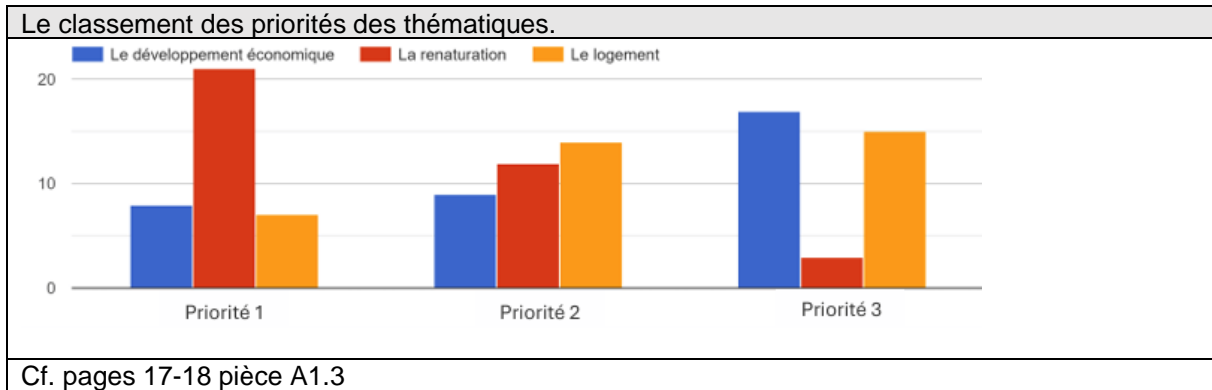
- En résumé, les demandes du public concernent d’une part le secteur économique, notamment en contestant le projet d’entrepôt en zone UC (en UC53A22 à Noisy-le-Sec) de stockage de matières dangereuses, l’exemption de certaines villes d’entrepôts en zone UC, la non prise en compte du dernier kilomètre, l’augmentation du trafic routier et des vélos-cargo, et d’autre part la préservation des espaces verts existants.
- En réponse, l’EPT conseille au public de se rendre à l’enquête publique, et il explique que la zone UC est une zone de centralité avec des mixités de fonctions indispensables à la vie économique et active des communes, que le PLUi ne peut agir directement sur les modes de livraison, mais qu’il agira sur les stationnements des vélos, que le PLUi peut limiter les activités selon leur nature (dark kitchen), que la préservation des espaces verts est traitée par des règles spécifiques.

Enfin, la synthèse des contributions au questionnaire est établie sous forme de thématique, accompagnée des réponses de l’EPT :

- En résumé, selon les thématiques, respectivement relatives aux : Profil des personnes (représentation locale et paritaire) ; Modes de déplacement (majoritairement transport en commun) ; Activités économiques (volonté de proximité) ; à la Nature en ville (majoritairement d’accès difficile) ; Sensibilité environnementale et climatique (réduction de l’impact sur l’environnement).
- En réponse, l’EPT explique que : La procédure de Modification n°3 œuvre à une amélioration des déplacements à l’échelle du Territoire et vers l’extérieur ; Le projet conforte les linéaires commerciaux et affirme à travers différents dispositifs règlementaires le maintien d’une mixité fonctionnelle à l’échelle du Territoire » ; L’OAP qualité de l’habitat incite à la construction de logements de qualité disposant notamment d’espaces extérieurs ; L’étude Action renaturation en partie traduite dans la Modification n°3 vise à améliorer l’offre et l’accessibilité aux espaces verts » ; Le projet vise notamment à renforcer la protection de la nature en ville et les actions de renaturation .
- Ces réponses sont illustrées par les deux schémas suivants :







Conformément aux articles L153-8, L153-11, L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'Urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée de la démarche d'élaboration du projet de Modification n°3, depuis la délibération du Conseil de Territoire du 6 février 2024 lançant la procédure jusqu'à la délibération d'arrêt du projet, qui valide le bilan.

Ainsi, la concertation s'est déroulée du 6 février 2024 jusqu'au 16 septembre 2024 inclus, soit plus de 6 (six) mois consécutifs.

**En conclusion, l'EPT en a déduit que cette concertation a ainsi constitué une démarche positive à l'échelle du territoire, notamment en renouvelant les modalités de concertation classiquement mobilisées pour ce type de document, et en permettant de sensibiliser les habitants au devenir du territoire, et de recueillir leurs préoccupations sur leur cadre de vie.**

#### 2.1.5.2. Bilan de la Révision allégée n°1

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public lors de la Révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et ce, jusqu'à son arrêt en Conseil Territorial.

A l'arrêt du PLUi, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global du territoire.

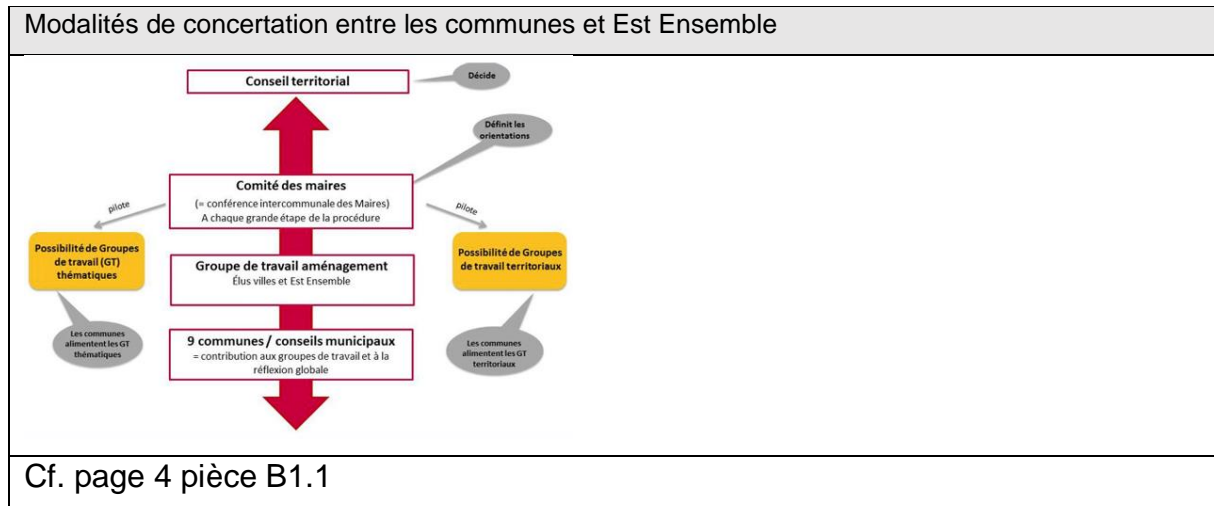
Par délibération du 28 septembre 2021, le Conseil de Territoire a prescrit la Révision allégée n°1 du PLUi, en précisant qu'elle portera sur le volet patrimonial de l'ensemble du Territoire, et en définissant les objectifs poursuivis, et les modalités de concertation avec les communes membres, ainsi que celles avec le public.

Les objectifs poursuivis par la procédure Révision allégée du PLUi se déclinent de la façon suivante (tel que présenté ci-avant §1.4.2)

- Enrichir la connaissance par l'analyse des patrimoines déjà identifiés et le repérage de nouveaux éléments ;
- Renforcer la cohérence intercommunale en harmonisant la méthode et les critères d'identification ;

- Définir et justifier les critères de protection à l'échelle du territoire, et pour chaque élément retenu ;
- Améliorer la lisibilité des protections patrimoniales, avec un modèle de fiche unique harmonisé sur la forme et le fond ;
- Edicter des règles de protection et/ou d'intervention répondant aux enjeux d'instruction, et garantissant l'équilibre entre préservation et mutation du patrimoine bâti.

Les modalités de concertation entre les communes et Est Ensemble sont définies telles qu'établies dans le schéma suivant :



Les modalités de concertation avec le public comprennent l'identification d'une part des supports de communication d'informations relatives au projet de Révision allégée du PLU – volet patrimoine-, et d'autre part des formats de participation.

A ce titre il a été programmé :

En matière de communication : La création d'une page internet Est Ensemble dédiée aux informations et relayée sur les sites internet des communes permettant de fournir au public une information claire et continue sur l'élaboration du volet patrimonial ; La publication d'articles dans les bulletins d'informations des communes et d'Est Ensemble ; La mention dans les bulletins municipaux de la délibération de prescription de la Révision allégée du PLU portant sur l'élaboration du volet patrimonial, ainsi que celle des modalités de concertation.

En matière de concertation : Des réunions publiques d'information et d'échanges ; Des visites de territoire ; Des ateliers thématiques territorialisés ; Possibilités de participations contributives sur Internet.

Actions complémentaires d'information et de concertation : première réunion du comité associatif patrimoine composé d'associations compétentes en matière de patrimoine, organisée par Est Ensemble à l'Hôtel du Territoire (23 janvier 2024), deuxième réunion du comité élargi à des partenaires institutionnels, organisée par Est

Ensemble (24 avril 2024) ; réunion publique organisée par Bagnolet, et animée conjointement avec Est Ensemble Est (27 mai 2024) pour laquelle « l'invitation a été transmise à l'ensemble des propriétaires concernés ».

Le bilan chiffré de la concertation expose qu'au total :

- une centaine de personnes se sont mobilisées en présentiel tout au long de la démarche : 15 participants lors de la réunion publique organisée par Est Ensemble (14 avril 2022) pour laquelle « annonce via les réseaux sociaux et le site Internet d'Est Ensemble, ainsi que 168 affiches sur l'ensemble du territoire, 2080 flyers distribués » ; 13 participants à la réunion publique organisée par la ville de Bagnolet (absence de date) ; 20 participants lors des trois balades patrimoniales (Montreuil-Bagnolet – Mercredi 29 juin 2022, Pantin-Romainville – Samedi 2 juillet 2022, Bobigny-Bondy – Samedi 2 juillet 2022) ; 38 participants lors des ateliers autour du grand jeu du patrimoine (22 mai 2024 à 18h à la bibliothèque Denis Diderot à Bondy : 5 participants, 25 mai 2024 à 15h à la bibliothèque Elsa Triolet à Pantin : 15 participants, dont une moitié de jeunes de 8 à 16 ans environ, 4 juin 2024 à 18h à la bibliothèque Robert Desnos à Montreuil : 18 participants) ; 17 participants lors des rencontres du comité associatif patrimonial : (23 janvier 2024 : 8 participants, 24 avril 2024 : 9 participants du comité des partenaires)
- 128 personnes ont également répondu au questionnaire. Les répondants viennent presque exclusivement du territoire d'Est Ensemble, et plus particulièrement des communes de : Romainville (30 personnes), Montreuil (25 personnes), Pantin (23 personnes), Noisy-le-Sec (12 personnes), Bagnolet (11 personnes), Le Pré-Saint-Gervais (7 personnes), Bondy (6 personnes), Bobigny (5 personnes), Les Lilas (4 personnes).

Une synthèse thématique a été établie à partir des temps d'échanges avec le public, à partir des thèmes cités ci-dessous dont sont extraits les verbatim :

- a) - Evolution du patrimoine local « Une large majorité de participants n'ont aujourd'hui pas connaissance de l'existence des protections actuellement mise en place par le PLUi d'Est Ensemble. » ;
- b) - Patrimoine naturel « La protection forte de ce patrimoine est une nécessité pour de nombreux participants, qui le considèrent fragile et menacé, dont les murs à pêches, la forêt de Romainville, les jardins (ouvriers, partagés, privés), les arbres »
- c) - Patrimoine industriel « le patrimoine industriel est considéré par les participants comme un patrimoine très représentatif du territoire dont les grands moulins de Pantin sont emblématiques ainsi que les Magasins généraux situés dans la même commune »
- d) - Patrimoine en lien avec les équipements publics, sportifs et culturels « le cinéma le Trianon de Romainville, le conservatoire de danse et de musique de Montreuil ainsi que le centre national de danse de Pantin sont notamment considérés comme des emblèmes du territoire »

- e) - Patrimoine culturel «Le patrimoine culturel est perçu par de nombreux participants comme étant particulièrement représentatif du territoire avec de nombreux édifices reconnus »
- f) - Habitat individuel «Les participants se sont montrés globalement favorables au fait que le PLUi permette de maintenir une ambiance, sans véritable protection, via l'utilisation de fiches patrimoines »
- g) - Habitat collectif « préserver son esprit village et les caractéristiques associées .../... les cités-jardins du Pré-Saint-Gervais sont très appréciées. Pour d'autres, les cités-jardins représentent beaucoup de fonciers disponibles, et correspondent à un modèle d'urbanisme d'une autre époque .../... pour les grands ensembles, les participants ne sont généralement pas en faveur d'une protection forte et souhaitent une protection au cas par cas, ces bâtiments ne correspondant plus au mode de vie d'aujourd'hui. »
- h) - Déroulement de la démarche et concertation «Certains participants se sont interrogés sur le travail mené par le bureau d'études ainsi que ses méthodes de travail, sur la pertinence de cette démarche par rapport à d'autres actions »
- i) - Rénovation énergétique du patrimoine
- j) - Protection des paysages « Au-delà de préserver du bâti, certains participants souhaitent qu'il y ait aussi une protection des points de vue »
- k) – Autres « petits patrimoines présents dans les espaces publics comme les calvaires, kiosques à musique ou entrées des stations du métro. Ils font du patrimoine du quotidien et sont des marqueurs de la vie de tous les jours. »

Afin de prendre en compte les demandes exprimées par le public dans les contributions, aux différents moments de la concertation, et compte tenu que la procédure est principalement dédiée à la Révision des règles sur le patrimoine bâti, l'EPT a circonscrit les éléments demandés par les habitants aux points suivants : Protection des ensembles paysagers remarquables (ajouts de nouveaux éléments) ; Protection des sentes (renforcement des règles et ajouts de nouveaux éléments) ; Repérage des points de vue (création de la catégorie).

Le reste des éléments proposés par les habitants, notamment en matière de sanctuarisation des espaces naturels et de renaturation, ont été intégrés dans le cadre de la Modification n°3 du PLUi, en cours d'élaboration.

Conformément aux articles L153-8, L153-11, L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'Urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée de la démarche d'élaboration du projet de Révision allégée n°1, depuis la délibération du Conseil de Territoire du 28 septembre 2021 lançant la procédure jusqu'à la délibération d'arrêt du projet, qui valide le bilan de concertation.

Ainsi, la concertation s'est déroulée du 28 septembre 2021 jusqu'au 16 septembre 2024 inclus : soit pendant près de trois années consécutives.

**En conclusion, l'EPT en a déduit notamment que les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, qu'ils ont garanti la transparence de la démarche, et que les participants ont largement montré leur attachement au patrimoine local et leur volonté de mieux le préserver et le valoriser.**

## 2.1.6. Les avis exprimés avant l'enquête publique

### 2.1.6.1. relatifs à la Modification n°3 (MRAe, PPA)

#### **A- Avis de la MRAE et Mémoire en réponse de l'EPT**

#### **Avis délibéré sur le projet de PLUi d'Est Ensemble à l'occasion de sa Modification n°3 - N° MRAe APPIF-2025-009 du 15/01/2025**

La MRAe d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par l'EPT Est Ensemble pour rendre un avis sur le projet de Modification n°3 du PLUi. Le PLUi d'Est Ensemble est soumis, à l'occasion de sa Modification n°3, à un examen au cas par cas. Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale de la personne publique responsable par délibération du Conseil de Territoire du 6 février 2024.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 18 octobre 2024. L'avis devant être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date, elle a rendu son avis le 15 janvier 2025.

L'EPT a produit ensuite un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE qui a été joint au dossier d'enquête.

L'avis de la MRAE est présenté en 4 chapitres (Présentation du projet de PLUi, Evaluation environnementale, Analyse de la prise en compte de l'environnement, Suites à donner à l'avis de la MRAe). Les principaux enjeux identifiés par la MRAE pour ce projet sont les suivants :

- Le cadre de vie et les mobilités ;
- Les risques sanitaires liés aux pollutions des sols ;
- Les risques sanitaires liés aux pollutions sonore et atmosphérique ;
- Les milieux naturels, la biodiversité et la lutte contre les effets d'ICU ;
- Le paysage.

Le premier chapitre n'a fait l'objet d'aucune recommandation. Les trois autres font l'objet d'un total de **21 recommandations** auxquelles l'EPT a apporté des réponses. La grande majorité de ces réponses contiennent des propositions favorables aux recommandations de la MRAe, à l'exception des quatre suivantes, respectivement relatives à la création d'une OAP climat-Energie, à modéliser les incidences à l'échelle de chacun des secteurs, instruire les problématiques de chantiers et de travaux, rendre compte des effets potentiels du PLUi (OAP et règlement) sur le paysage actuel.

***Recommandation n°3 : Revoir l'analyse de compatibilité du PLUi modifié avec le PCAET d'Ensemble révisé en 2024 pour la période 2024-2030, en vue de détailler la contribution du PLUi aux objectifs stratégiques de ce PCAET, ainsi que la réponse du PLUi à l'ensemble des actions du PCAET portant sur le champ de compétence du PLUi ; Créer une OAP climat-air-énergie reprenant les objectifs et orientations du PCAET adopté par l'EPT Est Ensemble.***

- Réponse de l'EPT :

[...] La collectivité considère qu'insérer un volet spécifique déstructurerait la transversalité recherchée à travers cette OAP, et impliquerait potentiellement des redondances et une instruction alourdie. Une mention plus explicite aux thématiques air-énergie-climat au sein des titres des trois volets composant l'OAP sera toutefois étudiée [...]

***Recommandation n°17 :** Expliciter et démontrer l'efficacité des mesures de réduction de l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions atmosphérique et sonore, en particulier à l'échelle des secteurs de projet grâce à une modélisation des niveaux d'exposition après mise en œuvre de ces mesures.*

➤ Réponse de l'EPT :

[...] A ce stade de la planification, le PLUi prévoit des enveloppes maximales et des fourchettes d'implantation : ces fourchettes créent un trop grand nombre de configuration possible pour pouvoir modéliser et mesurer objectivement l'efficacité des mesures de réduction. Ce type de modélisation ne peut être réalisé qu'au stade d'études pré-opérationnelles[...]

***Recommandation n°18 :** Exprimer la problématique de nuisances sonores liées aux travaux pour l'ensemble des secteurs visés par des travaux conséquents et de développer les mesures de réduction prévues à son effet*

➤ Réponse de l'EPT :

Il est rappelé que l'évaluation environnementale de la Modification n°3 du PLUi ne porte pas sur l'évaluation de tous les projets qu'elle pourrait permettre et donc ne peut préjuger des incidences relatives à des travaux, par ailleurs temporaires. Est Ensemble n'identifie donc pas de leviers d'action pertinent à mobiliser dans le cadre de son PLUi. En effet, les autorisations de droit des sols encadrées par les règles du PLUi, ne permettent pas d'instruire les problématiques de chantiers et de travaux.

***Recommandation n°21 :***

*Compléter l'évaluation environnementale par une analyse approfondie des enjeux paysagers des secteurs de projets et par une présentation des hypothèses d'insertion des projets ;*

➤ Réponse de l'EPT :

Les incidences sur le paysage seront complétées autant que possible par un échantillonnage d'illustrations de l'état initial des secteurs. Toutefois la dispersion des secteurs où une augmentation de l'indice de hauteur est prévue rend une analyse systématique peu pertinente.

*Mieux définir dans les dispositions écrites et graphiques des OAP les conditions de préservation et de valorisation des enjeux en présence (bâti remarquable, éléments structurants, patrimoine végétal, etc.) ;*

➤ Réponse de l'EPT :

De nombreux éléments remarquables sont protégés au sein des OAP sectorielles via notamment les éléments représentés en légende, par exemple.../... Par ailleurs, le PLUi fait l'objet d'une Révision allégée dont l'objet

est le renforcement du volet patrimonial du PLUi, elle-même soumise à l'enquête publique en même temps que la Modification n°3. La bonne prise en compte des enjeux de préservation et de valorisation des enjeux patrimoniaux en présence sera toutefois vérifiée et les OAP sectorielles complétées le cas échéant.

*Rendre compte visuellement, par des représentations volumétriques axonométriques, des effets potentiels du PLUi (OAP et règlement) sur le paysage actuel.*

➤ **Réponse de l'EPT :**

Les Modifications du règlement graphique seront illustrées autant que possible par quelques exemples permettant de visualiser les gabarits maximum permis par le PLUi. Toutefois il ne s'agit pas de l'évaluation des incidences de projets sur lesquels doit se prononcer le public mais des incidences de la Modification de la règle. Les hypothèses d'insertions des projets produites dans le cadre des projets ne peuvent donc pas être utilisées dans ce cadre.

## B - Les Personnes publiques associées

Les personnes publiques (définies aux articles L132-7, L132-9 et L132-10 du Code de l'Urbanisme) sont associées (PPA) à l'élaboration du document. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et intérêts supra-communaux.

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées selon le tableau suivant. Seuls les avis mentionnés sur fond bleu sont parvenus à Est Ensemble dans les 3 mois suivant leur réception par la Personne Publique Associée.

Personne Publique Associée	Date d'envoi	Avis émis M3
Préfecture de Seine-Saint-Denis	18/10/24	17/01/2025
Sous-Préfecture de Seine-Saint-Denis	23/10/24	
Conseil Régional d'Ile-de-France	22/10/24	
Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis	18/10/24	
Métropole du Grand Paris	18/10/24	
Ile-de-France Mobilités	17/10/24	14/01/2025
Mairie de Paris	17/10/24	
Etablissement Public Territorial Plaine Commune	18/10/24	
Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol	18/10/24	
Etablissement Public Territorial Grand Paris - Grand Est	18/10/24	
Etablissement Public Territorial Paris - Est - Marne et Bois	21/10/24	
SAFER Ile-de-France	18/10/24	
Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France	21/10/24	14/01/2025

Chambre de Commerce et d'Industrie Paris Ile-de-France	21/10/24	
Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis	21/10/24	17/12/2024
Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France	21/10/24	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-Saint-Denis	21/10/24	
Syndicat des Eaux d'Ile-de-France	21/10/24	20/01/2025
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France	21/10/24	
Unité Départementale de la Seine-Saint-Denis - Direction Régionale et Interdépartementale Environnement, Aménagement et Transports	24/10/24	
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Ile-de-France	21/10/24	
Unité Départementale de l'Hébergement et du Logement de la Seine-Seine-Denis	Distribué UTB	
Direction Régionale Interdépartementale Alimentation, Agriculture et Forêt Ile-de-France		
Unité Départementale Architecture Patrimoine de la Seine-Saint-Denis	21/10/24	
Assistance Publique Hôpitaux de Paris		22/01/2025
SNCF Réseau	18/10/24	
RATP	18/10/24	21/01/2025
SEQUANO Aménagement	23/10/24	22/01/2025
SOREQA	17/10/24	
SEMIP - SPL		13/01/2025
AORIF	17/10/24	
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	18/10/24	
Service des Canaux de Paris	17/10/24	
Conseil Départemental du Val-de-Marne	18/10/24	
EPFIF	18/10/24	
Agence de l'Eau Seine-Normandie	23/10/24	17/12/2024
SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer - Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne	17/10/24	23/12/2024
SAGE Marne Confluence - Syndicat Mixte Marne Vive	18/10/24	20/01/2025
SYCTOM (Agence métropolitaine des déchets ménagers)	18/10/24	
ENEDIS (ex-ERDF) - Direction Régionale Ile-de-France Est	23/10/24	30/12/2025
GRT Gaz	18/10/24	
SIAAP	18/10/24	



SIPPEREC	18/10/24	
Mairie des Pavillons-sous-bois	18/10/24	
Mairie de Drancy	21/10/24	
Mairie de la Courneuve	18/10/24	
Mairie d'Aubervilliers	21/10/24	
Mairie de Villemomble	21/10/24	
Mairie de Rosny-sous-Bois	21/10/24	
Mairie de Fontenay-sous-Bois	24/10/24	
Mairie de Vincennes	21/10/24	
Mairie de Saint-Mandé	21/10/24	

### C- Les communes

Conformément aux dispositions de l'article L134-7 du code de l'urbanisme, les 9 communes membres de l'EPT disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission du projet de PLUi arrêté, pour émettre un avis sur ledit projet de PLUi. Une fois ce délai dépassé, l'avis sera réputé favorable.

Communes	Avis sur le projet M3
Bagnolet	12/12/2025
Bobigny	14/01/2025
Bondy	16/01/2025
Pré-Saint-Gervais	23/01/2025
Les Lilas	17/01/2025
Montreuil	16/01/2025
Noisy-le-Sec	22/01/2025
Pantin	17/01/2025
Romainville	17/01/2025

#### [2.1.6.2. relatifs à Révision allégée n°1 \(MRAe, Examen conjoint, PPA\)](#)

#### **Avis de la MRAe et Mémoire en réponse de l'EPT**

#### **Avis délibéré sur le projet de PLUi d'Est Ensemble à l'occasion de sa Révision allégée n°1 (volet patrimoine) - N° MRAe APPIF-2025-011 du 29/01/2025.**

La MRAe d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par l'EPT Est Ensemble pour rendre un avis sur le projet de Révision allégée n°1 du PLUi.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 31 octobre 2024. L'avis devant être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date, elle a rendu son avis le 29 janvier 2025. L'EPT a produit ensuite un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE qui a été joint au dossier d'enquête.

La MRAE a commenté la prise en compte de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) en estimant que « la démarche, à bien des égards exemplaire, permet d'identifier précisément les enjeux et offre une méthodologie claire sur la prise en compte du patrimoine en matière d'ITE ».

Et elle a émis une seule recommandation qui concerne la prise en compte des risques naturels, de la façon suivante :

Recommandation de la MRAE

*préciser les risques naturels affectant les éléments de patrimoine protégés et de prendre, le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction de l'exposition à ces risques.*

➤ Réponse de l'EPT :

[...] Les dispositions transversales dans le règlement s'appliquent à toutes les typologies, pour des travaux répondant à des cas d'exposition trop importante aux risques naturels. Elles pourront être explicitées pour inclure les cas d'exposition aux risques naturels.

**Examen conjoint**

La réunion d'examen conjoint s'est déroulée le 21 janvier 2025, à l'Hôtel du Territoire d'Est Ensemble. Présidée par le vice-président à l'aménagement durable de l'EPT, elle a réuni les représentants des structures suivantes : DREAT, EPPFIF, SOREQA, CAUE 93, ENEDIS, VEOLIA/SEDIF, EPT Grand Paris Grand Est, EPT Plaine commune, UDAP 93 ; des communes suivantes : Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville ; et autres participants, membres de l'EPT Est Ensemble, et représentant les BET GRAHAL, et BET CITADIA.

Le procès-verbal est construit en deux parties : la présentation accompagnée des questions, et les échanges suivis d'avis des participants.

La présentation du projet : des objectifs et du calendrier de la procédure de Révision allégée n°1, du bilan de la concertation préalable, de l'évolution des règles, des fiches typologiques et leur retranscription dans le règlement du PLUi, du classement des adresses, de l'articulation avec les périmètres délimités des abords (PDA), a suscité des questions sur plusieurs points

- Le niveau de protection le plus modifié
  - *Réponse de l'EPT : le niveau 2 ;*
- L'analyse au cas par cas
  - *Réponse de l'EPT : piste pour les prochaines évolutions ;*
- Les fiches sans règlement
  - *Réponse de l'EPT : néant ;*
- La démolition dans le cas du niveau 3

- Réponse de l'EPT : le permis de démolir ;
- Le report du niveau sur le plan de zonage
  - Réponse de l'EPT : a minima un plan, et un règlement graphique par commune qui pourra être ajusté selon les desiderata au moment de l'intégration dans le PLUi ;
- Le regroupement des cités jardins et grands ensembles
  - Réponse de l'EPT : néant,
  - Intervention du CAUE 93 : confirmation de la difficulté ;
- Les ensembles urbains remarquables & sentes
  - Réponse de Montreuil : confirmation de la demande et proposition de sous-catégorie,
  - Réponse de l'EPT : réflexion à l'intégration de ces demandes ;
- La protection des Forts
  - Réponse de l'EPT : problème d'accessibilité à l'information.

Le compte-rendu des échanges se divise en deux parties distinguant les avis sur la forme de ceux du fond.

### **Echanges sur la forme**

- UDAP 93 : Perception du patrimoine parfois négative (valeur faible des maisons de bourg) à nuancer ; Importance de créer des fiches par bâtiment pour comprendre les règles de l'ITE ; Cohérence du transfert des fiches communales en annexes informatives pour les communes qui en sont dénuées.
  - Réponse de l'EPT : [...] sur les fiches communales cela a été un choix méthodologique de ne pas se lancer sur la rédaction de 3300 fiches .../... Au sein de chaque typologie, chaque adresse est traitée de la même façon dans une logique d'équité territoriale en sortant d'une logique au cas par cas.[...]
  - Intervention de l'UDAP 93 : Le diagnostic est très intéressant et complet mais l'UDAP 93 émet une interrogation sur le fait qu'il ne génère pas de fiche paysage avec notamment un règlement sur les atouts et menaces (comme cela a été fait pour le bâti).
  - Réponse de l'EPT : Le volet de la protection paysagère ne relève pas de la Révision allégée qui est plutôt axée sur le patrimoine bâti mais il est intégré dans la Modification n°3 (en accord avec les objectifs fixés dans le cadre de la délibération).

### **Avis sur le fond**

- Avis de l'UDAP : Déclin de patrimoines peu attractifs ; EnR photovoltaïque pas soutenable pour le patrimoine ; Intérêt d'un nuancier ; Isolation thermique sarking en toitures ; Climatiseurs, pompes à chaleur, etc.
  - Réponse de l'EPT : éléments existants dans le PLUi,
  - Intervention de UDAP : encadrer la mutation /ajout de terrasse

- Avis de Montreuil : Réintégrer les séquences architecturales et y associer des règles spécifiques ; Réintégrer les études patrimoniales de 2018 en annexe ; Etoffer la partie descriptive en introduction (justifications) avec des sous-typologies ; Compléter les illustrations des fiches typologiques ; Sélectionner des exemples dans chaque niveau de protection ; Retirer les monuments historiques des illustrations ; Ouvrir davantage les règles pour l'emploi de couleurs ; Renvoyer plus clairement aux fiches matériaux qui sont en annexes
  - *Réponse de l'EPT : dans les avis PPA de chaque commune, il y a des remarques concernant des corrections d'adresse (voir annexes)*
- Avis de Romainville : Axer les protections patrimoniales sur les éléments visibles depuis l'espace public en s'appuyant sur le diagnostic ; Prendre chaque bâtiment dans son ensemble ; Appliquer sur les façades visibles depuis l'espace public ; Moduler les règles de protection au cas par cas pour éviter la dévalorisation de certains bâtis ; Assurer des permanences régulières pour donner aux propriétaires l'occasion d'échanger avec des spécialistes du patrimoine pour comprendre les règles et garantir leur application ; Ajouter un guide « bonnes pratiques » en annexe
  - *Réponse de l'EPT : méfiance à avoir lors de la délivrance du permis avec un risque juridique. Si la règle est floue on peut s'exposer à des recours.*
- Avis de Bobigny : Modification de la cartographie sur la Cité de l'Etoile – Bobigny ; Modification de la cartographie sur la ZAC Ecocité - Bobigny
  - *Réponse de l'EPT : néant*
- Avis de l'EPIF : Conservation d'un site confronté à des pollutions importantes
  - *Réponse de l'EPT : demande de scan sur les bâtiments*
- Avis de l'ENEDIS : courrier du 15 janvier 2025 ; Postes de transformation à prendre en compte ; communes concernées : Montreuil, Bobigny, Romainville, Les Lilas
  - *Réponse de l'EPT : ce courrier portait davantage sur la M3, les remarques évoquées pourront être reportées dans le PV d'aujourd'hui*
- Avis de la DRIEAT : Contraintes en cas de démolitions pour minimiser les alternatives en cas de mésusage
  - *Réponse de l'EPT : néant*
- Avis du SEDIF (lecture du courrier)
  - *Réponse de l'EPT : néant*
- Avis de Romainville :Souhait du SEDIF de supprimer le classement du réservoir situé la commune
  - *Réponse de l'EPT : néant*
- Avis des Lilas (lecture du courrier)
- Avis de Pantin (lecture du courrier)
- Avis du SYCTOM (lecture du courrier)

L'ensemble des avis écrits envoyés à l'EPT Est Ensemble en amont de la réunion d'examen conjoint, figurent en annexe du procès-verbal.

### Annexe PV d'examen conjoint -

Personnes Publiques Associées	Date d'envoi	Avis émis RAP1
Préfecture de Seine-Saint-Denis	21/10/24	
Sous-Préfecture de Seine-Saint-Denis	25/10/24	
Conseil Régional d'Ile-de-France	22/10/24	
Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis	21/10/24	
Métropole du Grand Paris	21/10/24	
Ile-de-France Mobilités	21/10/24	
Mairie de Paris	18/10/24	
Etablissement Public Territorial Plaine Commune	21/10/24	
Etablissement Public Territorial Paris Terre d'Envol	21/10/24	
Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est	21/10/24	21/01/202
Etablissement Public Territorial Paris - Est - Marne et Bois	21/10/24	
SAFER Ile-de-France	18/10/24	
Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France	21/10/24	14/01/2025
Chambre de Commerce et d'Industrie Paris Ile-de-France	21/10/24	
Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-Saint-Denis	21/10/24	18/12/2024
Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France	21/10/24	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-Saint-Denis	21/10/24	
Syndicat des Eaux d'Ile-de-France	21/10/24	14/01/2025
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France	21/10/24	21/01/2025 *
Unité Départementale de la Seine-Saint-Denis - Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, l'Aménagement et des Transports	24/10/24	
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Ile-de-France	21/10/24	
Unité Départementale de l'Hébergement et du Logement de la Seine-Seine-Denis	18/10/24	
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt Ile-de-France		
UDAP de la Seine-Saint-Denis	21/10/24	17 /01/2025

Assistance Publique Hôpitaux de Paris	21/10/24	
SNCF Réseau	21/10/24	
RATP	21/10/24	
SEQUANO Aménagement	28/10/24	
SOREQA	21/10/24	
SEMIP	28/10/24	
AORIF	18/10/24	
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	21/10/24	
Service des Canaux de Paris	21/10/24	
Conseil Départemental du Val-de-Marne	21/10/24	
EPFIF	21/10/20	14/01/2025
Agence de l'Eau Seine-Normandie	25/10/24	
SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer - Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne	18/10/24	
SAGE Marne Confluence - Syndicat Mixte Marne Vive	21/10/24	
SYCTOM (Agence métropolitaine des déchets ménagers)	21/10/24	17/01/2025
ENEDIS (ex-ERDF) - Direction Régionale Ile-de-France Est	23/10/24	
GRT Gaz	21/10/24	
Veolia Eau Ile-de-France	21/10/24	
SIAAP	21/10/24	
SIPPEREC	21/10/24	
Mairie des Pavillons-sous-bois	21/10/24	
Mairie de Drancy	21/10/24	
Mairie de la Courneuve	21/10/24	
Mairie d'Aubervilliers	21/10/24	
Mairie de Villemomble	21/10/24	
Mairie de Rosny-sous-Bois	22/10/24	
Mairie de Fontenay-sous-Bois	21/10/24	
Mairie de Vincennes	21/10/24	
Mairie de Saint-Mandé	24/10/24	
CAUE	21/10/24	21/01/25

Communes	Avis sur le projet RAP1	Réunion examen conjoint
Bagnolet	12/12/2024	X
Bobigny		X
Bondy	16/01/2025	X
Pré-Saint-Gervais	23/12/2025	X
Les Lilas	17/01/2025	
Montreuil	16/01/2025	X
Noisy-le-Sec		X
Pantin	17/01/2025	
Romainville	17/01/2025	X

## 2.2. Examen de la procédure

### 2.2.1. Réunion de présentation des projets

Le lundi 6 janvier 2025, à la demande de la commission d'enquête, une réunion de présentation des projets soumis à l'enquête, a été organisée par l'EPT, au siège administratif de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel, à Romainville.

Liste des présents à la réunion de présentation des projets	
<b>Est Ensemble</b>	
Antoine SOULIER	Directeur de l'aménagement et des déplacements
Sarah KHIRREDINE	Responsable planification et déplacements
Charles OTT	Chef de projet pilotage planification territoriale
Emilie MARAIS	Directrice de projet PLUi – Modification M3
Laura DELLI-FIORI	Cheffe de projet planification territoriale - études urbaines Plaine de l'Ourcq
Marie BOISSEAU	Cheffe de projet planification territoriale - études urbaines Parc des Hauteurs
Yannick DUTERTE	Chef de projet planification territoriale - étude urbaine du Faubourg
Simon LE NOUVEL	Chef de projet - Révision allégée n°1 - Patrimoine
<b>UDAP 93, représentée par Est Ensemble</b>	
<i>Excusée : Pauline LABARDE</i>	<i>Architecte bâtiments de France – Adjointe au chef de service de l'UDAP93</i>
<b>Commission d'enquête</b>	
Catherine MARETTE	Présidente
Michel RELAVE	Membre titulaire
Miroslav MAKAR	Membre titulaire

La réunion s'est déroulée de deux temps : d'une part pour la présentation du projet, d'autre part pour l'organisation de l'enquête.

Dans un premier temps, le directeur de l'aménagement et des déplacements a rappelé quelques étapes importantes : 2010 création de la communauté d'agglomération, 2020 approbation du PLUi d'Est Ensemble, et 2021 Modification n°1 actant du principe d'évolution du PLUi par Modification. Puis l'EPT a présenté successivement les trois projets de Modifications n°3 et de Révision n°1 du PLUi, en l'illustrant avec un diaporama. Le visuel présenté par l'EPT figure en **PJ n°7-a**

Dans un second temps, la commission d'enquête confirme avoir bien reçu les fichiers des dossiers d'enquête, mais elle souligne que chaque fichier doit être nommé, référencé, et listé pour chacune des procédures. Elle signale également des doublons et des difficultés de repérages sur les pièces graphiques.

Par ailleurs, elle propose de formaliser un guide de lecture et de le joindre en pièce non réglementaire au dossier d'enquête.

### **2.2.2. Visite des lieux**

Une visite des lieux impactés par les trois procédures sur l'ensemble du Territoire d'Est Ensemble, ne semblait pas opportun à la commission d'enquête.

Afin d'être au plus proche du terrain, il a été privilégié de faire des visites sur chacune des neuf communes – visites décrites ci-après dans le rapport (cf. § 2.3).

Toutefois, la commission s'est réunie pour une visite du Fort de Romainville, aux Lilas, le 20 février 2025. Guidés par le directeur du développement urbain, les commissaires enquêteurs ont ainsi mieux appréhendé les orientations de l'OAP Fort de Romainville, et les travaux en cours pour le segment limitrophe de l'OAP Grand Chemin.

De même, sur la proposition du Premier adjoint au Maire, délégué à la ville résiliente, à l'urbanisme, aux espaces publics, aux grands travaux de transports et à la protection des Murs à pêches de Montreuil, la Présidente de la commission a bénéficié d'une visite des quartiers du Haut-Montreuil, et depuis les terrasses de MOZINOR a pu mieux appréhender le contexte des projets

### **2.2.3. Signature des registres et préparation des permanences à l'EPT**

Le lundi 13 janvier 2025, la Présidente de la commission s'est rendue à l'Hôtel du Territoire pour signer les registres d'enquête à déposer dans les lieux d'enquête avant l'ouverture au public, en présence de Emile MARAIS et Charles OTT.

D'autre part, cette réunion a également permis d'arrêter les modalités pratiques d'accueil du public pendant et hors permanences (dates, lieu, etc.) dans l'Hôtel du Territoire, qui sont décrites ci-après (cf. § 2.3. Organisation des lieux d'enquête).

Par ailleurs, Simon Le Nouvel, chef de projet de la procédure de Révision allégée n°1 – volet patrimoine – du PLUi, est venu présenter un visuel synthétisant les principaux enjeux de la procédure.

Le visuel relatif au patrimoine figure en **PJ n°7-b**

### **2.2.4. Réunion interne N°1 de la commission d'enquête**



Le mardi 14 janvier 2025, la commission d'enquête s'est réunie dans une salle mise à disposition par l'EPT, pour établir :

- Planning des permanences
- Répartition des tâches entre les membres de la commission
- Consignes de dépouillement des observations

### **2.2.5. Réunion interne N°2 de la commission d'enquête**

Le mardi 21 janvier 2025, la commission d'enquête s'est réunie dans une salle mise à disposition par l'EPT, pour échanger sur :

- Point d'étape sur l'accueil du public et la fréquentation des permanences
- Structure du rapport et des conclusions

## **2.3. Organisation des lieux d'enquête**

### **2.3.1. Les trois secteurs de l'enquête**

Pour cette enquête, l'ensemble du Territoire de l'EPT Est Ensemble a été divisé en 3 secteurs, chacun de ces secteurs étant placé sous la responsabilité de l'un des membres de la commission d'enquête.

Les 10 lieux d'enquête (9 communes et siège de l'enquête) ont été répartis selon les secteurs suivants :

Secteur	Lieu d'enquête	Commissaire enquêteur
1	Bagnolet, Bobigny, Noisy-le-Sec, Romainville	M. RELAVE
2	Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Pantin	M. MAKAR
3	Montreuil, EPT siège de l'enquête	C. MARETTE

### **2.3.2. Dans le secteur de Michel RELAVE**

#### **Commune de Bagnolet**

##### *Présentation de la commune de Bagnolet*

La ville de Bagnolet, dont le nom serait en lien avec la présence ancienne d'un établissement de bains, couvre une superficie de 257 ha pour une population de 37.000 habitants, ce qui en fait une des villes du département à la plus forte densité de population (environ 14.000 hab. au km<sup>2</sup> pour une moyenne de 6.000 hab. pour la Seine-Saint-Denis).

La population de Bagnolet est jeune : l'âge moyen des habitants est de 37 ans et les moins de 30 ans représentent 40 % de la population.

L'habitat est à plus de 11 % sous forme de maisons individuelles. Quant à la proportion de logements sociaux, elle est de l'ordre de 30%. Par ailleurs, la commune mène plusieurs opérations de réhabilitation de l'habitat, en partenariat avec d'autres instances. La ville regroupe 35 ha d'espaces verts.

La ville de Bagnolet est située dans le Territoire dit « Faubourg » limitrophe avec Paris et partiellement dans le « Parc des « Hauteurs ».

Au regard de la Modification n°3, la ville bénéficie de la création ou Modification de plusieurs OAP sectorielles, communales ou intercommunales (OAP Bagnolet-Gallieni, Cœur de ville, Serge Gainsbourg, etc.) en réponse à ses demandes formulées lors des travaux préparatoires, au titre de « l'intégration des études ». D'autres demandes ont été formulées à ce stade de la préparation du projet en matière de renaturation ou de zonage. Enfin, Bagnolet a demandé, en tant que PPA, la mise à jour d'une carte de l'OAP Thématique « Environnement », et quelques corrections complémentaires sur les zones UEv, ER (Emplacements réservés) et ECJPP (Espaces cultivés, jardinés, paysagers protégés).

Pour ce qui est de la Révision allégée n°1, la ville a sensiblement augmenté le nombre des patrimoines listés (+ 98) essentiellement en catégorie 3.

Concernant la procédure des Périmètres délimités des abords, la ville héberge un monument historique : l'Eglise Saint-Leu-Saint-Gilles.

#### *Echanges préparatoires et visite de la commune de Bagnolet*

Le commissaire enquêteur a pris contact, courant décembre 2024, avec le service du développement territorial, pour proposer une rencontre afin d'échanger sur les modalités pratiques des permanences (dates, lieu, etc.) et sur la communication en direction du public. La réunion s'est tenue le 7 janvier 2025 avec Selin ERSOY, Responsable études et planification, et Amina CHOUAKI, Chargée de mission urbanisme et aménagement. Au-delà, la rencontre a aussi été l'occasion d'un échange sur les modalités d'élaboration au sein de la commune des 3 projets soumis à enquête (concertation avec les habitants et les associations, etc.) et d'évoquer l'impact local de ces projets.

Sur la base de cet échange, le commissaire enquêteur a effectué une visite de terrain en se focalisant sur les lieux qui lui avaient été indiqués comme étant les plus représentatifs à Bagnolet des Modifications prévues ou les plus concernés par les évolutions envisagées.

#### *Affichage et mesures de publicité*

L'affiche réglementaire était apposée à l'Hôtel de Ville, place Salvador Allende. L'affichage a été aussi réalisé sur 13 panneaux municipaux.

Une information sur l'enquête figurait sur le site internet de la commune, sur sa page Facebook et dans le bulletin municipal.

#### *Organisation et déroulement des permanences*

Les deux permanences du lundi 17 février 2025 (de 14h.00 à 17h.00) et du samedi 1<sup>er</sup> mars (de 9h.00 à 12h.00) et se sont bien déroulées même si, du fait de travaux non connus lors de la rencontre préparatoire, elles se sont tenues dans un bureau et non dans la salle - plus vaste - initialement envisagée. Les personnes de l'accueil étaient dûment informées de la tenue des permanences et de leur lieu ; la première

permanence, en étage, la seconde, au niveau de l'accueil. L'un et l'autre de ces lieux étaient éclairés au jour naturel et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Outre le dossier papier et le PLUi en vigueur, le guide d'utilisation du PLUi et la notice de présentation du projet de Modification étaient aussi tenus à disposition en libre-service. Une tablette était disponible pour accéder aux registre et dossier numérisés.

Une seule personne s'est présentée à ces permanences, le samedi 1<sup>er</sup> mars, et a déposé une observation demandant la protection d'un arbre.

Le registre papier a été tenu quotidiennement à jour. Hors permanence, ce registre et le dossier papier étaient disponibles à la direction du développement territorial, située au 6<sup>e</sup> étage de l'Hôtel de Ville. Le public disposait d'une table de taille suffisante pour ouvrir et consulter les plans et, si nécessaire, le PLUi en vigueur. La tablette informatique permettant de consulter le dossier numérique et déposer ses observations se trouvait au même endroit, ainsi que les deux documents d'information préparés à l'intention du public (guide d'utilisation du PLUi et notice de présentation de la M3).

### *Entretien avec le Maire de Bagnolet*

Le 4 février 2025, le commissaire enquêteur a rencontré Cédric PAPE, 1<sup>er</sup> adjoint au maire, chargé de l'aménagement, de l'urbanisme, du NPNRU, de la politique de la ville et de la commande publique. Elise MAINSANT, Directrice du développement territorial participait également à la réunion en compagnie de Selin ERSOY et Amina CHOUAKI.

En préambule, le maire-adjoint s'est félicité de la bonne synergie établie entre les communes et l'EPT dans la préparation de ces projets qui ont été élaborés de manière rapide, ce qui explique le nombre de corrections demandées. Cédric PAPE a aussi souligné le caractère rapproché de cette Modification par rapport aux précédentes, car le PLUi étant récent il nécessite des adaptations aux besoins des communes afin de :

- tirer profit de l'expérience vécue par les villes, celle de Bagnolet s'inscrivant dans une démarche « d'urbanisme concerté » avec ses habitants,
- renforcer l'harmonisation des règles au sein de l'EPT, la ville de Bagnolet sollicitant pour sa part peu d'exceptions,
- poursuivre la traduction des objectifs arrêtés au niveau du Territoire, la ville de Bagnolet étant, en ce qui la concerne, particulièrement sensible aux préoccupations de mixité sociale et fonctionnelle, de préservation des zones résidentielles et de maintien de l'activité économique,
- appuyer les politiques environnementales ce qui se traduit, par exemple, pour Bagnolet, par la création d'espaces protecteurs de l'environnement ou l'ajout d'arbres à protéger ou d'alignements d'arbres à créer.

La rencontre a aussi porté sur les Modifications des OAP sectorielles communales pour tenir compte des études ou des actions réalisées. L'échange s'est conclu sur la protection du patrimoine, dont l'évolution a fait l'objet d'une information préalable des propriétaires concernés dont peu se sont opposés au classement de leur bien.

### **Commune de Bobigny**

### *Présentation de la commune de Bobigny*

La ville de Bobigny devient le 1er janvier 1968 le chef-lieu du nouveau département de la Seine-Saint-Denis nouvellement créé. Elle est préférée à Saint-Denis, pourtant plus grande et chef-lieu historique, en raison des opportunités foncières qu'offrait son territoire encore largement consacré à la culture maraîchère.

Sa population double en une décennie et passe, de 1954 à 1964, de 18.500 à 37.000 habitants. Aujourd'hui, Bobigny compte environ de 55.300 habitants (2022), appelés Balbyniens, sur un territoire d'une superficie de 680 ha (densité 8000 hab./km<sup>2</sup> environ). La population de Bagnolest est très jeune : l'âge moyen des habitants est de 33 ans et les moins de 30 ans représentent 45 % de la population.

Bobigny compte plus de 15.000 logements, dont près de 60% relèvent du secteur locatif social ; 3650 logements sont des maisons individuelles. Après l'important bouleversement urbain qu'elle a connu dans les années 70, la ville a engagé des programmes de rénovation avec, notamment, plusieurs PRU.

Au regard de la Modification n°3, une OAP sectorielle est créée sur la ville (Grand Quadrilatère ) tandis que d'autres évoluent (La Folie, Raymond Queneau, etc.). Dans le cadre des travaux préparatoires, la ville a fait plusieurs demandes par référence aux axes « renaturation », « intégration des études » et « ville mixte ». En outre, en qualité de PPA, le maire a rappelé que certains sujets de fond nécessitent des ajustements, notamment la réglementation environnementale RE2020 et la note relative aux déchets ménagers.

Par ailleurs, suite à la décision du Conseil départemental de quitter Bobigny, le maire a alerté Est Ensemble le 14 mars 2025 (cf. mail 123) sur les risques de vacance des locaux libérés « insuffisamment pris en compte dans le document d'urbanisme ».

Pour ce qui est de la Révision allégée n°1, la ville classe dorénavant des patrimoines (47), 1 en niveau 1 ; les autres en niveau 3.

Concernant la procédure de définition des périmètres délimités des abords, la ville a donné un avis favorable aux projets des périmètres délimités des abords de l'hôpital Avicenne, longtemps désigné comme l'hôpital franco-musulman, du cimetière musulman, de l'ancienne gare de la Déportation, et de la bourse départementale du travail dessinée par Oscar Niemeyer.

### *Echanges préparatoires et visite de la commune de Bobigny*

Le commissaire enquêteur a pris contact le 19 décembre 2024 avec Barnabé DUPLAN-IVAL, Responsable du service urbanisme règlementaire, et une rencontre a été organisée le 8 janvier 2025. Cette réunion a permis, d'une part de mieux appréhender les problématiques spécifiques à la commune, ville Préfecture, son contexte au regard des trois objets soumis à enquête publique et ses attentes concernant les Modifications proposées, et d'autre part d'arrêter les modalités pratiques des permanences (dates, lieu, etc.) hébergées dans l'Hôtel de Ville principal.

Le commissaire enquêteur a effectué ensuite une visite de terrain pour se familiariser avec les lieux et les éléments de patrimoine évoqués lors de l'entretien.

### *Affichage et mesures de publicité*

Une affiche réglementaire de format A2 était visible sur la rampe d'accès piéton de l'Hôtel de Ville. Une autre était apposée à l'entrée de l'Hôtel de Ville annexe dit « Chemin Vert », où étaient tenus à disposition le dossier et le registre en dehors des permanences.

Une information sur la tenue de l'enquête figurait sur le site internet de la commune, sur sa page Facebook et l'annonce de l'enquête a été publiée dans trois parutions, couvrant la période 30 janvier-12 mars 2025, du magazine municipal 'bonjour Bobigny' qui paraît toutes les deux semaines. Ce magazine, qui existe également en version dématérialisée, fait l'objet d'une distribution en boîtes aux lettres et est tenu à la disposition du public dans les principaux équipements publics municipaux.

### *Organisation et déroulement des permanences*

Les deux permanences du samedi 22 février 2025 (de 9h.00 à 12h.00) et du mercredi 12 mars (de 13h.45 à 16h.45) se sont déroulées sans incident. Elles se sont tenues dans un grand bureau doté de larges baies vitrées dans lequel une table supplémentaire avait été ajoutée pour faciliter la manipulation du dossier et des plans. Ce bureau s'ouvrait sur un hall, équipé de sièges à disposition du public qui pouvait patienter dans de bonnes conditions. Les personnes de l'accueil, installées tout à proximité, étaient dûment informées de la tenue des permanences et du lieu où elles se tenaient, accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le dossier papier et le PLUi en vigueur étaient à disposition. En outre, le guide d'utilisation du PLUi et la notice de présentation du projet de Modification ont été aussi mis à disposition en libre-service lors de la 2<sup>ème</sup> permanence. Une tablette était disponible pour accéder aux registre et dossier numérisés.

A la permanence du 22 février, 5 personnes se sont déplacées, pour certaines des villes voisines. Leurs préoccupations portaient sur la Modification M3 du PLUi (droits à construire, zonage, alignement, etc.). Les personnes habitant Bobigny ont aussi découvert, au fil de l'échange, que leur bien était impacté par le dossier PDA. Deux contributions ont été déposées sur le registre papier.

A la seconde permanence, le 12 mars 2025, 5 personnes ont été reçues : trois membres du Cercle d'études et de recherches historiques de Bobigny, pour demander l'inscription de patrimoines remarquables dans le projet de RAP1, et 2 personnes propriétaires de pavillons en bordure de la zone UR à dominante d'habitat collectif pour se renseigner.

### *Entretien avec le Maire de Bobigny*

Le 12 mars 2025, le commissaire enquêteur a rencontré José MOURY, 1er adjoint au maire, délégué à l'urbanisme et aux relations intercommunales ; Barnabé DUPLAN-IVAN participait également à cet entretien.

En préambule, le maire-adjoint s'est dit satisfait du travail fait sur le PLUi dont il note l'approche protectrice de l'environnement et la démarche à la fois consensuelle et pragmatique. Toutefois, par référence à la « Charte de la construction pour une ville

« durable » dont s'est dotée la ville de Bobigny qui qualifie son « contexte socio-économique de fragile », il fait valoir les réalités économiques et sociales auxquelles la ville et sa population sont confrontées. Dans ce contexte, l'élu demande que les contraintes envisagées restent supportables sur le plan économique et opérationnelles sur le plan technique.

C'est pourquoi la ville de Bobigny sollicite un certain nombre d'exemptions à propos de règles qui ne correspondent pas à la situation ou au mode de vie de ses habitants et plaide, par exemple, pour la suppression de l'obligation de respecter le jalon supérieur de la norme RE2020. J. MOURY explique que l'augmentation des coûts de construction, résultant de ces contraintes, n'est pas supportable par les bailleurs sociaux, pas plus que n'est celle des coûts de commercialisation par les acheteurs privés. En outre, les filières de la construction ne sont pas nécessairement prêtes à répondre à ce niveau d'exigences.

A propos de l'évolution de la ville, le maire-adjoint déplore que l'équipe municipale actuelle doive porter des projets de forte densification autorisés par la Municipalité précédente et explique que la ville souhaite le maintien des zones pavillonnaires homogènes, les quelques poches pavillonnaires réduites étant amenées à évoluer. Dans ce cadre, une des problématiques rencontrées par la population est de répondre aux besoins d'agrandissement des maisons, les nouvelles générations étant malheureusement confrontées à l'impossibilité de se loger de manière autonome. Ce besoin d'agrandissement se heurte aux règles actualisées dans le projet de PLUi (ratio de pleine terre, places de stationnement, etc.).

La réunion s'est conclue sur la question du patrimoine dont la ville veut garder trace de manière sélective.

## **Commune de Noisy-le-Sec**

### *Présentation de la commune de Noisy-le-Sec*

Cité de tradition cheminote, Noisy-le-Sec tire son nom du latin *nucetum* (localité où les noyers sont nombreux) et son surnom « le sec » pour distinguer la ville des 7 autres communes du même nom en France. C'est une référence à la sécheresse, l'aridité de son sol.

Jusqu'au milieu du XIXe siècle, Noisy-le-Sec demeure un modeste village d'agriculteurs, de maraîchers et de vigneron, mais l'arrivée du chemin de fer en 1849 marque une nette inflexion en termes de démographie. Ainsi, de 2.000 habitants environ en 1851 la population passe à près de 14.000 en 1911 ; aujourd'hui, elle est de près de 45.000 habitants (2022). La ville couvre une superficie de 504 ha. (dont 15 hectares d'espaces verts) soit une densité de population de 7750 habitants au km<sup>2</sup>.

La population de Noisy-le-Sec est jeune : l'âge moyen des habitants est de 36 ans et les moins de 30 ans représentent 42 % de la population.

L'habitat est à un peu moins de 20 % de type maisons individuelles. Quant à la proportion de logements sociaux, elle est de 48 %. Par ailleurs, des actions sont mises en place par la ville et Est Ensemble pour réduire les inégalités en matière d'habitat :

lutte contre l'habitat indigne, intervention sur les copropriétés et monopropriétés, encadrement des loyers.

Au regard de la Modification n°3, la ville est inscrite dans le périmètre de l'OAP Territoire de la Plaine de l'Ourcq, ainsi que dans celle du Parc des Hauteurs. Elle est également concernée par plusieurs OAP sectorielles dont celles créées au niveau intercommunal, notamment Place Carnot/Les côteaux, et Planter aux abords du prolongement du T1.

Au cours des travaux préparatoires, la ville avait formulé des demandes en matière de renaturation, de ville-mixte et d'intégration des études. En tant que PPA, Noisy-le-Sec a demandé quelques corrections au projet arrêté concernant le périmètre des 500 m. autour des gares et le zonage de parcelles.

Pour ce qui est de la Révision allégée n°1, la ville a très sensiblement augmenté le nombre des patrimoines listés (+ 303) qui sont classés dans chacune des trois catégories.

Pour ce qui est de la définition des périmètres délimités des abords des monuments historiques, la ville n'est pas concernée.

#### *Echanges préparatoires et visite de la commune de Noisy-le-Sec*

Le commissaire enquêteur a pris contact le 20 décembre 2024 avec Jean-Sébastien HORVAIS, Chargé de projets à la Direction des projets urbains pour évoquer l'organisation de l'enquête publique sur la commune. A cet effet, une rencontre a été organisée le 7 janvier 2025 à laquelle participait aussi Lucie BORE Directrice de l'urbanisme et du développement urbain.

Avec ces deux interlocuteurs ont été définis les dates et lieux de permanence. A cet égard, entre disposer d'une salle plus vaste mais à un horaire moins accessible pour le public, le choix a été fait de proposer une permanence un samedi matin quitte à ce qu'elle se tienne dans un espace plus réduit, seul accessible à cet horaire.

Au cours de cette rencontre, les deux responsables ont présenté au commissaire enquêteur les orientations retenues par la ville dans le cadre de cette Modification du PLUi, notamment à propos de deux des sous-destinations créées (lieux de culte et cuisines dédiées à la vente en ligne). Ils ont aussi expliqué la politique menée en matière de logement avec, notamment, l'outil d'accession sociale à la propriété « Bail social solidaire » ou la définition de règles pour la division des habitations.

L. BORE et J-S. HORVAIS ont ensuite évoqué la situation particulière du cinéma « Le Trianon », Monument Historique que sa position géographique partage entre Noisy-le-Sec et Romainville. Enfin, a été présentée la « cité expérimentale de Merlan » construite lors du mouvement de reconstruction d'après-guerre et composée de maisons préfabriquées.

Sur ces bases, le commissaire enquêteur a effectué une visite de terrain pour revoir, à la lumière des précisions qui lui avaient été apportées, les lieux et les éléments de patrimoine présentés lors de l'entretien.

#### *Affichage et mesures de publicité*

L'affiche réglementaire était visible à l'accueil de l'Hôtel de Ville.

Des informations sur la tenue de l'enquête figuraient sur le site internet de la commune, sur sa page Facebook et, à plusieurs reprises, dans le magazine municipal « Horizons ».

### *Organisation et déroulement des permanences*

Les deux permanences du samedi 15 février 2025 (de 9h.00 à 12h.00) et du vendredi 28 février (de 14h.00 à 17h.00) se sont bien déroulées même si une personne s'est plainte de l'exiguïté du bureau mis à disposition pour la permanence du samedi. La seconde s'est tenue, à l'inverse, dans une très spacieuse salle de réunion aménagée dans un bâtiment contigu et équipée d'un grand nombre de tables et de chaises. L'un et l'autre des lieux disposaient d'ouvertures donnant sur l'extérieur.

Outre le dossier papier et le PLUi en vigueur (cependant incomplet), étaient tenus à disposition en libre-service le guide d'utilisation du PLUi et la notice de présentation du projet de Modification. Une tablette était disponible pour accéder aux registre et dossier numérisés. Les personnes de l'accueil étaient bien informées de la tenue des permanences et pouvaient aisément orienter le public.

A la permanence du 15 février, 6 personnes sont venues dont plusieurs membres d'associations écologistes avec des préoccupations diverses : droits à construire, zonages, OAP, PAPAG et Patrimoine.

A la permanence du 28 février, 5 personnes ont été reçues. Leurs sujets d'intérêt étaient similaires, complétés d'une observation relative au PDA à propos du cinéma « Le Trianon ».

Hors permanence, le dossier papier était disponible au Centre administratif de la ville, comme mentionné dans l'arrêté prescrivant l'enquête, et le registre papier – ouvert quotidiennement - y était également tenu à la disposition du public.

### *Entretien avec le maire de Noisy-le-Sec*

Le 7 mars 2025, le commissaire enquêteur a rencontré Samia SEHOANE, Adjointe au maire, Déléguée à l'Habitat, à l'Urbanisme et à l'Aménagement.

La maire-adjointe a exprimé sa certitude de la nécessaire protection de l'environnement face aux phénomènes d'îlots de chaleur urbains, aggravés par les techniques de construction. De ce fait, elle considère que le PLUi doit fixer des exigences pour ne pas délaissier des préoccupations primordiales, même si elles peuvent paraître lointaines. L'objectif doit être d'« habiter bien » et de « faire plus vivable », leitmotiv à traduire dans le PLUi pour être applicables à tous les porteurs de projets.

Samia SEHOANE a aussi exprimé sa conviction que le PLUi permet de conjuguer les visions de la ville moderne avec les contraintes de l'époque et a souligné l'intérêt de l'axe Renaturation compte tenu de l'impact de la nature et des espaces verts sur le bien être mental des habitants. Dans ce contexte, elle déplore que la Municipalité précédente n'ait pas cherché à renforcer la végétalisation des abords du T1 dans la traversée de Noisy-le-Sec. Pour les mêmes raisons, elle promeut de rehausser les



constructions plutôt que d'en construire de nouvelles disséminées, d'autant que, à son point de vue, les matériaux recyclés sont mal adaptés à leur réutilisation.

La maire-adjointe a exposé aussi l'action de la Municipalité menée pour promouvoir la mixité sociale et économique, développée avec la volonté de concilier « équilibre (des projets) et concertation » avec la population. Elle a souligné l'attention à porter aux équipements publics et au cadre de vie et a cité à cet égard le réaménagement du « Petit Noisy » défini avec les habitants pour répondre à leurs besoins.

En conclusion, Samia SEHOUANE a évoqué la partie Patrimoine de l'enquête publique en insistant sur la nécessité de faire prendre conscience aux propriétaires de l'intérêt de leurs biens.

## **Commune de Romainville**

### *Présentation de la commune de Romainville*

La ville de Romainville, dont le nom dériverait de la locution *villa romana*, a longtemps été un bourg rural qui, à partir du 19<sup>e</sup> siècle, va voir émerger l'industrie avec l'essor de plâtrières et glaisières puis avec celui de l'industrie pharmaceutique. Aujourd'hui le tissu économique romainvillois se compose pour l'essentiel d'activités de services, la pharmacie restant représentée avec la cité des sciences de la vie Biocitech située sur le site historique du laboratoire Roussel-Uclaf.

La commune s'étend sur 344 ha et compte une population de 35.000 habitants (données de 2022) soit une densité d'environ 10.000 hab./km<sup>2</sup>. Romainville compte plus de 28 mètres carrés de végétalisation par habitant.

La population de Romainville est jeune : l'âge moyen des habitants est de 36 ans et les moins de 30 ans représentent 37 % de la population.

L'habitat comprend moins de 20 % de maisons individuelles privées, et compte 50% de logements sociaux. En association avec le volet social de sa politique, la ville participe à des programmes de renouvellement urbain sur les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants (quartier Marcel-Cachin, quartier Gagarine).

Au regard de la Modification n°3, la ville est inscrite dans le périmètre de l'OAP Parc des Hauteurs, et elle participe également à plusieurs OAP sectorielles intercommunales, dont celle Planter aux abords du prolongement du T1, et celle Echangeur de Romainville. Au cours des travaux préparatoires, la ville avait formulé des demandes en matière de renaturation, de ville-mixte et d'intégration des études. En tant que PPA, Romainville a émis trois remarques relatives au plan de stationnement d'Est Ensemble, à l'ajustement de certaines règles graphiques et à l'intégration d'une servitude de résidence principale.

Pour ce qui est de la Révision allégée n°1, la ville a augmenté le nombre des patrimoines listés (+ 57) principalement en catégories 2 et 3.

Concernant la définition des périmètres délimités des abords des monuments historiques, la ville a approuvé les périmètres pour les deux monuments historiques situés sur son territoire : l'Eglise Saint Germain l'Auxerrois et le cinéma Le Trianon.

### *Echanges préparatoires et visite de la commune de Romainville*

Le commissaire enquêteur a pris contact le 20 décembre 2024 avec Louama MESTROT, Chargée de mission études urbaines à la ville de Romainville pour définir l'organisation de l'enquête publique sur la commune. Dans cet objectif, une rencontre a été organisée le 7 janvier 2025 à laquelle participait aussi Juliette SIMONET, Directrice de l'urbanisme, foncier et commerce. Les dates et lieux de permanences ont été arrêtés avec ces deux interlocutrices qui ont accepté d'élargir les horaires d'ouverture du Centre administratif Carnot pour la première permanence et d'assurer l'ouverture de ce même Centre un samedi matin pour la seconde.

Cet échange a aussi porté sur les points saillants au regard de la commune des trois projets soumis à enquête tels que les nouveaux zonages, les OAP et les emplacements réservés. Concernant le patrimoine, les deux responsables ont précisé qu'une réunion d'information avait été organisée en novembre 2024 en amont de l'enquête publique pour présenter la procédure de la Révision Allégée Patrimoine aux propriétaires. Ceux-ci ont ensuite été avisés individuellement en décembre 2024 des dates de l'enquête publique.

En complément, le commissaire enquêteur a effectué une visite de terrain, guidé par Louama MESTROT qui lui a présenté, notamment, le contexte et les objectifs des OAP organisées sur la ville et détaillé *in situ* le contenu pratique des opérations envisagées, combinant préservation et développement, leurs contraintes et leur calendrier.

#### *Affichage et mesures de publicité*

L'affiche réglementaire était visible à l'entrée du Centre administratif qui hébergeait les permanences et à l'étage où elles se tenaient. Elle a été également apposée à la mairie et sur 19 autres panneaux d'affichages administratifs.

Des informations sur la tenue de l'enquête figuraient sur le site internet de la commune, avec un *post* de rappel en dernier lieu le 14 mars, et à deux reprises dans le magazine municipal « Le Mag 'Romainville » avec en particulier une double page dans la parution de mars 2025 :

#### *Organisation et déroulement des permanences*

Les deux permanences du mardi 11 février 2025 (de 16h.30 à 19h.30) et du samedi 15 mars (de 9h.00 à 12h.00) se sont bien déroulées. L'une et l'autre se sont tenues au Centre administratif Carnot, situé à proximité de la mairie. La salle dédiée était équipée de deux grandes tables et de plusieurs chaises. Elle était éclairée par le jour naturel.

Le dossier papier et le PLUi en vigueur étaient tenus à disposition et une tablette était disponible pour accéder aux registre et dossier numérisés.

Ce sont les personnes du service Urbanisme elles-mêmes qui ouvraient la porte électrique d'accès au bâtiment et conduisaient le public à la salle de permanence ou le faisait patienter dans un vestibule.

A la permanence du 11 février, 7 personnes se sont présentées pour soulever des points relatifs d'une part aux droits à construire, et d'autre part à la protection du patrimoine.

La permanence du 15 mars a reçu la visite de 11 personnes qui, pour certaines, ont évoqué les mêmes préoccupations de droits à construire et de RAP. D'autres particuliers ont exprimé une demande relative au zonage tandis qu'un professionnel a souhaité attirer l'attention sur les conséquences en termes d'emplois de l'accumulation de règles. Enfin, une dame âgée a demandé à être assistée dans la recherche des pièces du dossier sur Internet. Ensemble, elles ont déposé 5 contributions sur le registre papier.

Hors permanence, le dossier papier était disponible en mairie comme mentionné dans l'arrêté prescrivant l'enquête, et le registre papier – ouvert quotidiennement soigneusement - y était également tenu à la disposition du public.

#### *Entretien avec le maire de Romainville*

Le 16 février 2025, le commissaire enquêteur a rencontré Vincent PRUVOST, Maire-adjoint en charge de l'Urbanisme, l'Aménagement-Mobilités, la Lutte contre les pollutions. Louama MESTROT participait à l'entretien.

En introduction, il a présenté le contexte de l'EPT et de sa ville, en faisant état du haut niveau de construction au sein d'Est Ensemble dans les années écoulées et de la « sur-densification » menée par la Municipalité précédente sur la commune. De ce fait, il prône un équilibre entre la production des logements et la disponibilité des équipements publics, qui peut conduire à une politique de préemption ou l'utilisation cumulative d'outils d'urbanisme pour éviter la production non contrôlée de nouvelles constructions.

Dans ce contexte, Vincent PRUVOST voit comme priorité au niveau de la ville, dans le PLUi résultant de la Modification n°3, la mixité sociale et le développement de l'activité. A cet égard, il souligne l'exemplarité du résultat de l'opération menée avec l'ANRU pour le renouvellement du quartier Gagarine en co-construction avec les habitants.

En outre, il a fait état de la double contrainte que produit l'arrivée récente du métro : elle s'accompagne, d'une part, d'un apport de population, inverse à la volonté de limiter le nombre de nouveaux logements pour préserver la nature en ville et pose, d'autre part, une difficulté de cohabitation entre la population installée de manière ancienne sur le territoire de la commune et les nouveaux arrivants.

#### **2.3.3. Dans le secteur de Miroslav MAKAR**

### **Commune de Bondy**

#### *Présentation de la commune de Bondy*

La commune de Bondy qui a pour devise « Heureux sous son ombre », tient l'origine de son nom de l'époque gallo-romaine, Bonitius étant le patronyme du principal propriétaire terrien.

La commune couvre une superficie de 5,47 km<sup>2</sup> pour une population de 51 000 habitants en 2022, avec une densité de population d'environ 10 000 hab/ km<sup>2</sup> pour une moyenne de 6.000 hab. en Seine-Saint-Denis. Population jeune ( 35% a moins de 36 ans).

Constituée de tissus pavillonnaires et de grands ensembles, la commune est coupée d'une part par l'ex-RN3, et par le canal de l'Ourcq d'autre part. Les logements sociaux représentent 46 % du parc de la commune, supérieur à celle du département (32%) comme à celle de la région (26%). La commune s'est engagée dans un important programme de renouvellement urbain avec un large programme de démolition, relogement, rénovation et de végétalisation.

Bondy compte de nombreux espaces verts répartis sur l'ensemble du territoire communal, et dont les deux plus grands, le Bois de Bondy au Nord et le Parc de la Mare à la Veuve au Sud, s'étendent chacun sur 10 ha.

Au sein d'Est Ensemble, la commune de Bondy est située dans le Territoire dit Plaine de l'Ourcq.

Au regard de la Modification n°3, la commune bénéficie de la création ou de la Modification de plusieurs OAP sectorielles, communales ou intercommunales (OAP Grand Chemin, Gare de Bondy, Pont de Bondy, etc.) en réponse à ses demandes formulées lors des travaux préparatoires. En tant que PPA, Bondy a formulé plusieurs remarques et demandes relatives à deux opérations, dont l'une concerne le projet de renouvellement Urbain du quartier de la Sablière à Bondy, et l'autre le projet de renouvellement Urbain du quartier Gagarine à Romainville.

Pour ce qui est de la Révision allégée n°1, la commune a sensiblement augmenté le nombre des patrimoines listés (+ 246) majoritairement en catégorie 2.

Concernant la procédure des Périmètres délimités des abords, aucune demande n'a été faite par la ville pour engager cette procédure.

#### *Echanges préparatoires et visite de la commune de Bondy*

Le commissaire enquêteur a pris contact, courant décembre 2024, avec le service Urbanisme et Aménagement, pour proposer une rencontre afin d'échanger sur les modalités pratiques des permanences (dates, lieu, etc.), et sur la communication en direction du public. Les premiers échanges se sont principalement passés par voie électronique en raison de la période de congés.

La responsable du service Accueil Relations Usagers, Fatna TAHARI, a été notre interlocutrice durant cette phase de préparation. Une réunion s'est tenue le 30 janvier 2025 avec Laurianne PASCOLINI, Directrice Urbanisme et Aménagement, et Fatou KEBE, Responsable du Service Urbanisme ADS.

Au-delà de l'organisation de l'accueil du public, la rencontre a permis d'échanger sur les modalités d'élaboration au sein de la commune des 3 procédures d'enquête (concertation avec les habitants et les associations, etc.) et d'évoquer l'impact local de ces projets de Modification n°3, et de Révision allégée n°1 du PLUi, et de Périmètres délimités des abords des monuments historiques.

Lors de cet échange, le commissaire enquêteur a bénéficié d'une présentation des lieux estimés les plus représentatifs des Modifications prévues ou les plus concernés par les évolutions envisagées sur la commune de Bondy.

#### *Affichage et mesures de publicité*

L'affiche réglementaire était apposée sur la porte vitrée de l'entrée de l'Hôtel de Commune, et sur d'autres panneaux municipaux.

Des travaux importants dans l'Hôtel de Ville ont conduit à la délocalisation de l'entrée principale entre la phase préparatoire de l'enquête et son ouverture au public. Toutefois, l'accueil a été organisé en conséquence et le public a été pris en charge dès son arrivée dans le hall principal, à partir duquel il a été accompagné jusqu'au lieu de permanence ou de consultation du dossier hors permanence. Un fléchage avait d'ailleurs été mis en place sur l'ensemble du trajet.

Une information sur l'enquête figurait sur le site internet de la commune, dans les actualités et sur une page dédiée, et elle a été reprise dans le bulletin municipal de février 2025, et dans celui de mars 2025, ainsi que sur le réseau social Instagram.

### *Organisation et déroulement des permanences*

Les deux permanences du mardi 18 février 2025 (de 15h.15 à 19h.15) et du mercredi 12 mars 2025 (de 9h.00 à 12h.00) se sont bien déroulées. La première s'est tenue dans un bureau situé en rez-de-chaussée, cependant borgne et mal adapté en cas d'affluence du public. A la demande du commissaire enquêteur, la seconde a été relocalisée dans un bureau, éclairé en jour naturel et équipé d'une grande table et nombreux sièges, situé au 1er étage, accessible par ascenseur.

Les personnes de l'accueil étaient informées de la tenue des permanences (date et lieu).

Le dossier papier, accompagné du guide de présentation des projets d'enquête (2 pages format A3 plastifié), du registre, et des documents d'information complémentaire (plaquette Urbanisme et patrimoine et guide d'utilisation du PLUi), étaient mis à disposition du public. Une tablette était disponible pour accéder aux registre et dossier numérisés.

5 personnes se sont présentées à la permanence du mardi 18 février, pour avoir des renseignements sur les règles applicables sur les zones UC, pour avoir connaissance de la concertation préalable, pour comprendre les projets autour du boulevard Carnot et sur les protections de fond de parcelles, prendre connaissance des EPP, des règles sur les zones pavillonnaires, des différents éléments impactés par la M3 du PLUi et pour s'informer sur les documents constituant la M3 du PLUi, et ce qui concerne la création des îlots de fraîcheur.

12 personnes (un groupe de 4, un groupe de 6 et 2 individuels) se sont présentées à la permanence du mercredi 12 mars. Un premier groupe a contesté le changement de zonage de ses parcelles et dire qu'il n'était pas au courant de cette Modification du PLUi. Une personne a déposé un document de 2 pages sur le patrimoine historique et architectural, et signaler une erreur (différence entre le plan affiché et celui publié sur le Net) ; Une autre personne pour s'informer des éléments modifiés. Le dernier groupe a demandé la justification du changement de zonage de ses parcelles (UH 88E10) et a déposé une argumentation de 6 pages.

Hors permanence, les mêmes documents ont été tenus à la disposition du public à l'Accueil de l'Hôtel de Ville, et pouvaient être consultés sur une table de taille suffisante pour ouvrir et consulter les plans (format A0)

#### *Entretien avec le Maire de Bondy*

Le 12 mars 2025, le commissaire enquêteur a rencontré Stephen HERVE, Maire de Bondy, et Conseiller régional.

Lors de l'entretien, le maire a évoqué le travail en commun et des bonnes synergies établies entre les communes et l'EPT dans la préparation de la Modification n°3 du PLUi, et dit être attentif à la prise en compte des particularités de la commune par rapport à certaines autres communes d'Est Ensemble.

Stephen HERVE a évoqué le patrimoine, notamment à travers ses échanges avec la population sur l'histoire de Bondy. Il considère que, parfois, ses prédécesseurs ont utilisé le classement comme un moyen de maîtriser les projets des promoteurs mais il pense qu'il vaut mieux le revoir au travers des projets pour développer la commune.

Il explique que Bondy a demandé quelques corrections supplémentaires à l'EPT en raison du peu de temps que ses équipes ont eu pour étudier cette Modification.

La rencontre a aussi porté sur les Modifications de zonage autour du canal de l'Ourcq et de l'hôpital Jean Verdier. Stephen HERVE a également parlé de l'avenue Gallieni sans évoquer directement l'OAP sectorielle communale du même nom mais plutôt les projets de transport comme l'arrivée du Tzen 3, l'arrivée du métro 15 qui a vu 2 stations à Bondy et l'extension du RER E vers la Défense/Nanterre fin 2024.

L'échange s'est conclu sur les nécessaires compromis qu'il fallait faire pour que les mobilités douces se développent : Créer 10 km de pistes cyclables pour une traversée du Nord au Sud et d'Est en Ouest ; Etendre la zone à 30 km/h à l'ensemble du territoire pour faciliter la cohabitation entre automobilistes, cyclistes et piétons et réduire les accidents, les nuisances sonores et la pollution. Le tout parallèlement à des actions ciblées en faveur de l'insertion, de l'emploi et des commerces de proximité.

### **Commune du Pré Saint-Gervais**

#### *Présentation de la commune du Pré Saint-Gervais*

La commune du Pré Saint-Gervais qui a pour devise « Pré je fus, Ville je suis », L'origine de son nom vient du latin "pratum", prairie et Gervasius, martyr et saint milanais dont une relique fut offerte à l'église de la commune par l'abbaye de Saint-Denis.

La ville couvre une superficie d'environ 0,7 Km<sup>2</sup> pour une population d'un peu moins de 17 000 habitants en 2022, avec une densité de population d'environ 25 000 hab/km<sup>2</sup> pour une moyenne de 6.000 hab. en Seine-Saint-Denis. La population est jeune (61% a moins de 45 ans).

Commune de première couronne, Le Pré est également la plus petite commune de Seine-Saint-Denis tout en étant la commune la plus densément peuplée du

département. Les logements sociaux représentent 46 % du parc de la ville, supérieur à la part du département (32%) ainsi qu'à celle de la région (26%).

Son urbanisation se traduit par des formes très diversifiées. Bâti diversifié et très imbriqué où la maison côtoie l'atelier au Nord du territoire. Des formes bâties contrastées dans le quartier Jean-Jaurès, au Sud, avec des tours et le plus grand quartier HLM de la ville qui intègre la cité Jean-Jaurès ainsi que la cité-jardin Henri-Sellier, un ensemble de petits bâtiments de 1933 en brique rouge (du R+3 au R+5).

Le Pré Saint-Gervais compte six squares, qui se répartissent sur le territoire communal. Ils sont plutôt de petite taille, allant de 600 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup>. Cela s'explique par le manque d'espace disponible sur le territoire d'une si petite commune, si densément peuplée.

Au sein d'Est Ensemble, la ville de Le Pré Saint-Gervais est située dans le Territoire dit « Faubourg ».

Au regard de la Modification n°3, la commune bénéficie notamment de la création ou de la Modification de plusieurs OAP sectorielles, communales ou intercommunales (OAP Grand Chemin, La Porte du Pré Saint-Gervais, 7 Arpents, Busso et Îlot de l'église) en réponse à ses demandes formulées lors des travaux préparatoires.

Elle a également émis, en qualité de PPA, des demandes d'évolutions et de corrections d'erreurs matérielles repérées dans le projet arrêté sur le règlement écrit et graphique ainsi que des réserves sur la notice déchets.

Pour ce qui est de la Révision allégée n°1, la ville a légèrement augmenté le nombre des patrimoines listés (+ 41) essentiellement en catégories 1 et 2.

Concernant la procédure des Périmètres délimités des abords, la commune du Pré Saint-Gervais est concernée par les nouveaux périmètres délimités de classement des monuments historiques (Fontaine des eaux du Pré, Groupe scolaire Jaurès-Brossolette, Regard du trou Morin).

Concernant la procédure de périmètres délimités des abords (PDA), sur les trois projets périmètres délimités des abords, deux étant contigus (Fontaine des eaux du Pré et Regard du trou Morin), il est proposé de les fusionner en un seul PDA dont la superficie reste inférieure au périmètre des rayons de 500 mètres.

#### *Echanges préparatoires et visite de la commune du Pré Saint-Gervais*

Le commissaire enquêteur a pris contact, courant décembre 2024, avec le service urbanisme, pour proposer une rencontre afin d'échanger sur les modalités pratiques des permanences (dates, lieu, etc.) et sur la communication en direction du public.

Un premier contact a eu lieu le 23 décembre avec Coline GIRARD, Chargée de mission PLUi, la suite des échanges s'est principalement passée par voie électronique en raison de la période de congés.

Une réunion s'est tenue le 21 janvier 2025 avec Laurent BARON, Maire du Pré Saint-Gervais et vice-président d'Est Ensemble, Léopold HOURQUET, Directeur de cabinet du Maire, Michaël MERCIER, Directeur des services Urbanisme, Habitat, Attractivité

Commerciale et Artisanale et Coline GIRARD. Cette rencontre a été l'occasion d'un échange sur les modalités d'élaboration au sein de la commune des 3 projets soumis à enquête (concertation avec les habitants et les associations, etc.) et d'évoquer l'impact local de certains projets.

Le commissaire enquêteur a bénéficié d'une visite de site, le 27 février accompagné par Clauthilde CHOFRUT, Adjointe au maire en charge de l'Aménagement durable, qualité de l'espace public et transition écologique. Cette visite a été l'occasion d'une présentation in-situ des lieux estimés les plus représentatifs ou les plus concernés par les évolutions envisagées dans la procédure d'enquête.

#### *Affichage et mesures de publicité*

L'affiche réglementaire était apposée sur le panneau d'affichage à gauche de la porte d'entrée de l'hôtel de ville où a été accueilli le public pendant la durée de l'enquête, sur un panneau d'affichage qui est sur la place de mairie (100 mètres avant de s'engager dans la rue André Joineau) et sur les panneaux municipaux dans la ville.

Une information sur l'enquête figurait sur le site internet sur la page des actualités puis sur une page dédiée de la ville des Lilas.

#### *Organisation et déroulement des permanences*

Les deux permanences du mercredi 12 février 2025 (de 14h.00 à 17h.00) et du samedi 1 mars 2025 (de 09h.00 à 12h.00) se sont déroulées, sans incident notable à signaler. Les permanences se sont tenues dans un bureau partagé avec la directrice des affaires générales, de l'état civil et du cimetière qui était en congés.

Le public désirant prendre connaissance du dossier ou rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences était accueilli et accompagné jusqu'au bureau réservé pour la consultation du dossier et la permanence. Le bureau disposait d'une table ronde associée à 3 chaises et d'une baie vitrée donnant sur l'extérieur. Un QR code et quelques instructions pour accéder au registre numérique étaient affichés au mur. Un bureau supplémentaire mitoyen avait été réservé pour garantir la confidentialité des échanges avec le commissaire enquêteur si le public en faisait la demande.

Le dossier papier, accompagné du guide de présentation des projets d'enquête (2 pages format A3 plastifié), du registre, et des documents d'information complémentaire (plaquette Urbanisme et patrimoine et guide d'utilisation du PLUi) étaient mis à disposition du public sur la table ronde. Le règlement du PLUi en vigueur était mis à disposition également sur la table ronde qui finissait par être étroite avec tous ces documents.

A la permanence du 12 février, 2 personnes se sont présentées pour échanger avec le commissaire enquêteur. L'une était déjà venue le 10 février à la permanence organisée au siège de l'enquête (à l'EPT) pour un projet de surélévation. Par la suite, elle a développé son argumentation sur le registre dématérialisé après un rendez-vous avec le maire. La deuxième personne a sollicité de l'aide pour comprendre combien d'hectare d'espace vert seront créés sur la commune (20 hectares supplémentaires dans le projet de PLUi sur tout Est Ensemble selon elle), pour comprendre les règles

**Page 160 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*



qui s'appliquent sur les sentes et pour les localiser sur le plan de la commune, et pour avoir des renseignements sur deux OAP (Busso et Îlot de l'église). Elle a également évoqué l'OAP La porte du Pré Saint Gervais.

A la permanence du 1<sup>er</sup> mars, 5 personnes se sont présentées. Un couple est venu se renseigner sur le projet dit « garage Citroën » situé sur la parcelle ERLe5, manifestant une inquiétude sur la hauteur des bâtiments à construire et sur la mise en œuvre du chantier de démolition prévue, générant un risque de fissuration sur les maisons mitoyennes existantes. Une autre personne est venue parler du même projet avec des inquiétudes similaires sur l'aménagement futur et la perte de luminosité qu'elle va subir du fait de la hauteur des nouveaux bâtiments projetés. Une personne est venue se renseigner sur l'OAP 7 arpents, notamment sur les conséquences juridiques du projet sur les parcelles sises au 28 et 30 de la rue de Stalingrad qui fait l'objet d'une saisine à l'encontre des copropriétaires, et sur les possibilités de couper les arbres de la copropriété sans son accord. Une personne n'a pas voulu attendre mais elle a pris une plaquette avec le lien vers le registre numérique. Le dernier visiteur est venu échanger avec le commissaire enquêteur sur l'évolution de la protection du patrimoine de la « villa du Pré », et s'est montré satisfait de l'accroissement de protection des bâtiments remarquables. De même, Il a apprécié la création d'un PDA, et a déposé une remarque sur le fait que la ville n'applique pas les règles de protection pour certaines surélévations. Il a émis le souhait que l'ABF regarde les futurs projets pour s'assurer qu'ils sont conformes au règlement.

Hors permanence, les mêmes documents ont été tenus à la disposition du public à l'accueil du bureau de l'urbanisme, et pouvaient être consultés sur la table de la salle de réunion mitoyenne.

#### *Entretien avec le maire*

Le commissaire enquêteur a rencontré, le 21 janvier 2025, Laurent BARON, Maire du Pré Saint-Gervais et vice-président d'Est Ensemble.

Le Maire a rappelé que le Pré Saint-Gervais est, en superficie, la plus petite commune du département. C'est la commune de Seine-Saint-Denis avec la plus forte densité, et l'une les plus densément peuplées de France.

La Ville s'est engagée à travailler sur la question de la préservation de l'environnement et de la biodiversité. Pour cela, il faut trouver des espaces pour créer de la nature en ville et maintenir des continuités écologiques.

La Ville du Pré Saint-Gervais est à l'écoute de toute cession ou mutation de parcelle afin, le cas échéant, de pouvoir en exploiter le potentiel. Laurent BARON a évoqué quelques projets qui illustrent cette volonté : sur le site de l'entreprise Busso, sur le quartier des Sept-Arpents, sur le chantier du Grand Chemin.

Lorsque l'entreprise de salaisons de Busso Frères a fermé ses portes en 2012. La mairie, qui souhaitait éviter le programme d'un promoteur, décide de préempter la friche mais faute de fonds suffisants, elle sollicite l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) qui va acquérir le site, pour 9,2 millions d'euros, auxquels vont s'ajouter 4 millions pour dépolluer le site. La parcelle de près de 5 000 m<sup>2</sup> devient alors

le sujet d'une concertation publique au sein de la ville. Un collectif souhaite en faire une forêt urbaine mais pour assurer l'équilibre économique, il est nécessaire de passer par un aménagement. Un concours est lancé aux promoteurs. L'un d'eux propose un programme mixte avec un parc de 3.000 m<sup>2</sup>, dont 2.541 en pleine terre et au sud de la parcelle 97 logements neufs (dont 30 logements sociaux, 40 en accession sociale à la propriété et 27 en accession libre), le minimum pour pouvoir rembourser l'achat du site à la collectivité, dépolluer la zone et aménager le parc.

Le quartier des Sept-Arpents se compose d'un parc de logement avec des poches d'habitat vétuste en cours de rénovation et un nombre de logements sociaux limité. Le quartier, dont l'emprise s'étend sur Pantin et Le Pré Saint-Gervais, est un faubourg constitué de bâti ancien et d'entrepôts. Ce quartier connaît actuellement de grandes transformations via des opérations de renouvellement urbain et de résorption de l'habitat dégradé.

Le Grand Chemin, au Pré Saint-Gervais, un premier tronçon a vu le jour sur l'avenue Jean-Jaurès entre l'avenue du Belvédère et la place Séverine.

## **Commune de Les Lilas**

### *Présentation de la commune des Lilas*

La commune des Lilas qui a pour devise « J'étais fleur, je suis cité », doit son nom aux jardins fleuris qui couvraient la colline sous le Second Empire, mais surtout aux lilas des guinguettes, cabarets et gargotes où, notamment le romancier Paul de Kock trouvait son inspiration

La ville couvre une superficie d'un peu plus de 1 km<sup>2</sup> pour une population d'un peu plus de 23 000 habitants en 2022, avec une densité de population d'environ 18 500 hab/ km<sup>2</sup> pour une moyenne de 6.000 hab. en Seine-Saint-Denis. Population jeune (60% a moins de 45 ans).

Les logements sociaux représentent 28 % du parc de la ville, inférieur à celle du département (32%) mais supérieur à celle de la région (26%).

Les Lilas, commune de première couronne, composée de nombreux pavillons disséminés sur tout le territoire, et d'immeubles marquant les lieux d'extension de l'urbanisation, poursuivent leur modernisation tout en gardant son esprit et son identité de village avec notamment une activité commerciale de proximité.

Les Lilas comptent sur son territoire le Fort de Romainville qui est un ensemble militaire de 3 hectares rattaché au quartier de l'Avenir de la ville.

Au sein d'Est Ensemble, la commune des Lilas est située en partie dans le Territoire dit Faubourg, et dans celui du Parc des Hauteurs.

Au regard de la Modification n°3, la commune bénéficie de la création ou de la Modification de plusieurs OAP sectorielles, communales ou intercommunales (OAP Grand Chemin et OAP Fort de Romainville, etc.) en réponse à ses demandes formulées lors des travaux préparatoires. Elle a également émis, en qualité de PPA, quelques réserves et demandes d'évolutions, notamment des réserves sur la gestion des déchets, sur les évolutions de l'OAP Environnement, ainsi que des demandes

complémentaires sur les linéaires de RDC, sur les emplacements réservés pour les logements sociaux, sur le projet du Fort de Romainville, et proposé des corrections et précisions sur le règlement écrit et graphique.

Pour ce qui est de la Révision allégée n°1, la ville a sensiblement augmenté le nombre des patrimoines listés (+ 98) essentiellement en catégorie 3.

Concernant la procédure des Périmètres délimités des abords, aucune demande n'a été faite par la ville pour engager cette procédure. Toutefois, elle a pris acte des nouveaux périmètres délimités de classement des monuments historiques situés sur la commune voisine du Pré Saint-Gervais (Fontaine des eaux, Groupe scolaire Jaurès-Brossolette, Regard du trou Morin), qui impactent la Cité des Auteurs développée sur les 2 communes.

#### *Echanges préparatoires et visite de la commune de Les Lilas*

Le commissaire enquêteur a pris contact, courant décembre 2024, avec le service du développement urbain et de la transition écologique, pour proposer une rencontre afin d'échanger sur les modalités pratiques des permanences (dates, lieu, etc.) et sur la communication en direction du public. Les premiers échanges se sont principalement passés par voie électronique en raison de la période de congés.

Une réunion s'est tenue le 14 janvier 2025 avec Julien TRUC-CARTA, Directeur du développement urbain et Fanny SANT'ANNA, Responsable du service Urbanisme Règlementaire Au-delà, la rencontre a aussi été l'occasion d'un échange sur les modalités d'élaboration au sein de la commune des 3 projets soumis à enquête (concertation avec les habitants et les associations, etc.) et d'évoquer l'impact local de ces projets.

Lors de cet échange, le commissaire enquêteur a bénéficié d'une présentation des lieux estimés les plus représentatifs ou les plus concernés par les évolutions envisagées dans les procédures d'enquête. Une visite de site a été organisée le 20 février sur le Fort de Romainville et sur les travaux d'aménagement du premier segment du Grand Chemin au début de l'avenue du Président Robert Schuman aux Lilas. Ce qui a permis d'entrevoir le futur visage du Grand Chemin.

#### *Affichage et mesures de publicité*

L'affiche réglementaire était apposée sur la grille du Direction générale des services techniques et du développement durable, où a été accueilli le public pendant la durée de l'enquête, et sur les panneaux municipaux dans la ville.

Une information sur l'enquête figurait sur le site internet sur une page dédiée de la ville des Lilas.

#### *Organisation et déroulement des permanences*

Les deux permanences du mercredi 26 février 2025 (de 15h.00 à 18h.30) et du mercredi 5 mars 2025 (de 09h.00 à 12h.00) se sont déroulées, sans incident notable à signaler. Les permanences se sont tenues dans la salle de réunion située au rez-de-chaussée du bâtiment, qui était équipée d'une grande table et de nombreux sièges, et qui bénéficiait d'une vue directe sur les jardins.

Les agents d'accueil orientaient directement vers la salle de réunion réservée pour la consultation des documents et pour la tenue des permanences.

Le dossier papier, accompagné du guide de présentation des projets d'enquête (2 pages format A3 plastifié), du registre, et des documents d'information complémentaire (plaquette Urbanisme et patrimoine et guide d'utilisation du PLUi) étaient mis à disposition du public. La tablette était mise en libre accès, face guide lecture affiché au mur dans l'accueil. Le règlement du PLUi en vigueur était mis à disposition sur la table de la salle de réunion.

A la permanence du 26 février, 2 personnes se sont présentées pour échanger avec le commissaire enquêteur. L'une a demandé de l'aide pour naviguer dans les documents, pour comprendre les règles, et elle a signalé l'absence d'un patrimoine remarquable dans la liste des adresses, et l'absence de renvoi aux pièces opposables à partir de la plaquette « Urbanisme et patrimoine » mise en ligne sur le site d'Est Ensemble). L'autre a manifesté, au nom du GNSA, son opposition à la création d'un ER (ELLi24) mettant en péril un îlot de fraîcheur de 2000 m<sup>2</sup>, et à la création d'un ER dans l'OAP du Fort de Romainville, alors que la zone était notée N en 2017, et elle a rappelé les obligations du PLUi relatives aux alignements d'arbres, précisées dans le code de l'environnement, notamment dans l'article L350-3.

A la permanence du 5 mars, 2 personnes se sont présentées à la permanence. La première qui représentait le Groupe National de Surveillance des Arbres Les Lilas (GNSA) a amendé l'observation qu'elle avait déposée le 26/02 et y a substitué la pièce jointe à l'observation par une nouvelle pièce N°2. Elle a fait plusieurs observations sur la protection des alignements d'arbres dont toute référence a été supprimée dans le projet de Modification n°3, sur la notion « d'alignement d'arbre à créer » protégé au titre du L151-23 du code de l'urbanisme et sur le déclassement d'alignement arbres identifié « arbres d'alignement à préserver » Boulevard de la liberté et Boulevard du général Leclerc aux Lilas. La deuxième personne a fait les observations suivantes ; il est très difficile de trouver les documents sur la Modification n° 3 du PLUi sur le site d'Est-Ensemble, il est regrettable que l'on soit dans le cadre d'un PLU intercommunal et pas strictement communal. Ce qui ne permet pas de garder aux Lilas de façon certaine son identité particulière. Elle a trouvé que sur les espaces protégés remarquables, le principe va dans le bon sens. Et sur le fort de Romainville, elle a écrit qu'il est souhaitable qu'aucune structure d'habitation n'y soit possible.

Hors permanence, les mêmes documents ont été tenus à la disposition du public à l'accueil du bureau de l'urbanisme, et pouvaient être consultés sur la table de la salle de réunion mitoyenne.

### *Entretien avec le maire*

Le commissaire enquêteur a rencontré Lionel BENHAROUS maire de la commune des Lilas pour un entretien le 20 février 2025.

Lionel BENHAROUS est un ancien professeur d'histoire, passionné par le devoir de mémoire et de transmission : il a longuement évoqué le Fort de Romainville qui a été un camp d'internement durant l'occupation nazie où une majorité de femmes y ont été enfermées. Des cérémonies mémorielles s'y déroulent chaque année, seul moment

**Page 164 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

où le lieu peut être visité. Les personnes se recueillent devant les casemates, où étaient détenues les prisonnières.

Lionel BENHAROUS a également évoqué les quelques réserves et demandes d'évolutions qu'il a adressé à l'EPT Est Ensemble sur la Modification n°3 du PLUi et sur la Révision allégée n°1, volet patrimoine.

## **Commune de Pantin**

### *Présentation de la commune de Pantin*

La ville de Pantin qui a pour devise « Hardi Pantin en avant ! », et dont les archives témoignent de l'évolution : de Pentini puis Pentinium dans les actes médiévaux rédigés en latin, elle devient Panthin à l'aube de la Renaissance, puis Pantin deux cents ans plus tard.

La commune couvre une superficie d'un peu plus de 5 Km<sup>2</sup> pour une population de 61 000 habitants en 2022, avec une densité de population d'environ 12 000 hab/ km<sup>2</sup> pour une moyenne de 6.000 hab. en Seine-Saint-Denis. Population jeune (66% a moins de 45 ans).

Constitué de petits tissus pavillonnaires et de grands ensembles, implantés de part et d'autre des infrastructures qui fragmentent le territoire (ex-RN 2 et 3, ligne de chemin de fer Paris-Strasbourg, canal de l'Ourcq), l'urbanisation de la commune a dû s'adapter aux contraintes d'enclavement induites.

Les logements sociaux représentent 39 % du parc de la commune, proportion supérieure à celle du département (32%) comme à celle de la région (26%). La commune s'est engagée dans des grands chantiers (rénovation du Serpentin des Courtilières, aménagement des bords du canal, réhabilitation du centre-ville, etc.).

Pantin compte 31 parcs et jardins publics répartis dans l'ensemble la commune, dont le plus grand, le parc de la manufacture de Tabacs (7 ha) est au centre de la commune tandis que s'étendent, au Nord, le parc des Courtilières (5 ha), en bordure du fort d'Aubervilliers et du cimetière parisien de Pantin, et au Sud le parc urbain de proximité Henri Barbusse (3ha).

Au sein d'Est Ensemble, la commune de Pantin est située dans le Territoire dit « Faubourg », et partiellement dans celui dit « Plaine de l'Ourcq ».

Au regard de la Modification n°3, en réponse à ses demandes formulées lors des travaux préparatoires, au titre de « l'intégration des études », la commune bénéficie de la création ou Modification de plusieurs OAP sectorielles, communales ou intercommunales ( Grand Chemin et Parc de Stalingrad, etc.). Enfin, en qualité de PPA, Pantin a demandé des ajustements complémentaires sur les volets renaturation, règlement écrit et graphique.

Pour ce qui est de la Révision allégée n°1, la ville a sensiblement augmenté le nombre des patrimoines listés (+ 80) essentiellement en catégorie 2.

Concernant la définition des périmètres délimités des abords des monuments historiques, aucune demande n'a été faite par la ville pour engager cette procédure.

### *Echanges préparatoires et visite de la commune de Pantin*

Le commissaire enquêteur a pris contact, courant décembre 2024, avec le service du développement urbain et de la transition écologique, pour proposer une rencontre afin d'échanger sur les modalités pratiques des permanences (dates, lieu, etc.) et sur la communication en direction du public. Les premiers échanges se sont principalement passés par voie électronique en raison de la période de congés.

Une réunion s'est tenue le 13 janvier 2025 avec Sylvain ROCHE, Directeur du développement urbain et de la transition écologique et Laurent SUQUET, Responsable Pôle Urbanisme et Architecture

Au-delà, la rencontre a aussi été l'occasion d'un échange sur les modalités d'élaboration au sein de la commune des 3 projets soumis à enquête (concertation avec les habitants et les associations, etc.) et d'évoquer l'impact local de ces projets.

Lors de cet échange, le commissaire enquêteur a bénéficié d'une présentation des lieux qui avaient été jugés comme étant les plus représentatifs des Modifications prévues ou les plus concernés par les évolutions envisagées sur la commune de Pantin.

### *Affichage et mesures de publicité*

L'affiche réglementaire était apposée sur la porte vitrée du centre administratif 84/88 Avenue du Général LECERC. L'affichage réglementaire a été aussi réalisé sur les panneaux municipaux .

Une information sur l'enquête figurait sur le site internet de la ville, sur une page dédiée, et elle a été reprise dans le bulletin municipal de février 2025, et sur le réseau des Totem's (panneau à affichage variable) de la commune de Pantin.

### *Organisation et déroulement des permanences*

Les deux permanences du mercredi 19 février 2025 (de 13h.30 à 17h.00) et du jeudi 13 mars 2025 (de 14h.00 à 17h.00) se sont bien déroulées. Les permanences se sont tenues dans la salle de réunion jouxtant le bureau de l'urbanisme au 3ème étage du centre administratif, accessible par ascenseur. La salle de réunion était équipée d'une grande table et de nombreux sièges, éclairée en second jour.

Les personnes de l'accueil étaient informées de la tenue des permanences (date et lieu) et ont orienté le public pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier papier, accompagné du guide de présentation des projets d'enquête (2 pages format A3 plastifié), du registre, et des documents d'information complémentaire (plaquette Urbanisme et patrimoine et guide d'utilisation du PLUi) étaient mis à disposition du public. Une tablette était disponible pour accéder aux registre et dossier numérisés. Le responsable de l'urbanisme a présenté un outil que le service utilise lors de ses échanges avec les administrés, « Atlas Urbain ».

A la permanence du 18 février, 1 personne s'est présentée pour échanger avec le commissaire enquêteur et a déposé une observation dans le registre pour renforcer le

message qui a été posté plusieurs fois sur le registre numérique et qui concerne une maison occupée par des personnes âgées et handicapées.

3 personnes se sont présentées à la permanence du 13 mars et ont déposé deux observations dans le registre : 2 habitants du quai de l'Ourcq étaient intéressés par l'identification de « Jardins Partagés » ; ils ont apprécié l'Atlas Urbain présenté et jugé important d'avoir accès aux documents papiers (principalement aux cartes) ; une habitante du Pré Saint-Gervais a fait une remarque sur les besoins d'évolutions et de réhabilitation des bâtis existants et a demandé une traduction réglementaire quand il s'agit de bâtiments non conformes aux règles en vigueur.

Hors permanence, les mêmes documents ont été tenus à la disposition du public à l'accueil du bureau de l'urbanisme, et pouvaient être consultés sur la table de la salle de réunion mitoyenne.

#### *Entretien avec le service de l'urbanisme*

Lors de l'entretien du 13 janvier 2025, entre le commissaire enquêteur et Sylvain ROCHE, et Laurent SUQUET, les échanges se sont focalisés sur les enjeux du « plan vélo » : sensibiliser les habitants à l'intérêt de la pratique du vélo, établir un diagnostic de la pratique du vélo et présenter les différents aménagements cyclables pouvant être implantés. La commune de Pantin est devenue « zone 30 », avec pour objectif de sécuriser les déplacements piétons : plus de 50% des déplacements à Pantin se font à pied.

De même, Sylvain ROCHE a souligné que l'aménagement du quai de l'Ourcq répond aux enjeux environnementaux et de développement durable en favorisant la mobilité douce (vélo et marche) sécurisée (2500 m<sup>2</sup> sans voiture), la création d'îlot de fraîcheur par l'apport de 600 m<sup>2</sup> de bandes plantées, la plantation d'arbres et l'installation de jeux d'eaux.

#### **2.3.4. Dans le secteur de Catherine MARETTE**

##### **Dans la commune de Montreuil**

##### *Présentation de la commune de Montreuil*

La commune, dont le nom Montreuil est officialisé par la loi du 10 juillet 1964 (réorganisation de la région parisienne), reste cependant souvent appelée « Montreuil-sous-Bois », ce qui reflète une partie de son héritage territorial.

Deuxième ville la plus peuplée du département (110 758 habitants en 2022), Montreuil s'étend sur une superficie de 892 hectares, dont 63 hectares de parcs (parc Montreuil, parc des Beaumonts, Jean-Moulin-Les Guilands, les deux derniers étant classés en Natura 2000). Elle compte 110 758 habitants (2022), une densité de 12 000 hab/km<sup>2</sup> et une population jeune (38% a moins de 30 ans).

Riche d'une histoire dont témoigne son patrimoine (industriel mais aussi horticole avec les Murs à pêches), Montreuil se caractérise par sa mixité sociale et urbaine, et a aussi par son dynamisme et son évolution marquée par de grands projets (Hauts de Montreuil, NPNRU Bel Air – Grands Pêcheurs, NPNRU La Noue, etc.).

Limitrophe de Paris, aisément reliée par la rue de Paris (N 302), et bien desservie en transport en commun, notamment au sud de la ville, la commune se situe dans une zone de gentrification, générée dès le siècle précédent, par l'arrivée, aux côtés d'une population ouvrière, de catégories socio-professionnelles liées aux productions artistiques, et métiers associés, ce qui a accentué la fragmentation spatiale, initialement due à la topologie, et créé de fortes disparités entre le Bas-Montreuil et la Haut-Montreuil.

Au sein du PLUi, Montreuil s'inscrit à la fois dans le Faubourg, territoire de première couronne de l'agglomération parisienne, et dans celui du parc des Hauteurs.

Au regard de la Modification n°3, en réponse à ses demandes formulées lors des travaux préparatoires, au titre de « l'intégration des études », la commune bénéficie de la création ou Modification de plusieurs OAP sectorielles, communales ou intercommunales (OAP Aménagement des abords du T1, Bas-Montreuil, Boissière, etc. ). D'autres demandes ont été formulées à ce stade de la préparation du projet en matière de renaturation ou de zonage, et en qualité de PPA, la ville a demandé quelques corrections et compléments.

Pour ce qui est de la Révision allégée n°1, la ville a sensiblement augmenté le nombre de ses patrimoines listés au titre du code de l'urbanisme (+ 84) essentiellement en catégorie 2. En qualité de PPA, a demandé des évolutions ponctuelles des règles, ainsi qu'un enrichissement des fiches typologiques sur la partie descriptive afin d'aboutir à un document plus incitatif que coercitif. A cet effet, deux annexes sont jointes au plan, référencé RS PLUi Patrimoine (07/01/2024), comportant l'une la liste des demandes de modification et correction, l'autre la demande de modification de l'EPP du Clos Français.

Concernant la procédure des Périmètres délimités des abords, la ville en a demandé la mise en œuvre pour quatre monuments historiques : l'Eglise Saint-Pierre Saint Paul, Porcelainerie Samson, Studio Pathé-Albatros, Hôtel-de-Ville).

#### *Echanges préparatoires et visite de la commune de Montreuil*

La Présidente de la commission a pris contact le 7 janvier 2025 avec Romain GHETTA, en charge des enquêtes publiques, et une rencontre a été organisée le 9 janvier 2025. Cette réunion préalable à l'ouverture de l'enquête, a permis d'arrêter les modalités pratiques d'accueil du public pendant et hors permanences (dates, lieu, etc.) dans le centre administratif, hébergé au 7<sup>e</sup> étage de la Tour Altaïs, ce qui a posé des contraintes d'accueil du public (réception et circulation dans les services) qui sont rapportées ci-dessous.

#### *Affichage et mesures de publicité*

L'affiche réglementaire était apposée à l'Hôtel de Ville, place Jean Jaurès, et au centre administratif, place Aimé Césaire. L'affichage a été aussi réalisé sur les panneaux municipaux,

Une information sur l'enquête figurait sur le site internet de la commune, sur sa page Facebook et dans le bulletin municipal. L'annonce a été rappelé à différentes reprises.



### *Organisation et déroulement des permanences*

Le choix d'organiser les deux permanences en nocturne et le samedi matin, a sans doute favorisé les possibilités de déplacement du public, qui s'est présenté nombreux dès la 1<sup>e</sup> permanence, et encore plus lors de la seconde.

Le public était accueilli dans le hall d'accueil de la Tour à un guichet ouvert à tous, puis il était dirigé vers les ascenseurs, avant de circuler selon un itinéraire fléché et impératif (bande couleur à suivre au sol) jusqu'au lieu de consultation ou de permanence.

La première permanence, en début d'enquête, le jeudi 13 février (de 16h00 à 19h00), s'est tenue dans l'un des box du service permis de construire (7<sup>e</sup> étage de la Tour).

Le dossier d'enquête, le registre et les documents complémentaires étaient disposés dans le box, aux côtés d'un ordinateur, également mis à disposition du public, lui permettant d'avoir accès au registre dématérialisé.

La configuration des lieux s'est avérée peu propice aux échanges (espace trop exigu, éclairage artificiel, peu de sièges, etc.). Toutefois, l'ambiance a été conviviale, sans incident notable à rapporter. Malgré l'exiguïté du box, la dizaine de personnes reçues, arrivées presque simultanément en début de permanence, a pu à la fois consulter quelques documents, dont des plans (format A0), et échanger avec la Présidente de la commission, sur différents sujets, certains sur des cas individuels, d'autres sur les projets d'aménagement modifiés ou créés dans la M3. A ce titre 4 personnes groupées se sont intéressées à l'aménagement des abords du T1, notamment au regard du « plan guide » - souhaitant une coulée verte sur le PAPAG de Montreuil – et aux modalités de protection des arbres isolés ou en alignement. Elles ont déposé des observations sur le registre, et ont annoncé compléter sur le net et revenir à de prochaines permanences à Montreuil ou dans d'autres lieux.

La seconde permanence, le samedi 8 mars 2025 (de 9h00 à 12h00) s'est tenue dans une salle plus grande (6<sup>e</sup> étage de la Tour). En effet, afin de pallier les difficultés rencontrées lors de la 1<sup>e</sup> permanence, la Présidente de la commission a sollicité auprès de la ville et des services, une salle plus adaptée à la tenue d'une permanence, d'autant que plusieurs personnes avaient relayé l'information de la venue en nombre le samedi matin. La Présidente de la commission a également indiqué être accompagnée d'un second commissaire enquêteur pour cette permanence du samedi.

Ainsi, la ville a mis à disposition une salle spacieuse, équipée d'un grand écran de projection, d'une table de taille suffisante pour consulter les plans, et pour recevoir une dizaine de personnes dans des conditions propices aux échanges avec les commissaires enquêteurs. Cette salle était précédée d'un salon d'attente confortablement équipé de banquettes, qui a permis de faire patienter les personnes. Elles étaient accueillies dès leur arrivée par l'un des commissaires enquêteurs, qui les conduisait ensuite à la salle de réunion (située dans un compartiment adjacent sécurisé nécessitant un badge pour passer) où le second commissaire enquêteur se tenait pour échanger et recevoir les contributions.

Aucun incident à signaler, malgré la clôture de la permanence à 12h00, sans prolongation possible, comme le public l'aurait souhaité. Une trentaine de personnes reçues, successivement et parfois en collectif – plusieurs associations (LPO, FNE, diverses associations Murs à pêche), et des particuliers pour changement de zonage, et projets individuels (surélévation, cave, etc.). Dépôts enregistrés dans le registre papier + feuilles volantes paraphées par la Présidente de la commission et insérées dans le registre + nombreuses pièces jointes. La plupart des personnes ont déclaré compléter leurs contributions sur le site dématérialisé.

### *Entretiens avec le Maire de Montreuil*

Le 30 janvier 2025, la Présidente de la commission a rencontré Gaylord LE CHEQUER, premier adjoint au Maire délégué à la ville résiliente, à l'urbanisme, aux espaces publics, aux grands travaux et à la protection des Murs à pêches. L'entretien s'est déroulé dans son bureau, à l'Hôtel-de-Ville, en présence de Fanny HUMBLLOT, chargée de mission. Le Maire adjoint a rappelé les attentes de la ville, concernant les 3 procédures, notamment en termes d'exigences environnementales et de protections de la nature, avec l'augmentation des EPP et la mise en place de nouveaux outils pour la protection des arbres, et en termes de protection du patrimoine pour permettre des aménagements respectueux de la mémoire des lieux. Il s'est également prononcé pour la plus large participation possible des citoyens aux choix d'aménagement de leur cadre de vie, et a mentionné les études du Guide des abords du T1.

Le 5 février 2025, à son invitation, la Présidente de la commission a retrouvé Gaylord LE CHEQUER, premier adjoint au Maire, accompagné de Fanny HUMBLLOT, chargée de mission, et de Fabien RAOUL, chef de projet du Haut-Montreuil, pour une visite du périmètre d'étude Boissière, de la ZAC Boissière Acacia, et de l'hôtel industriel MOZINOR (42 000m<sup>2</sup>), principal objet de la visite. En effet, les vues depuis les terrasses de cette cité industrielle verticale, permettent de découvrir le milieu urbain dans lequel il s'insère, et notamment de mieux appréhender le projet des abords du T1, destiné à transformer la bretelle d'accès à l'A86 en boulevard urbain. La ville soutient ce projet et a demandé un changement de zonage sur le tracé du T1, par ailleurs inscrit partiellement en PAPAG.

### **Au siège de l'enquête : à l'EPT Est Ensemble**

#### *Réunion préparatoire*

La Présidente de la commission a rencontré Emilie MARAIS, directrice de projet PLUi, et Charles OTT, chef de projet pilotage planification territoriale, le 3 février 2025, afin d'arrêter les modalités pratiques d'accueil du public pendant et hors permanences (dates, lieu, etc.) organisé au siège de l'enquête, Hôtel du territoire, 100 avenue Gaston Roussel, à Romainville.

#### *Affichage et mesures de publicité*

L'affiche réglementaire était apposée à l'entrée de l'Hôtel de Territoire, 100 avenue Gaston Roussel, à Romainville. En complément, les panneaux de l'exposition sur le patrimoine, « 9 villages pour une banlieue », étaient accrochés aux grilles de l'Hôtel

du Territoire, visibles ainsi depuis l'espace public, à tout moment et pour toute personne de passage sur le trottoir.

Le livret de communication « Urbanisme et Patrimoine », et le cahier d'accompagnement et de vulgarisation « gui du PLUi d'Est Ensemble », étaient mis à disposition du public sur la table basse devant la banque d'accueil, et dans le présentoir du hall d'accueil.

Une information sur l'enquête figurait sur le site internet de l'établissement public. L'annonce a été rappelée à différentes reprises.

### *Organisation et déroulement des permanences*

Les deux permanences du lundi 10 février 2025 (14h00 -17h00), jour d'ouverture de l'enquête, et du lundi 17 mars (14h00-17h00), jour de clôture de l'enquête, se sont déroulées sans incident notable à signaler.

Le public était accueilli dans le hall de l'Hôtel du Territoire à un guichet ouvert à tous, où une personne des services internes, venait le chercher pour l'accompagner jusqu'à la salle dédiée, située au 4<sup>e</sup> étage, accessible par ascenseur. Une signalisation était apposée sur la porte d'entrée (Avis).

Cette salle est spacieuse, éclairée en jour naturel, et elle était équipée de deux grandes tables, l'une où étaient disposés le dossier d'enquête, accompagné du registre, et le dossier du PLUi en vigueur, l'autre de taille suffisante pour accueillir une dizaine de personnes assises autour.

La tablette numérique mise à disposition, était ouverte sur un meubles à hauteur de table, donc aisément manipulable, et en bon fonctionnement. Des livrets de communication y étaient également disposés aux côtés de la tablette, ainsi que le cahier d'accompagnement et de vulgarisation « Guide d'utilisation du PLUi d'Est Ensemble ». L'exposition sur le patrimoine « 9 villages pour une banlieue » était affichée en format A3 sur deux murs latéraux de la salle, bien éclairé et à bonne hauteur d'œil.

A la permanence du lundi 10 février 2025, la Présidente a accueilli trois personnes, dont la première s'était déplacée par erreur pour déposer une observation sur l'EPT Grand Paris Grand Est, la seconde venue échanger sur un cas particulier, présenté toutefois en l'inscrivant dans les règles générales du PLUi.

A la permanence du lundi 17 mars 2025, dans la même configuration, la Présidente a accueilli 7 personnes, dont la première s'inquiétait d'une occupation/dépôt de voierie en zone N, les deux personnes suivantes représentant le promoteur CIBEX ont présenté ses demandes de Modification de l'OAP Fort de Romainville afin de pouvoir réaliser son projet, les quatre dernières personnes ont longuement contesté le changement de zonage à Bondy.

### *Entretien avec l'EPT Est Ensemble*

La Présidente de la commission d'enquête a échangé à diverses reprises avec les représentants de l'EPT Est Ensemble.

### **2.3.5. Déroulement des permanences effectuées en doublure**

Afin d'avoir une vue d'ensemble de la participation du public et des principales problématiques soulevées pour cette enquête sur l'ensemble du Territoire d'Est Ensemble, la Présidente de la commission d'enquête a effectué, avec le commissaire enquêteur responsable de son secteur, six permanences « en doublure » avec celui-ci dans les mairies et lieu d'accueil du public des communes suivantes :

Lieu de permanence	Date
Permanence 1 : doublure en mairie de Bagnolet	17 février 2025
Permanence 2 : doublure en mairie de Bondy	18 février 2025
Permanence 3 : doublure en mairie des Lilas	26 février 2025
Permanence 4 : doublure en mairie de Noisy-le-Sec	28 février 2025
Permanence 5 : doublure en mairie de Bobigny	12 mars 2025
Permanence 6 : doublure en mairie de Pantin	13 mars 2025

Lors de ces permanences en doublure, la Présidente de la commission d'enquête a pu constater que :

- La mise à disposition des documents d'information (Guides) était inégale selon les communes, parfois mis en place dans les présentoirs des lieux d'accueil du public, et parfois disponibles sur les lieux de permanence ;
- Le public était le plus souvent accueilli dans des grandes salles, permettant la consultation de grands plans, format A3 ;
- La fréquentation du public était très inégale d'un lieu de permanence à l'autre, allant d'aucune présence du public pour certaines communes à un grand nombre de personnes, se présentant parfois en collectif dans d'autres ;
- Les personnes qui se sont présentées à ces permanences se sont essentiellement exprimées sur des prescriptions relatives à leur bien, parfois à leur quartier, mais rarement avec une vision sur le territoire intercommunal

## **2.4. Recueil des registres**

### **2.4.1. Le registre dématérialisé et l'adresse courriel**

Le registre électronique s'est clos automatiquement le lundi 17 mars 2025 à 17h00. 364 contributions, comprenant également celles déposées sur l'adresse courriel au cours de l'enquête, y ont été recueillies. Scan de la clôture en **PJ. n°10-b**

### **2.4.2. Les courriers adressés au siège de l'enquête**

Avant la date de clôture de l'enquête 2 courriers ont été adressés au siège de l'enquête à l'attention de la Présidente de la commission d'enquête, et enregistrés dans le registre prévu à cet effet.

Les courriers parvenus après la fin de l'enquête, et avant le 1er avril 2025, font l'objet, dans un souci d'exhaustivité d'un tableau récapitulatif.

Ces pièces figurent en **PJ.n°11-b**

#### **2.4.3. Les registres format papier ouverts dans les lieux d'enquête**

Les registres d'enquête ont été récupérés dans les 10 lieux d'enquête par les services de l'EPT. Ils ont tous été déposés dans les bureaux de l'EPT d'Est Ensemble au 100 avenue Gaston Roussel de Romainville (93230) le mardi 18 mars 2025. Ils ont recueilli au total 88 observations. Ils sont joints au présent rapport en tant que **PJ. n°12**.

### **2.5. Rédaction des documents de fin d'enquête**

#### **2.5.1. Réunion interne N°3 de la commission d'enquête**

Le mardi 18 mars 2025, la commission d'enquête s'est réunie dans une salle mise à disposition par l'EPT, pour préparer le procès-verbal de synthèse :

- Clôture par les commissaires enquêteurs des registres papier mis en place dans les maries, soumis à la signature de la Présidente de la commission d'enquête ;
- Consigne sur le dépouillement des contributions reçues au cours de l'enquête ;
- Répartition des thèmes définitivement retenus à l'issue de l'enquête entre les commissaires enquêteurs ;
- Consignes pour la rédaction du procès-verbal de synthèse.

#### **2.5.2. Réunion interne N°4 de la commission d'enquête**

Le vendredi 21 mars 2025, la commission d'enquête s'est réunie dans une salle mise à disposition par l'EPT, pour échanger sur :

- Le contenu des thèmes élaborés ;
- La formulation des thèmes du PV de synthèse.

#### **2.5.3. Réunion interne N°5 de la commission d'enquête**

Le lundi 24 mars 2025, la commission d'enquête s'est réunie dans une salle mise à disposition par l'EPT, pour échanger sur :

- La finalisation des thèmes ;
- La relecture du PV de synthèse.

#### **2.5.4. Procès-verbal de synthèse**

Le mardi 25 mars 2025, soit sept jours après la réception des registres d'enquête, conformément à l'article 10 de l'arrêté d'organisation de l'enquête, la Présidente de la commission d'enquête, accompagnée des deux membres titulaires, a rencontré les maîtres d'ouvrages, dans les bureaux de l'Hôtel du Territoire, situés 100 avenue Gaston Roussel, à Romainville, pour leur remettre et leur commenter le procès-verbal de synthèse.

Liste des présents à la réunion de remise du procès-verbal de synthèse
--

Est Ensemble
--------------

Antoine SOULIER	Directeur de l'aménagement et des déplacements
Charles OTT	Chef de projet pilotage planification territoriale
Emilie MARAIS	Directrice de projet PLUi – Modification M3
Laura DELLI-FIORI	Cheffe de projet planification territoriale et études urbaines de la Plaine de l'Ourcq
Yannick DUTERTE	Chef de projet planification territoriale et étude urbaine du Faubourg
Simon LE NOUVEL	Chef de projet - Révision allégée n°1 - Patrimoine
UDAP93, représentée par Est Ensemble	
Excusée : Pauline LABARDE	Architecte bâtiments de France – Adjointe au chef de service de l'UDAP93
Commission d'enquête	
Catherine MARETTE	Présidente
Michel RELAVE	Membre titulaire
Miroslav MAKAR	Membre titulaire

Il convient de noter que l'UDAP-93, maître d'ouvrage de la procédure de périmètre délimité des abords (PDA) de monuments historiques a été représentée par l'EPT Est Ensemble, maître d'ouvrage des deux procédures de Modifications n°3 (M3) et de Révision allégée n°1 du PLUi.

Ce procès-verbal de synthèse, qui figure en PJ. n°12, comprend un bordereau ainsi que 2 annexes, relatives respectivement :

- A l'analyse thématique des dix thèmes retenus par la commission d'enquête sous forme d'un fichier appelant les réponses de l'EPT sur chacun des thèmes, objet de l'annexe1
- Aux tableaux de dépouillement de l'ensemble des contributions recueillies selon les modalités prescrites par l'arrêté d'ouverture (sur les registres dédiés par voie électronique, par voie postale, et dans les registres ouverts dans les lieux d'enquête), et présentés sous forme de 3 grilles d'un total d'environ 400 pages, objet de l'annexe 2.

La réunion a donné lieu, trois heures durant, à de nombreux échanges sur les sujets sensibles abordés par le public, et sur les interrogations de la commission d'enquête.

#### **2.5.5. Réunion interne N°6 de la commission d'enquête**

Le jeudi 3 avril 2025, la commission s'est réunie en visioconférence pour étudier la version intermédiaire dont elle a accusé réception le 2 avril 2025. En retour, dans le message du vendredi 4 avril 2025, elle a demandé au maître d'ouvrage de produire des tableaux de synthèse clairs et précis, mettant en évidence les changements apportés par la M3, concernant notamment les modification/création d'OAP, l'articulation/cohérence entre les pièces du dossier M3, et d'indiquer sa position

concernant la prise en compte des PPA et des recommandations de la MRAe (notamment R21) pour la M3.

#### **2.5.6. Mémoire en réponse provisoire**

Le mardi 8 avril 2025, dans la même configuration que lors de la remise du procès-verbal de synthèse, l'EPT a présenté et remis à la Présidente de la commission d'enquête, accompagnée par les deux membres titulaires, la version papier du mémoire en réponse intermédiaire, et lui en a transmis la version numérique.

La commission d'enquête a demandé au maître d'ouvrage de présenter des tableaux de synthèse plus précis sur les changements apportés par la M3.

#### **2.5.7. Réunion interne N°7 de la commission d'enquête**

Le jeudi 10 avril, faisant suite à la réunion de présentation du mémoire en réponse de l'EPT, la commission d'enquête s'est réunie dans une salle mise à disposition par l'EPT pour :

- Etude du mémoire en réponse de l'EPT sur chacun de thèmes retenus ;
- Echanges sur les appréciations possibles de la commission d'enquête sur les avis et commentaires formulés par l'EPT sur les thèmes retenus.

#### **2.5.8. Réunion interne N°8 de la commission d'enquête**

Le lundi 14 avril 2025, la commission d'enquête s'est réunie dans une salle mise à disposition par l'EPT pour :

- Finalisation des appréciations de la commission d'enquête sur les thèmes ;
- Elaboration des conclusions pour chacune des procédures.

#### **2.5.9. Mémoire en réponse**

Le lundi 14 avril 2025, comme convenu, lors de la remise du mémoire en réponse intermédiaire le mardi 8 avril 2025, le maître d'ouvrage a adressé, par voie électronique, son mémoire d'enquête définitif, comprenant les compléments demandés par la commission d'enquête.

Ce mémoire en réponse figure en **PJ.13-b**

#### **2.5.10. Réunion interne N°9 de la commission d'enquête**

Le mercredi 16 avril 2025, la commission d'enquête s'est réunie dans une salle mise à disposition par l'EPT pour :

- Finalisations des conclusions
- Elaboration des avis pour chacune des trois procédures ;

#### **2.5.11. Réunion interne N°10 de la commission d'enquête**

Le vendredi 18 avril 2025, la commission d'enquête s'est réunie dans une salle mise à disposition par l'EPT pour :

- Relecture des conclusions
- Finalisation des avis pour chacune des procédures

### **2.5.12. Remise et envoi numérique du rapport d'enquête**

Le mardi 22 avril 2025, la Présidente de la commission d'enquête a transmis par voie électronique, le présent rapport et ses conclusions au Président de l'EPT Est Ensemble avec ses annexes et ses pièces jointes.

Le même jour, la Présidente a transmis par voie électronique le rapport et ses conclusions, accompagné des feuilles d'indemnisation de chacun des membres de la commission, au Président du tribunal administratif de Montreuil.

Nota Bene : conformément à la demande de l'EPT, la Présidente de la commission d'enquête n'a transmis aucun exemplaire du rapport d'enquête en format papier.



### 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

#### 3.1. Les observations et les courriers recueillis

Est récapitulé ci-après l'ensemble des contributions recueillies selon les modalités prescrites dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Est Ensemble.

##### 3.1.1. Récapitulatif des observations recueillies sur les registres format papier

Communes	Nombre de registres	Nombre d'observations
Bagnolet	1	2
Bobigny	1	5
Bondy	1	8
Le Pré Saint-Gervais	1	6
Les Lilas	1	6
Montreuil	1	31
Noisy-le-Sec	1	8
Pantin	1	3
Romainville	1	11
Est Ensemble	1	7
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>87</b>

##### 3.1.2. Récapitulatif des observations déposées sur le registre dématérialisé

Au total ce sont 364 courriels (avec parfois des fichiers joints) qui ont été recueillis par voie électronique sur le registre dématérialisé, incluant l'adresse courriel, mise en place pour cette enquête.

A noter qu'en application de l'article 8 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique unique, les observations déposées dans les registres papier ou adressées par courrier ont été publiées sur le registre dématérialisé. Toutefois, l'origine de la contribution (site Internet/papier) n'étant pas distinguée au sein de ce registre numérique, à l'aide soit d'onglets spécifiques soit de numérotation distinctive, la commission a fait le choix – pour la bonne vision du déroulement de l'enquête et à des fins statistiques - de différencier les contributions selon leur origine et a établi des tableaux de dépouillement dédiés.

##### 3.1.3. Récapitulatif des courriers adressés au siège de l'enquête

6 courriers ont été reçus à l'Hôtel du Territoire, siège de l'enquête, avant la clôture de l'enquête. Des courriers reçus après la clôture de l'enquête, n'ayant pas été mis à la

disposition du public ne peuvent pas être pris en considération. Ces courriers hors délai sont cependant listés. Cette liste figure en PJ 11.

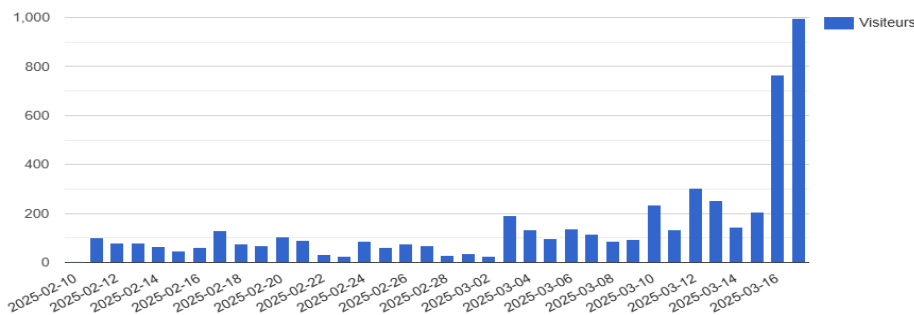
### 3.1.4. Récapitulatif de l'ensemble des contributions recueillies

Ce sont donc au total **457 contributions** (87 + 364 + 6) qui ont été recueillies au cours de l'ouverture de l'enquête.

Parmi ces contributions, ne figure aucune pétition, mais plusieurs contributions portées en nom collectif, et déposées sur le registre dématérialisées, et lors des permanences.

### 3.1.5. Statistiques de fréquentation du registre dématérialisé

Sachant qu'un visiteur est un internaute, et une visite est une page qu'il regarde, selon le prestataire gérant la plateforme, le registre dématérialisé a reçu 997 visiteurs qui ont effectué 4 100 téléchargements du dossier, avec une augmentation de fréquentation en fin d'enquête très visible sur le graphique ci-dessous.



### 3.1.6. Examen détaillé des contributions recueillies au cours de l'enquête

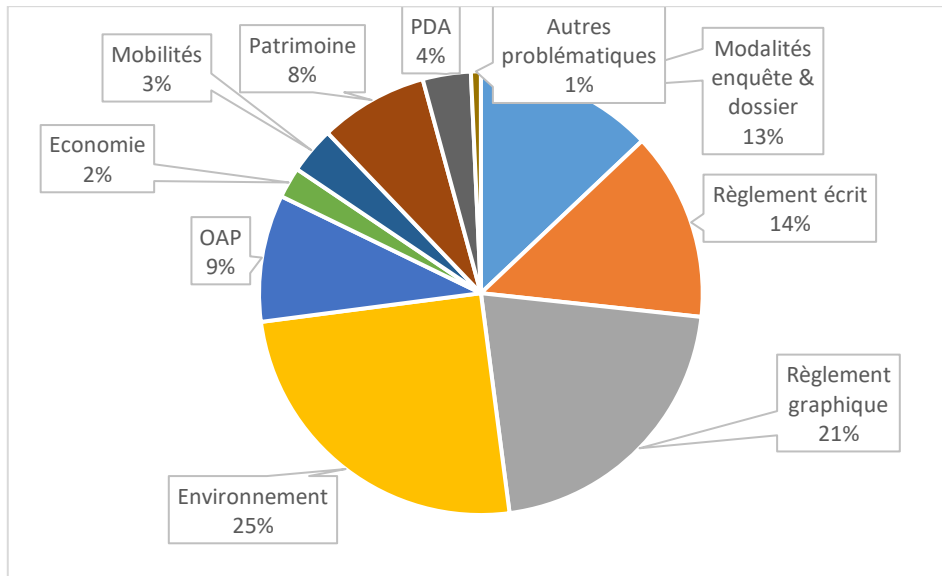
Dès l'ouverture de l'enquête, la commission a identifié les principales thématiques susceptibles d'être abordées par le public, ce qui a permis de répartir les observations au fur et à mesure de leur réception dans une grille de dépouillement.

Thème	Libellé du thème
A	Pertinence du dossier d'enquête (M3, RAP1, PDA)
B	Règlement écrit
C	Règlement graphique
D	Environnement
E	OAP
F	Economie
G	Mobilités
H	Révision allégée – volet patrimoine- du PLUi
I	Périmètre délimité des abords des monuments historiques
J	Autres : sans objet à développer dans le cadre de l'enquête

A chaque fois que l'un des thèmes listés dans la grille de dépouillement était abordé, la commission d'enquête a porté une croix dans la colonne correspondante à ce thème.

Les observations et courriers recueillis dans les registres papier, par courrier ou par voie électronique, ont été dépouillés par tableaux en fonction des occurrences constatées.

La commission en a déduite la répartition suivante :



A partir de ce travail d'analyse et de dépouillement et compte tenu des résultats d'occurrences constatées, la commission d'enquête a élaboré **10** thèmes qui recouvrent la plupart des préoccupations exprimées par le public et ses propres questionnements.

Ces thèmes ont tous été élaborés selon le même plan, à savoir :

- Analyse et synthèse des observations écrites et orales
- Questions complémentaires de la commission d'enquête
- Avis et commentaires de l'EPT Est Ensemble
- Appréciations de la commission d'enquête

La commission d'enquête a proposé au maître d'ouvrage de répondre à la suite de l'analyse et synthèse des observations écrites et orales, et des questions complémentaires posées par la commission d'enquête, en lui recommandant par ailleurs de répondre autant que possible aux différentes situations évoquées par le public.

Toutefois, la commission a laissé libre choix au maître d'ouvrage de répondre à chacune des observations du public, soit dans les grilles de dépouillement, soit à celles qui ont été retenues pour illustrer l'expression du public dans les différentes thématiques.

L'EPT a choisi de répondre à la plupart des contributions relevées par la commission en illustration des problématiques soulevées par le public, et de les faire apparaître en police couleur rouge.

La commission d'enquête développe en police couleur bleu ses appréciations sur les réponses apportées par l'EPT Est Ensemble dans les thèmes présentés ci-après

Nota bene :

**Article L123-1 du code de l'environnement**

*L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.*

Les extraits d'observations citées dans les différents thèmes sont communiqués à titre d'illustration, sans exhaustivité, et il convient de se reporter aux grilles de dépouillement, ci-jointes en annexes, pour lire en la totalité rapportée dans leur intégralité.

Le thème A, intitulé « Pertinence du dossier d'enquête » est transversal par définition et il traite de l'aspect FORMEL des modalités d'information et de participation du public, et de celui de l'accessibilité des pièces du dossier.

Pour une meilleure compréhension des PROJETS de Modification n°3 (M3) et de Révision allégée n°1- volet patrimoine- (RAP1) du PLUi, portés par Est Ensemble, et de périmètre délimité des abords (PDA) porté par l'UDAP93, il convient de se reporter aux thèmes spécifiques retenus par la commission d'enquête pour l'analyse des observations du public et développés ensuite.

### 3.2. Thème A : Pertinence du dossier

Ce thème regroupe les principales contributions posant des questions relatives à l'accessibilité du dossier d'enquête, en tant que support de communication des maîtres d'ouvrage pour présenter leurs projets, concernant respectivement les projets de modification n°3, et de révision allégée n°1, portés par l'EPT Est Ensemble, et le projet de périmètre délimité des abords de monuments historiques, porté par l'UDAP 93.

Pour le traiter, la commission d'enquête a retenu les 3 sous-thèmes suivants :

- Lisibilité des pièces du dossier d'enquête
- Justification des éléments communiqués
- Complétude des informations

#### 3.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales 1

- Lisibilité des pièces du dossier

De nombreuses personnes témoignent de leurs difficultés d'appréhension du dossier, jugé d'une part peu accessible sur les sites internet de l'EPT ou des communes, et d'autre part, que ce soit en format numérique ou en format papier, trop volumineux, trop complexe et difficilement compréhensible.

ROM-Obs 11 : M. et Mme MESDOM - Romainville

*Nous avons recherché des informations précises sur le site de modification n° 3 du PLUi. Ce site est trop complexe, incompréhensible, nécessitant un mode d'emploi clair. D'où notre présence ce matin à la permanence pour comprendre le fonctionnement du site et des documents [...]*

Mail 15 – Anonyme - Montreuil

*Impossibilité de consulter préalablement en ligne les documents.../... j'ai passé (largement) plus d'une heure sur le site d'Est Ensemble, à essayer de trouver une quelconque possibilité de consulter en ligne, voire de télécharger, le projet de modification N°3 du PLUi en cours d'élaboration et d'enquête publique : En pure perte, car je n'y ai trouvé aucun lien de consultation, ni document téléchargeable, en lien avec cette procédure en cours.../... vous faire part de mon étonnement, de ma déception, et de mon inquiétude, face au fait de ne pas pouvoir prendre, sereinement et pas à pas, connaissance du devenir urbain et réglementaire de ma commune, de mon quartier, de mon environnement proche ou immédiat.../... Cela me semble contrevenir à la possibilité, pour vos concitoyens et/ou administrés, de s'approprier sereinement les documents élaborés par vos équipes, et de pouvoir réagir si nécessaire, à un sujet aussi complexe et engageant pour l'avenir [...]*

LIL-Obs 1 : Martin BORTZMEYER – Les Lilas

*La circulation dans les différents documents est particulièrement complexe (le plan, la numérotation, leur architecture global) nécessitant un profond accompagnement.../... on trouve sur Internet une page Web de Est-Ensemble « Le PLUi évolue donnez votre*

**Page 181 | 347**

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

*avis » mais il est impossible de comprendre ce qu'est la « modification 3 ». Il figure par ailleurs sur cette page une carte dite « à valeur informative » qui concerne, ville par ville, quelques modifications que l'EPT met en avant, or cette carte ne renvoie à aucun document officiel de la révision du PLUi et ne fait que brouiller le message [...]*

Mail 37 : Laure – Pré Saint-Gervais

*La consultation des documents est très compliquée et sans l'aide d'un habitant aguerri, qui va bien vouloir s'arracher les cheveux pour trouver cette information ? [...]*

Mail 23 : Jean – Le Pré Saint-Gervais

*Il est très difficile de trouver le dossier de modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble. Une fois le dossier trouvé, le document de présentation fait 396 pages et il faut le parcourir en entier pour savoir si sa propre commune est concernée. On voudrait décourager le citoyen de s'intéresser à la chose que l'on ne s'y prendrait pas autrement. Il manque une note de présentation synthétique qui permette de savoir ce qui est envisagé sur chaque commune [...]*

Mail 215 : Marjorie MAZARD – Les Lilas

*Pour les usagers d'Est Ensemble notamment les particuliers qui ne sont pas spécialistes (telle que moi), il serait utile de pouvoir disposer d'un outil permettant lorsqu'on renseigne une adresse de récupérer l'ensemble des dispositions qui s'y appliquent. Une transcription en français courant de ces dispositions serait également un plus. Les outils d'IA existants le permettent peut-être ? Autre possibilité, un document par commune ne contenant que les dispositions appliquées dans la commune, permettrait d'avoir à lire un document plus court et plus lisible car il ne contiendrait de fait plus d'exception. Une lisibilité plus pédagogique du PLUi permettrait de faire gagner du temps à tout le monde .../... Il est particulièrement agaçant de passer plusieurs mois à constituer une demande de travaux pour qu'au final elle soit retoquée pour une disposition cachée dans ces centaines de pages [...]*

Mail 14 : Florence BERGER – La Pré Saint-Gervais

*le dossier complet n'a été publié que le 10 février à 9h, en même temps que le début de l'enquête publique. Cela ne laisse que 36 jours aux citoyens et particuliers pour appréhender +4000 pages de documentation, ce qui peut poser problème avec des retours trop hâtifs et la peur de passer à côté d'une information au vu de la quantité à lire pour les particuliers intéressés par les politiques d'aménagement du territoire [...]*

Mail 290 : Danielle AMATE pour MNLE

*Au titre de membre du comité départemental 93 du Mouvement national de lutte pour l'environnement .../...Globalement, il est nécessaire d'engager un travail au niveau de l'Etat, associant les collectivités locales, les associations et les habitants afin de refonder les enquêtes publiques .../... Des réunions d'information organisées par les communes auraient été souhaitables concernant une révision du PLUi qui portent sur des points essentiels et non des points de détail [...]*

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

L'Établissement Public Territorial (EPT) regrette que certaines personnes aient rencontré des difficultés d'accès au dossier d'enquête depuis les différents sites des collectivités. En effet, plusieurs mesures ont été mises en place pour garantir différents canaux d'accès au dossier et au registre.

Depuis la page d'accueil du site internet d'Est Ensemble, une bannière d'actualité permanente a été déployée avant l'ouverture (dès le 20 janvier et mise à jour le 31 janvier) et jusqu'à la clôture de l'enquête publique. Cette page d'actualité informait sur les procédures en cours et comportait un lien direct vers le registre numérique de notre prestataire, Publilégal. De plus, des pages spécifiques à la Modification n°3 et à la Révision Allégée Patrimoine ont été créées et mises à jour dès l'ouverture de l'enquête pour inclure le lien d'accès au registre numérique.

Concernant le caractère volumineux et complexe du dossier, le contenu d'un PLUi est régi par le code de l'urbanisme, qui impose la consolidation de diverses pièces pour chaque procédure. Le code exige également le traitement de nombreuses politiques sectorielles, nécessitant la prise en compte de multiples études thématiques. De plus, le territoire d'Est Ensemble, composé de 9 communes à forte densité au cœur de la Métropole du Grand Paris, possède de nombreux enjeux urbains qui se traduisent par un volume important de documents.

Pour faciliter la navigation des citoyens dans le dossier d'enquête conjoint entre la Modification n°3, la Révision Allégée Patrimoine et les Périmètres Délimités des Abords, plusieurs outils ont été mobilisés :

- deux planches au format A3 ont été mises à disposition. Ces planches permettaient de se repérer facilement parmi les pièces du dossier et d'identifier rapidement leurs objectifs et contenus ;
- le guide d'utilisation du PLUi, initié dès son approbation, a été mis à disposition dans chaque lieu d'enquête ;
- les pièces introductives aux dossiers intitulées « guide-notice explicative » présentaient également les principaux motifs abordés dans chacune des procédures.

Est Ensemble s'appuiera sur ces outils pédagogiques pour développer des supports plus élaborés pour les futures procédures.

Enfin, l'enquête publique s'est déroulée sur 36 jours consécutifs soit 6 jours de plus que ce qu'exige le code, étendant ainsi les possibilités de consultation et de dépôt des contributions.

### ➤ Justification des éléments communiqués

**Certaines personnes déplorent un manque de clarté du dossier, soulignent notamment l'absence ou l'imprécision de pièces nécessaires à la compréhension des projets, et elles s'interrogent sur les justifications des maîtres d'ouvrage dans la présentation de certains éléments soumis à enquête, que ce soit dans la procédure de modification n°3 ou de révision allégée n°1 du PLUi, ou de périmètre de délimitation des abords de monuments historiques.**

**Page 183 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

Mail 69 : Julia LEARMONTH pour l'Association Sauvegarde du Village de Romainville

*Les cartes et fonds de plans IGN de Romainville utilisés dans l'ensemble des documents de cette modification n°3 ne sont pas à jour et ne correspondent pas à la réalité des tracés et bâtis de la ville d'aujourd'hui ! Ces documents ne sont pas totalement fiables [...]*

Mon-Obs 30 : Anonyme

*Le plan-guide des abords du T1, qui avait été établi en concertation avec les habitants, montrait des constructions en bleu (activité) face à Mozinor. Or, le plan de zonage soumis à l'enquête publique sur la modification du PLUi indique un zonage Uev. Est-ce une erreur ou le plan-guide a-t-il été modifié depuis ? [...]*

BON-Obs 7 : Françoise MARY – Bondy

*Aucun document n'est daté ni ne porte mention de qui l'a réalisé, est-ce normal ? Je réitère un avis concernant la réalisation du Diagnostic historique, patrimonial et paysager sur Bondy. D'un point de vue historique, celui-ci est truffé d'erreurs.../... Certains points montrent même des buts malintentionnés et cachent la vérité historique pour minimiser les destructions patrimoniales passées et à venir. Le Plan de repérage des bâtiments remarquables est d'une incroyable fantaisie [...]*

Mail 77 : Annie PERFETTINI – Montreuil

*Après consultation du dossier en mairie, je m'étonne de l'absence de précision concernant les dernières modifications du PLUi en juillet 2023. La concertation à ce sujet avait été particulièrement "discrète", pour aboutir en réalité à donner satisfaction au promoteur AXE Immobilier qui veut surélever les bâtiments Opale [...]*

Avis et commentaires de l'EPT

*Le projet de Modification n°3 renforcera les justifications d'ici à l'approbation pour veiller à fournir des explications détaillées sur les motifs n'en contenant pas suffisamment. Plus spécifiquement, en fonction des grands projets, la traduction des études opérationnelles en outil OAP pourra faire l'objet de justifications approfondies.*

*La procédure de révision allégée patrimoine s'est largement appuyée sur un diagnostic historique, urbain et paysager, qui a permis une analyse fine du patrimoine des neuf communes en amont des traductions réglementaires. Le repérage et le classement s'est appuyé sur ce diagnostic, disponible sur le site d'Est Ensemble et en annexe de la révision allégée. Par ailleurs, les justifications de l'intérêt patrimonial des différentes typologies identifiées sont détaillées dans les fiches typologiques jointes au règlement.*

➤ **Complétude des informations**

**De très nombreuses personnes manifestent leur incompréhension, parfois vivement, face à un dossier qui ne leur semble pas suffisant en termes d'informations pour les éclairer sur les projets, notamment sur les 360**

**Page 184 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*



## **changements apportés par la modification n°3 ou sur les 1224 objets identifiés par la révision allégée n°1 (volet patrimoine) du PLUi.**

### NLS-Obs 7 : Colette SCHEYDER – Noisy-le-Sec

*Aucun nom de rue : le repérage n'est pas facile.../... à l'angle BURGER, rue de Paris, il y a un nouvel élément qui, pourrait correspondre suivant la légende à un ajout, que je n'ai pas retrouvé en B.2.4.3. dans la liste des adresses ajoutées [...]*

### MON-Obs 12 : Matthieu CORNET - Montreuil

*Légendes manquantes pages 133-134-Croix de Chavaux : Trame carrée grise et Trame en V kaki ? [...]*

### Mail 3 : Laurence GUILLON – Romainville

*L'explication sur le patrimoine représentatif : "Il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée. Ils font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, une attention particulière sera portée au moment de l'étude des projets d'évolution." Que signifie "une attention particulière" ? Pourra-t-on agrandir, surélever, modifier le patrimoine ? Quelles sont les règles d'acceptabilité ? et de refus ? Je crains que l'on fige des éléments patrimoniaux (et la ville en général) à la discrétion et selon la sensibilité du service instructeur. ça ne me paraît pas clair du tout et non transparent [...]*

### Mail 429 : Nicolas PACAUD – Romainville

*Préservation des zonage d'écoles/crèches, respect de l'environnement et commerces dans le PLUi. Malgré des discours entendus dans les réunions de quartier au sujet de ce projet, ou dans des allocutions plus générales, il semble que cette évolution de PLUi présente des failles importantes, des oublis, voire des contradictions [...]*

#### [Avis et commentaires de l'EPT](#)

Tous les changements apportés par les procédures sont reportés au sein des rapports de présentation de chacune d'entre elle.

L'EPT souhaite également mentionner que le corpus réglementaire du PLUi est composé à la fois des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit et graphique. La consultation de l'ensemble de ces pièces est nécessaire pour avoir un panorama d'ensemble des règles applicables.

Dans le but de renforcer les informations fournies, les projets de Modification n°3 et de révision allégée patrimoine renforceront les justifications d'ici à l'approbation pour veiller à fournir des explications détaillées sur les motifs n'en contenant pas suffisamment.

### [3.2.2. Questions complémentaires de la commission](#)

#### **Question A1, relative à la mise à disposition d'outils de facilitation**

Plusieurs personnes estiment le dossier trop complexe pour comprendre le contenu des projets et l'objet des procédures, notamment sans disposer d'accès à une version

**Page 185 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

en ligne, aisément manipulable, ou d'un outil informatique, type SIG, ou d'un atlas de recollement par calque thématique spécifique à chacune des villes.

### **Que souhaitez-vous répondre au public ?**

L'Établissement Public Territorial (EPT) accueille favorablement cette demande et étudiera les modalités techniques pour mettre en place ce type d'outils accessibles depuis son site internet pour la version du PLUi approuvé et opposable.

Il est à noter que le site du Géoportail de l'Urbanisme permet déjà de fournir des informations par parcelle concernant les règles applicables du PLUi. Il offre également des fonctionnalités de téléchargement des différentes pièces qui le composent. C'est cet outil que le législateur a créé précisément en vue de faciliter l'accessibilité des pièces à tout un chacun. <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

### **Question A2, relative aux pièces graphiques**

De très nombreuses personnes demandent à ce que les noms de rues apparaissent sur les plans de zonage, que les titres des pièces soient également complets, notamment pour la procédure de RAP1 où les plans de zonage sont numérotés sans identification de la commune concernée, que les légendes soient claires et portées sur chacun des documents qui les utilisent.

### **Que souhaitez-vous répondre au public ?**

En vue de l'approbation des dossiers de la Modification n°3 et de la Révision Allégée, des outils seront mis en place pour améliorer la lisibilité des plans graphiques.

Pour la Modification n°3, en réponse à certaines remarques et aux suggestions des Personnes Publiques Associées (PPA), la lisibilité des plans sera renforcée par la création de nouveaux plans thématiques. Ces plans incluront les noms des rues, facilitant ainsi le repérage des pétitionnaires et offrant une meilleure compréhension des dispositions réglementaires applicables à chaque parcelle.

Pour les pièces du dossier de révision allégée patrimoine, la lisibilité et la définition des pièces graphiques seront augmentées en fonction des retours du public. Les noms de rues et des communes apparaîtront sur les plans « patrimoine » du dossier.

### **Question A3, relative à la structuration du dossier**

De nombreuses personnes considèrent que certaines informations communiquées dans les pièces du dossier sont affirmées sans justification suffisante et déplorent l'incohérence entre certaines pièces du dossier, notamment relatives aux OAP, ou contestent l'absence de certaines pièces, notamment le plan guide du T1 et le plan 6.7.g (centre-ville Montreuil).

### **Que souhaitez-vous répondre au public ?**

Le projet de Modification n°3 renforcera les justifications d'ici à l'approbation pour veiller à fournir des explications détaillées sur les motifs n'en contenant pas suffisamment. Concernant les incohérences relatives aux OAP, le rapport de présentation présentera pour ces pièces un préambule spécifique. Il identifiera clairement les OAP qui ont été modifiées et dans quelle proportion ainsi que celles

créées. Cela permettra de garantir une meilleure compréhension et cohérence du dossier.

Sur l'absence de certaines pièces :

- Plan-guide du T1 : il est important de noter que le plan-guide n'est pas une pièce du PLUi. Il a été approuvé en Conseil de Territoire en juin 2023. Il peut être consulté sur le site internet d'Est Ensemble au lien suivant : <https://www.est-ensemble.fr/etudeT1>. De plus, pour toute information sur le projet, rappelons ici qu'une adresse mail dédiée est disponible : [etude.urbaine.t1@est-ensemble.fr](mailto:etude.urbaine.t1@est-ensemble.fr). Si nécessaire, nous proposerons de compléter le rapport ou, a minima, d'intégrer des liens vers ce document disponible en ligne.
- Plan 6.7.g (centre-ville de Montreuil) : cette mention résulte d'une erreur matérielle : bien que le sommaire du « tome 3 », « pièce 6 Règlement : Documents graphiques » en fasse état, le secteur du plan de masse a été instauré par la Modification n°1 de 2021 du PLUi au titre de la pièce 6.7.h. Cette pièce n'ayant pas été modifiée dans le cadre de la Modification n°3, elle est consultable dans le dossier du PLUi en vigueur. L'erreur matérielle sur l'identification de cette pièce au sommaire sera corrigée. De manière générale, l'ensemble des sommaires des différents tomes du PLUi sera vérifié.

#### **Question A4, relative à la hiérarchie des informations**

Beaucoup de personnes demandent également à ce que les documents annoncés soient effectivement portés à connaissance, notamment le plan local de mobilité d'Est Ensemble (PLM), le plan Canopée de la Seine-Saint-Denis, les plans de réseaux.

#### **Que souhaitez-vous répondre au public ?**

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) comprend de nombreuses pièces obligatoires, conformément au code de l'urbanisme, ce qui en fait un document volumineux. Il aborde également diverses politiques publiques sectorielles qu'il traduit en planification urbaine. Ainsi, de nombreux documents relatifs à d'autres politiques peuvent y être cités en référence ou à titre de justification. Cependant, intégrer tous ces documents au sein du dossier de PLUi nuirait à sa lisibilité.

Les documents mentionnés restent accessibles à tous les citoyens :

- Le Plan Local des Mobilités est disponible sur le site d'Est Ensemble : <https://www.est-ensemble.fr/plan-local-de-mobilite-plm>
- Le plan Canopée de Seine-Saint-Denis est accessible sur le site du Département : <https://seinesaintdenis.fr/ecologie-et-amenagement/environnement-ecologie-urbaine/article/plan-canopee-2020-2030>
- Les plans des réseaux sont insérés dans le dossier de PLUi en vigueur au niveau des plans de zonage ; ne constituant pas des pièces modifiées dans le cadre de la Modification n°3, ils ne sont pas insérés au dossier. Toutefois, ils sont disponibles à ce lien permettant de consulter en ligne le PLUi en vigueur :

**Page 187 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

<https://estensemblefr.sharepoint.com/sites/plui-documentation/Documents%20partages/Forms/AllItems.aspx?id=%2Fsites%2Fplui%2Ddocumentation%2FDocuments%20partages%2FPLUi%20opposable&p=true&ga=1>

Il est proposé de mentionner des références ou de rappeler la disponibilité de ces documents.

#### **Question A5, relative à la publication du dossier d'enquête**

Certaines personnes auraient souhaité pour voir lire le dossier d'enquête préalablement à l'ouverture de l'enquête afin de disposer de plus de temps pour le lire.

#### **Comment pouvez-vous répondre à cette demande ?**

Le processus d'enquête publique, régi par le code de l'environnement, vise à garantir la transparence et l'équité pour tous les citoyens. Il prévoit une durée minimale de 30 jours pour l'enquête publique, précédée d'une période de publicité de 15 jours, durant laquelle des annonces sont publiées dans les journaux et des affiches règlementaires sont installées.

L'ouverture de l'enquête à la date prévue permet à toutes les parties d'accéder au dossier et de déposer leurs contributions de manière équitable. Cela évite tout délai d'attente et toute confusion concernant les dates de lecture et de contributions.

Il est à noter que l'enquête s'est déroulée sur 36 jours consécutifs, soit 6 jours de plus que ce que le code de l'environnement n'exige.

#### **Question A6, relative à la concertation**

L'analyse des observations ci-dessus souligne l'attente d'informations, d'échanges et de débats de l'ensemble des acteurs du territoire.

**Afin de répondre à l'attente et aux demandes du public, portées en nom individuel et collectif, par des citoyens et des acteurs économiques, comment envisagez-vous de reprendre les échanges en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire ?**

Un travail d'ampleur et itératif a été mis en place en collaboration avec les communes et les acteurs du territoire. Ce travail s'appuie également sur les échanges permanents que les élus et les services des collectivités ont avec les acteurs du territoire tout au long de l'année.

Tout au long de l'élaboration de la modification, entre février et début juin 2024, plusieurs réunions ont été organisées à destination **des communes** :

- 10 réunions techniques et comités techniques ;
- 3 « Laboratoires », instances de réflexion associant élus et techniciens ;
- 10 réunions politiques : comités de pilotage, bureau de territoire, groupe de travail des élus aménagement

De plus, de manière plus spécifique ont été organisées :

- 1 réunion spécifique avec les **services de l'Etat** dès février 2024 permettant d'aborder les objectifs de la procédure ;
- 1 réunion à destination des **Personnes Publiques Associées** : tenue au mois de mai 2024, elle a permis de présenter les grandes ambitions de la procédure de Modification n°3 et les principaux axes d'ajustements réglementaires ;
- 1 réunion à destination **des bailleurs sociaux et des aménageurs** intervenant sur le territoire en mai 2024 : cette réunion a permis d'échanger sur les principales modifications engagées dans le cadre de la procédure ;
- 2 réunions à destination **des associations** agréées pour la protection de l'environnement : l'une s'étant tenue au mois de mai 2024 pour échanger sur les principaux sujets de modification et la seconde s'étant tenue au mois de janvier 2025, soit après l'arrêt et en amont de l'enquête publique afin de préparer celle-ci.

Dans le cadre de la concertation préalable, une réunion publique au format « dis-coupe » s'est également tenue le 5 juin 2024. Elle a permis d'engager les échanges **avec la population** autour de questionnaires, de quizz et d'une présentation plus formelle des enjeux de la Modification n°3. Enfin, à la demande de la commune de Bondy, le projet de Modification n°3 a également été présenté dans les 5 conseils de quartier de la commune en juin 2024.

Un vaste dispositif de concertation et de co-construction a été instauré dans le cadre de la procédure de Modification n°3, et il se poursuivra.

Dans un premier temps, après l'approbation, des réunions de présentation, éventuellement sous forme de webinaires, seront organisées. Elles permettront de rendre compte de la prise en considération des avis recueillis lors de la phase de consultation, ainsi que des principaux apports de la Modification n°3 mais aussi de la Révision Allégée Patrimoine.

Des partenaires, comme le CAUE 93, permettent également d'animer des échanges auprès de la population à travers des permanences gratuites au sein des communes.

### **Question A7, concernant la mise en évidence des changements**

Une des difficultés du public a été de distinguer les éléments qui ont évolué depuis l'approbation du PLUi (04/02/2020), la modification simplifiée approuvée (29/06/21), la modification n°1 approuvée (24 mai 2022), la modification n°2 approuvée (27/06/2023), notamment dans la prise en compte des conclusions et recommandations du commissaire enquêteur, délivrées en 2023.

### **Pourquoi ces changements et évolutions n'ont pas été mis en évidence pour la bonne compréhension du public ?**

Le PLUi couvre le territoire de 9 communes appartenant à la Métropole du Grand Paris, soit en territoire particulièrement urbanisé et dense. Chaque procédure d'évolution du PLUi entraîne ainsi un volume conséquent de modifications du document : remplacements de règles, ajouts ou encore suppressions. Il n'est ainsi pas matériellement possible de recoller au sein d'une version du PLUi l'ensemble des changements apportés depuis 5 ans.

Toutefois, à chaque procédure d'évolution du PLUi, un rapport de présentation est formalisé, compilant l'ensemble des sujets abordés par la procédure. Ainsi, le Tome 1 du PLUi dans sa version en vigueur présente plusieurs rapports qui distinguent l'ensemble des modifications réalisées :

- La pièce 2.3 Justification des choix retenus : celle-ci présente les justifications pour l'élaboration du PLUi en 2020 ;
- La pièce 2.5 Rapport de présentation MS1, correspondant à la procédure de modification simplifiée n°1 ;
- La pièce 2.6 Rapport de présentation M1 correspondant à la procédure de Modification n°1
- La pièce 2.7 Rapport de présentation MEDCU\_L15 correspondant à la procédure de mise en compatibilité du PLUi avec le projet de la ligne 15
- La pièce 2.8 Rapport de présentation M2 correspondant à la procédure de Modification n°2
- La pièce 2.9 Rapport de présentation MS2 correspondant à la procédure de Modification simplifiée n°2.

L'Etablissement Public Territorial (EPT) invite chaque personne désireuse de se renseigner sur des évolutions thématiques spécifiques ou locales à consulter les différents rapports.

L'EPT entend également le besoin de recourir à un document synthétique qui retracerait l'historique des grandes évolutions apportées par les différentes procédures. Dans ce sens, l'EPT propose de formaliser un guide explicatif des différentes procédures menées et des grandes incidences sur le dispositif réglementaire qu'elles ont amenées.

#### **Question A8, concernant les recommandations des enquêtes précédentes**

Le PLUi étant appelé à évoluer,

**Comment Est Ensemble compte-t-il traduire concrètement les changements dans le dossier pour en faciliter la bonne compréhension et la lisibilité pour tous, notamment dans l'application du règlement ?**

La bonne compréhension des différentes pièces réglementaires (pour mémoire le règlement écrit, les pièces graphiques et les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation) nécessite de maîtriser l'entièreté des termes et des thèmes présents dans les différentes planches graphiques, termes qui seront repris dans le corps du règlement écrit.

Dès la phase d'élaboration du PLUi, un cahier d'accompagnement et de vulgarisation intitulé « Guide d'utilisation du PLUi » était présent à destination de tout public.

Ce même cahier était également présent dans les procédures qui ont suivi, dont l'actuelle procédure de modification n° 3 du PLUi.

De plus, deux planches au format A3 ont été mises à disposition pour l'enquête publique. Ces planches facilitent la navigation parmi les pièces du dossier et permettent d'identifier rapidement leurs objectifs et contenus. Cela permet à tout public

de saisir très rapidement l'architecture des différentes pièces composant le PLUi. Cet outil pourra être réétudié pour constituer une pièce « outil » de lecture du PLUi.

Enfin, Est Ensemble veille au fil des procédures à compléter le dictionnaire relatif aux termes utilisés, en fonction des retours que les villes lui en font.

### **Pourquoi les recommandations des enquêtes précédentes n'ont-elles pas été retenues ?**

S'agissant de recommandations s'appliquant à un document territorial piloté par Est Ensemble, celles-ci ont été :

- soit directement intégrées à la procédure alors en cours, si la nature des recommandations le rendait possible, à travers l'approbation du document final
- soit mises en réflexions, au sein des instances de travail collégiales avec les villes, et intégrées à une procédure suivante d'évolution, pour le cas où il n'existait aucune opposition d'une ou de plusieurs villes à son sujet ;
- soit différées, pour le cas où les instances de travail collégiales avec les villes ne débouchaient pas sur des solutions.

### **Question A9, concernant les futurs dossiers d'enquêtes**

Ce dossier d'enquête de modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble a posé des problèmes d'appropriation pour le public, qui a parfois fait appel à des avocats pour rédiger ses observations.

**La commission d'enquête souhaiterait avoir la position d'Est Ensemble concernant le montage d'un dossier d'enquête, complet, convaincant et compréhensible.**

Un dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et les procédures d'évolution qui l'accompagnent doivent respecter un contenu obligatoire défini par le code de l'urbanisme, sans possibilité de dérogation. Le territoire d'Est Ensemble, composé de 9 communes à forte densité, nécessite une réglementation adaptée à cette spécificité. En conséquence, les dossiers comprennent un nombre important de documents et de pièces.

Pour faciliter le repérage des citoyens dans le dossier d'enquête conjoint entre la Modification n°3, la Révision Allégée Patrimoine et les Périmètres délimités des Abords, deux planches au format A3 ont été mises à disposition. Ces planches permettent de naviguer aisément parmi les pièces du dossier et d'identifier rapidement leurs objectifs et contenus. Est Ensemble s'appuiera sur cet outil pédagogique pour développer des supports plus élaborés pour les futures procédures.

Les dossiers présentés lors de cette enquête publique étaient complets en comprenant :

- les pièces administratives (délibérations, arrêté, bilan de la concertation...) ;
- les rapports de présentation présentant chacune des évolutions y compris les évaluations environnementales ; l'AE souligne à ce titre que « *le contenu du*

*rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale répond, sur la forme, aux attendus de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme » ;*

- les pièces du dossier de PLUi qui ont fait l'objet de modifications ; chacune des modifications effectuées est reportée sur le document dans lequel elle s'insère ;
- les avis réglementaires réceptionnés des communes, Personnes Publiques Associées ainsi que les avis de la MRAe et les mémoires en réponse associés.

Les erreurs matérielles de sommaire ayant pu induire en erreur quant à la présence de certaines pièces seront corrigées dans le dossier approuvé. De manière générale, tous les sommaires des différents tomes du PLUi seront vérifiés.

### **3.2.3. Appréciations de la commission d'enquête**

#### **Concernant la lisibilité des pièces du dossier**

La commission d'enquête partage le commentaire du maître d'ouvrage sur la complexité des projets, ainsi que sur l'importance et la technicité des éléments réglementaires devant figurer au dossier d'enquête, d'autant qu'il concerne trois procédures.

Toutefois, la commission d'enquête rappelle que si la composition du dossier d'enquête est réglementée, le contenu des pièces sur la forme comme sur le fond, (logique de structuration, arborescence, lisibilité de légende, diversité des symbologies, etc.) peut rendre la lecture plus ou moins aisée et, de ce fait, le format retenu peut être plus ou moins favorable à la bonne information du public, voire pénalisant.

Ainsi, la commission déplore que le Cahier d'accompagnement et de vulgarisation, dit « Guide d'utilisation du PLUi », édité en 2020 lors de l'élaboration du PLUi, n'ait pas été étoffé pour prendre en compte la complexité de ce dossier d'enquête de 4 000 pages.

Cependant, la commission prend acte favorablement de la proposition du maître d'ouvrage de développer un outil de lecture du PLUi, pour identifier les objectifs de chacune des pièces des projets soumis à enquête (Modification n°3 et Révision allégée n°1), en complément du Cahier d'accompagnement et de vulgarisation cité ci-dessus.

#### **Concernant la justification des éléments communiqués**

La commission d'enquête déplore que les réponses relatives à la Révision allégée n°1 n'apportent aucune nouvelle proposition.

Cependant, elle constate favorablement l'engagement du maître d'ouvrage de renforcer les justifications et de fournir des explications sur certains motifs, notamment relatifs aux OAP, dans la procédure de Modification n°3 du PLUi.

#### **Concernant la complétude des informations**

La commission d'enquête ne partage pas le commentaire du maître d'ouvrage sur la nécessité de consulter toutes les pièces du dossier pour avoir un panorama d'ensemble des règles applicables.



En effet, la commission estime que l'enquête publique doit permettre à toute personne de comprendre les objets, les enjeux et les règles, de façon synthétique avant de compiler les 4 000 pages du dossier d'enquête justifiant chacune des trois procédures.

Aussi, la commission constate favorablement la proposition du maître d'ouvrage de pallier les informations absentes, incomplètes ou imprécises, en renforçant les justifications d'ici à l'approbation pour veiller à fournir des explications détaillées sur les motifs n'en contenant pas suffisamment.

### **Concernant la mise à disposition d'outils de facilitation**

#### Question A1

La commission d'enquête estime que le renvoi au site du Géoportail de l'Urbanisme peut être une information utile, en soulignant toutefois, que si ce site développé au niveau national, est très complet, il peut apparaître complexe pour la recherche appliquée à la parcelle, car il boucle en renvoyant aux pièces du dossier du PLUi.

Cependant, elle se félicite de la proposition du maître d'ouvrage, de mettre en place un type d'outil informatif (SIG), et de le rendre accessible depuis son site internet pour la version du PLUi approuvé et opposable.

### **Concernant les pièces graphiques**

#### Question A2

La commission d'enquête note favorablement l'engagement du maître d'ouvrage, de mettre en place des outils pour améliorer la lisibilité des pièces graphiques, notamment avec la création de nouveaux plans thématiques afin d'y inclure les noms des rues.

### **Concernant le structuration du dossier**

#### Question A3

La commission d'enquête a bien noté la volonté du maître d'ouvrage d'apporter un nouvel éclairage sur l'articulation des pièces du dossier de Modification n°3, présentant des incohérences entre elles.

Aussi, la commission constate favorablement la proposition du maître d'ouvrage d'y remédier, notamment en introduisant un préambule spécifique, permettant de mieux les identifier, et de mieux en appréhender les changements par rapport à l'état existant.

Par ailleurs, la commission considère que le maître d'ouvrage répond avec précision interrogations du public relatives à l'absence de certaines pièces dans le dossier d'enquête.

Ainsi, le maître d'ouvrage explique d'une part que le plan-guide relatif à l'aménagement des abords du T1 n'est pas une pièce du PLUi, mais qu'ayant été approuvé par le Conseil de Territoire en juin 2023, il peut donc être consulté sur le site d'Est Ensemble, et d'autre part que le plan 6.7 g (centre-ville de Montreuil) est resté mentionné par erreur dans le sommaire du projet de modification n°3 du PLUi.

### **Concernant la hiérarchie des informations**

#### Question A4

A la question de la commission sur l'absence de documents, cités en référence, mais non communiqués dans le dossier d'enquête, le maître d'ouvrage explique d'une part que pour être conforme au code de l'urbanisme, le dossier d'enquête doit comporter de nombreuses pièces obligatoires, ce qui le rend volumineux, et d'autre part que le projet s'inscrivant dans des politiques publiques sectorielles de planification urbaine, il fait référence à d'autres documents, dont il ne cite que les moyens d'accès, pour éviter d'alourdir le dossier.

La commission d'enquête estime que le maître d'ouvrage apporte une réponse claire et précise, notamment en indiquant les liens d'accès aux documents cités en exemple (plan local des mobilités, plan Canopée, plan des réseaux).

### **Concernant la publication du dossier d'enquête**

#### Question A5

La commission d'enquête ne partage pas l'interprétation du maître d'ouvrage, relative au processus d'enquête, qui certes vise à garantir « la transparence et l'équité pour tous les citoyens », ce qui toutefois ne semble pas remettre en cause la publication et mise à disposition du dossier d'enquête avant l'ouverture de cette dernière.

Aussi, la commission déplore que le dossier d'enquête, d'un volume conséquent de plus de 4 000 et plus de 30 plans, n'ait pas été mis en ligne avant l'ouverture de l'enquête, ce qui aurait permis au public de consulter le dossier en amont de l'enquête publique et partant, d'échanger ensuite, plus efficacement avec les commissaires enquêteurs lors de leurs permanences.

### **Concernant la concertation préalable**

#### Question A6

La commission d'enquête comprend l'importance de rappeler le vaste dispositif de concertation et de co-construction mis en place pour l'élaboration des projets de Modification n°3 et de Révision allégée n°1 du PLUi.

Cependant, la commission s'interroge sur l'apport des cinq réunions de quartier à Bondy, qui sont notifiées dans le bilan de concertation préalable, sans autre précision (nombre de participants, propositions, etc.).

Toutefois, la commission se félicite de la proposition du maître d'ouvrage d'organiser l'information, après l'approbation par le Conseil de Territoire de la nouvelle version du PLUi. En effet, des réunions de présentation, sous forme de webinaire, permettraient d'expliquer la prise en compte des observations recueillies lors de l'enquête, et les principaux apports de la Modification n°3 et de la Révision allégée patrimoine n°1.

Néanmoins, la commission rappelle l'état de la fracture numérique en France : l'INSEE révèle que 15% de la population était en situation d'illectronisme en 2021.

Aussi la commission pense qu'il serait souhaitable de prévoir des modalités d'échanges dans les deux formats, webinaire, mais également en présentiel. A cet égard, la commission retient favorablement l'annonce d'un partenariat entre le maître

d'ouvrage et le CAUE, destiné à l'animation, au sein des communes, de permanences gratuites dédiées à l'exposé des changements apportés.

### **Concernant la mise en évidence des changements**

#### Question A7

La commission d'enquête a bien noté les explications du maître d'ouvrage sur la difficulté matérielle de recoller au sein du projet de la nouvelle version du PLUi, l'ensemble des changements apportés depuis cinq ans.

A cet égard, la commission comprend bien que la justification des choix retenus est exposée dans le rapport de présentation de chacune des procédures qui font évoluer le PLUi, et à cet égard, elle souligne la place essentielle de ce document et la nécessité d'en amender la formulation, voire si nécessaire d'en corriger les erreurs.

Toutefois, elle estime qu'un document synthétique pourrait être une aide à mieux contextualiser et à mieux appréhender les changements proposés pour adapter le PLUi aux dynamiques du Territoire et à l'évolution des textes réglementaires.

Aussi, la commission partage la position du maître d'ouvrage sur le besoin de recourir à un document synthétique retraçant l'historique des grandes évolutions du PLUi, ainsi que sa proposition de formaliser un guide explicatif des différentes procédures menées et des grandes incidences induites sur le dispositif réglementaire.

### **Concernant les recommandations des enquêtes précédentes**

#### Question A8

La commission prend acte des trois cas de figure évoqués pour le traitement des recommandations émises par les commissaires enquêteurs, qui peuvent donc être soit directement intégrées, soit soumises à réflexion pour être intégrées lors de la prochaine procédure, soit différées en cas d'absence de solution d'opportunité.

Cependant, la commission estime que le maître d'ouvrage répond de façon générique à la question, sans donner d'exemples illustrant ces cas de figure.

Ainsi, elle s'interroge sur la non prise en compte de réserves et recommandations émises lors de la Modification n°2 (2023), notamment fréquemment évoquées par le public.

### **Concernant les futurs dossiers d'enquête**

#### Question A9

La commission estime que si, comme l'indique le maître d'ouvrage, un dossier de PLUi et les procédures d'évolution qui l'accompagnent, doivent respecter un contenu obligatoire défini, notamment par le code de l'urbanisme, sans possibilité de dérogation, il ne peut être une simple compilation des dossiers d'instruction des projets destinés à des services techniques dédiés, travaillant en silo.

Aussi, la commission d'enquête considère que cette réponse du maître d'ouvrage n'apporte aucun nouvel éclairage sur l'accompagnement d'un dossier d'enquête publique, complémentaires aux propositions appréciées ci-dessus.

D'autre part, la commission d'enquête ne *partage* pas le commentaire du maître d'ouvrage, quand il indique que « *les pièces du dossier de PLUi qui ont fait l'objet de modifications ; chacune des modifications effectuées est reportée sur le document dans lequel elle s'insère* ».

En effet, comme le maître d'ouvrage l'explique ci-après, en réponse à la question E2, relative à la présentation des OAP, il explique ainsi l'absence de report des modifications sur certaines OAP :

*« Pour identifier facilement les évolutions liées au projet de modification n°3 du PLUi, le choix retenu a été celui de faire apparaître les ajustements textuels ponctuels en rouge et rouge barré, et de répertorier les ajustements graphiques dans le rapport de présentation. Les ajustements des OAP territoires et thématiques répondent ainsi à cette logique. Toutefois, s'agissant des OAP sectorielles, toutes les évolutions textuelles n'apparaissent pas en rouge :[...]»*

Aussi, la commission d'enquête encourage le maître d'ouvrage à se saisir de globalité de la problématique de repérage des changements apportés dans le dossier d'enquête du projet de Modification n°3, et à réfléchir à l'appliquer aux futurs dossiers d'enquête.

### 3.3. Thème B : Règlement écrit

Plusieurs pièces du dossier de modification n°3 du PLUi, porté par Est Ensemble, sont dédiées au règlement qui distingue notamment le règlement écrit du règlement graphique.

Pour traiter le thème relatif au règlement écrit, au vu des observations déposées par le public dans le cadre de cette procédure, la commission d'enquête a retenu les trois sous-thèmes suivants :

- **Légalité et respect des règles supérieures**
- **Contenu du règlement**
- **Droits à construire**

#### 3.3.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

- **Légalité et le respect des règles supérieures**

Indépendamment de sujets ponctuels que de très nombreuses personnes contestent au regard des prescriptions du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme, certaines contributions mettent en doute la légalité de la procédure suivie. Elles estiment que du fait du nombre et de la portée des changements proposés, c'est une procédure de révision et non de modification qui aurait dû être suivie. Ces critiques émanent de particuliers ou d'associations.

Mail 23 : Jean – Le Pré Saint-Gervais

*L'article L.153-31 du code de l'urbanisme prévoit que l'on ne peut passer par une simple modification du PLUi, mais que l'on doit engager une révision, lorsque notamment l'on veut réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou lorsque l'évolution est de nature à induire de graves risques de nuisance. A l'évidence la présente "modification" va bien au-delà de ce qui est prévu par le code de l'urbanisme pour cette procédure. La collectivité devrait donc passer par une procédure de révision et non d'une simple modification [...]*

Mail 204 : Julie – Le Pré Saint-Gervais

*Je souhaite également attirer votre attention sur la méthode employée. Une révision complète du PLUI aurait été nécessaire, plutôt qu'une simple modification [...]*

Mail 319 : Francis REDON pour Environnement 93

*Ces modifications par moment incohérentes entre elles, ne s'accordent pas avec les objectifs principaux de cette procédure et peuvent induire des difficultés à valider juridiquement les projets d'aménagement tout en voulant masquer une procédure de révision qui aurait été nécessaire [...]*

**D'autres contributions mettent en question le respect des dispositions légales et des textes supérieurs, revendiqué comme l'un des grands objectifs portés par la modification n°3 du PLUi, notamment dans le rapport de présentation.**

Mail 47 : Anna COUROUAU – Les Lilas - Groupe National de Surveillance des Arbres

*Dans le droit français, il existe un principe de hiérarchie des normes selon lequel les règlements et les actes locaux (comme le PLU) doivent respecter la législation nationale. La rédaction du PLUi proposée contredit les règles du Code de l'Environnement. Les "alignements d'arbres à préserver" et "les alignements d'arbres à créer" évoqués en page 121 du Règlement, sont soumis à l'article L350-3 du Code de l'environnement et ne peuvent faire l'objet d'aucune disposition particulière du PLUi qui serait moins contraignante [...]*

Mail 216 : SACOOP MONTREUIL

*Si les ambitions écologiques du PLUI sont à saluer, nous partageons certains avis déposés dans ce registre : les moyens qu'il se donnent ne lui permettront que très partiellement de la réaliser. Quelques exemples : le PLUi et sa modification proposée ne sont pas articulés avec le SDRIF environnemental et le plan Canopée de la Seine-Saint-Denis [...]*

Mail 301 : Matthieu – Montreuil

*Au sein de la région d'Île-de-France .../... les plans locaux d'urbanisme (PLU) .../... sont soumis à une obligation de compatibilité avec le schéma directeur de cette région. Il est difficile de voir comment l'OAP abords du T1 va renforcer la trame verte et bleue en réduisant les zones de pleine terre ! (en particulier dans ce secteur). Il y a donc incompatibilité du PLUI avec le SDRIF Environnemental [...]*

Mail 65 : Emilio TEMPIA pour Association Fruits défendus – Montreuil

*Parmi les projets du schéma directeur [SDIF-E] considérés emblématiques par le Conseil régional il y a, en Seine-Saint-Denis, le "parc des hauteurs" dont l'innovation essentielle est un schéma de principe de l'ouverture du territoire des murs à pêches .../...ainsi que la création du parc d'intérêt régional des Murs à pêches. Le classement des Murs à pêches en grand espace vert devra être précisé. Le PLUi d'Est Ensemble devra être rendu compatible avec le SDRIF- E [...]*

Mail 40 : Philippe ARFI pour Goodman France - Noisy-le-Sec

*La sous-destination entrepôt .../...pourrait également se révéler non conforme avec l'un des objectifs du PADD, visant à encourager la compacité des bâtiments et la sobriété spatiale (densification) [...]*

Mail 219 : Alain BOUCHER pour Association Bondy Ecologie

*Le PLUi d'Est Ensemble doit intégrer les objectifs stratégiques du PCAET, notamment par la création d'une OAP climat air énergie reprenant les objectifs du PCAET d'Est Ensemble [...]*

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

Le projet de Modification n°3 est réalisé en compatibilité avec les documents supra-territoriaux. Le code de l'urbanisme (articles L.131-1 et suivants) crée un lien direct de compatibilité entre le SDRIF-e et le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la Métropole du Grand Paris qui devra être compatible avec le SDRIF-e sous un délai de 3 ans. Le PLUi doit quant à lui être compatible avec le SCOT.

A noter enfin que si le SDRIF-e a été adopté par le Conseil Régional, il n'a pas encore été approuvé par décret du Conseil d'Etat et n'est donc pas encore en vigueur.

Le PCAET d'Est Ensemble a bien été pris en compte dans le cadre de la Modification n°3 et notamment dans la reprise de l'OAP Environnement. Toutefois, comme le souligne l'avis de la MRAe, le dossier d'approbation renforcera les justifications démontrant de sa bonne intégration.

Le Plan Canopée est quant à lui un plan départemental pour la plantation d'arbres sur l'ensemble de la Seine-Saint-Denis. Ce n'est pas un document avec lequel le PLUi doit assurer une compatibilité réglementaire, mais il est régulièrement pris en compte par l'EPT dans sa politique d'aménagement et de renaturation.

Le lecteur est également invité à se rapporter à la question B1.

### Contenu du règlement

**Plusieurs contributeurs se plaignent des insuffisances du document, notamment en raison du nombre de situations qu'il couvre. D'autres estiment que les prescriptions du règlement sont imprécises, mal formulées ou manquantes. Certains participants à l'enquête considèrent que le dictionnaire mériterait d'être complété pour faciliter la compréhension du règlement.**

Mail 215 : Marjorie MAZARD - Les Lilas

*Ce PLUi est très compliqué à lire notamment parce qu'il cherche à couvrir une très grande diversité de situation et contient donc également beaucoup d'exceptions [...]*

Mail 8 : Martin BORTZMEYER – Les Lilas

*On trouve les cartes des villes mais on ne trouve rien de précis sur les concepts comme "nouvel ensemble urbain remarquable [...]"*

Mail 40 : Philippe ARFI pour Goodman France - Noisy-le-Sec

*Les dispositions du règlement du PLUi d'Est Ensemble .../...concernant les activités autorisées dans la sous-destination « entrepôt » en zone UA à Noisy-le-Sec sont de nature à fragiliser les projets qui relèveraient de cette sous-destination et qui devraient s'implanter sur le territoire de cette commune [...]*

Mail 181 : Mirna KOVACEVIC - Montreuil

*Dans le dictionnaire du PLUi, page 66, la définition du "terrain avant travaux" ne permet pas de définir clairement le niveau du terrain de référence à prendre en compte lorsque*

le terrain présente une déclivité importante.../... ? Pouvez-vous clarifier ce point dans les définitions [...]

#### Avis et commentaires de l'EPT

Les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sont requises par le code de l'urbanisme, auquel il n'est pas possible de déroger. De plus, le contenu de chaque pièce est strictement encadré, et les documents réglementaires utilisent un jargon technique nécessaire pour garantir la conformité juridique des dispositions. Le PLUi d'Est Ensemble dispose également des règles pour un territoire de 9 communes, quasiment totalement urbanisé, au cœur de la Métropole du Grand Paris, ajoutant ainsi de la complexité. Depuis son élaboration et à chaque procédure d'évolution, Est Ensemble s'efforce de produire des guides d'accompagnement à la lecture et à simplifier le document. Le lecteur est invité à se reporter à la réponse à la question B4 pour plus de développement à ce sujet. Est Ensemble a noté les demandes relatives à la clarification et la précision de certaines règles comme des définitions. L'EPT s'engage à étudier collectivement ces demandes à l'appui des services instructeurs du droit des sols des communes afin d'améliorer la lisibilité du document pour les pétitionnaires.

#### ➤ Droits à construire

De nombreux contributeurs se positionnent sur les droits à construire, concernant notamment les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, le retrait entre deux constructions sur un même terrain, la hauteur, les règles d'emprise au sol, les coefficients de pleine terre et de biotope.

Pour les uns, le renforcement des règles est un empêchement à diviser les terrains ou à procéder à des aménagements, et ce pour des motifs dont ils ne comprennent pas toujours la logique. Se référant parfois à l'avis de l'Etat alertant « sur la capacité d'Est Ensemble à tenir ses objectifs de production de logements », ils y voient une entrave à la densification. Parmi eux, certains déplorent cette situation pour des raisons financières et d'autres, comme les bailleurs sociaux, pour des raisons opérationnelles.

#### PRE-Obs 1 : Florence BERGER

*Suite au refus de projet immobilier personnel, proposition de modification des règles d'implantation pour une plus grande cohérence des règles avec l'objectif de densification. Cohérent avec la réserve émise par le préfet.*

#### MON-Obs 5 : Anonyme

*Concernant l'indice d'emprise au sol, serait-il possible de généraliser les règles spécifiques aux Lilas (p. 208 du règlement de la modification n°3) et qui permet aux terrains de faible profondeur d'atteindre l'emprise au sol de 60%. La profondeur limite définie à 15m à Montreuil ? De même sur les zones UH et UM, serait-il possible d'introduire la règle spécifique existante aux Lilas (p.204) concernant les terrains d'angle (emprise au sol possible de 60%) ?*



Mail 17 : David COHEN - Romainville

*Suite à la modification M2 du PLUi, déjà beaucoup de restrictions des travaux ou aménagement, .../... Nous avons fait une pétition de 240 signatures contre la modification M2, mais pas de réponse positive. La demande que soit inscrit à la modification M3 le changement de la zone grand champ en zone mixte, toujours pas fait, et en plus des restrictions supplémentaires. Bravo pour les petits propriétaires qui ne peuvent plus agrandir ni aménager leurs maisons [...]*

Mail 44 : Jean LAVALLETTE - Romainville

*Ma maison se trouve à Romainville en zone UH28 T10. Mon terrain a une surface de 1400 m<sup>2</sup> et n'est pas divisible car ma maison est construite au milieu.../...D'après le PLUi la surface constructible ne peut être que de 40% des premiers 250 m<sup>2</sup> et 10% du reste. Donc sur mon terrain on ne peut construire que 215 m<sup>2</sup>. .../... Dans un contexte de pénurie de logement, il me semble incongru de perdre une possibilité de construire des logements collectifs à taille humaine aussi près de Paris.../... Peut-être est-il envisageable de moduler les règles pour tenir compte de certaines spécificités en laissant une certaine souplesse dans leur application [...]*

Mail 220 : André TEIXEIRA – Montreuil

*La règle d'implantation entre les constructions sur un même terrain en zone UM (indice 1) sur la commune de Montreuil-sous-Bois empêche toute surélévation d'un bâtiment existant lorsque sa distance avec une autre construction est déjà inférieure aux prescriptions du PLUi. Cette disposition crée une contrainte excessive qui ne répond pas à un impératif urbanistique clair, .../... De plus, elle empêche des projets .../... qui pourraient être bénéfiques à la ville [...]*

Mail 300 : Antoine ROCHETTE – Délégué Régional FFB Grand Paris Ile-de-France

*A ce titre, les membres de l'Alliance pour le Logement ont élaboré des propositions de simplification visant à limiter les surenchères locales .../...en supprimant du code de l'urbanisme les dispositions qui autorisent les rédacteurs de PLU à renforcer les règles nationales de construction (stationnement vélos, performance environnementale des bâtiments, etc.) .../... En cas de mise en place d'exigences extra-réglementaires techniques ou performancielles au travers de contrats locaux ou de chartes locales, prévoir la réalisation d'une étude d'impact et, en cas de surcoûts constatés, la définition des moyens mobilisés pour qu'elles soient financées ou compensées par la collectivité demanderesse [...]*

Mail 361 : Julie ROCHE – Seine Saint Denis habitat – Bobigny

*Les règles de nature en ville qui s'adaptent peu à la particularité des emprises foncières des grands ensembles sociaux.../.... Le système des indices ne différenciant pas les types de bâti où les organismes propriétaires génère dans certains cas des objectifs de pleine terre incohérents avec la morphologie des sites et le découpage parcellaire.../... De plus, les objectifs de plantations étant calculés sur la base de l'objectif de pleine terre et non sur le potentiel de l'unité foncière, le coefficient de plantation peut devenir incohérent sur les grandes emprises foncières .../.... Pour atteindre le taux de pleine terre afin de se conformer au PLUi, il faudrait des-*

**Page 201 | 347**

*artificialiser une surface de 3400m<sup>2</sup> soit supprimer plus de 100 places de parking et planter l'équivalent de 280 arbres à grand développement pour 116 existant, soit un minimum de 164 nouveaux arbres à grand développement à planter sur une surface de 14 292 m<sup>2</sup>. Ces exigences sont de nature à bloquer totalement les projets [...]*

**A l'inverse, des particuliers et des associations voient, notamment en s'appuyant notamment sur l'avis de la MRAe, dans certaines des évolutions apportées par la M3 aux droits à construire, une régression en matière de protection de l'environnement et des continuités écologiques. Ils encouragent au maintien ou au renforcement des restrictions pour freiner la densification au motif de la nécessaire adaptation de l'habitat aux conditions de vie et au changement climatique.**

MON-Obs 25 : Muriel GRANDGUILLAUME – Montreuil

*Le Bas-Montreuil, quartier dense et en pleine restructuration, est particulièrement vulnérable aux effets des îlots de chaleur urbains. Ces derniers accentuent les conséquences des vagues de chaleur, notamment en période estivale. Les impacts sont multiples : Santé publique .../... Efficacité énergétique .../... Environnement.../... Conclusion : Il convient de profiter de la prochaine modification du PLUi pour protéger de manière effective notamment le cœur d'îlot Michelet/Kléber/Vincennes, en limitant drastiquement, voire en interdisant totalement, les constructions sur les fonds de parcelles [...]*

Mail 84 : François – Montreuil

*Nous comprenons l'objectif de ces exigences spécifiques, visant à conserver des perspectives historiques comme celle de la rue du capitaine Dreyfus. Néanmoins, habitants dans un quartier se densifiant, nous trouvons très contraignantes les exigences associées aux extensions côté cour non visibles au public. Nous aimerions proposer leurs modifications.../... De telles modifications rendraient possible un modeste projet d'extension [...]*

Mail 85 : Valérie ARBIB – Bondy

*Concernant les hauteurs, il nous semble important, pour préserver une ville harmonieuse, que les hauteurs de ces constructions n'excèdent pas R+2 .../... Il pourrait s'agir aussi d'établir une réglementation d'espacement minimum entre les immeubles à venir et les pavillons existants (minimum de 13m) [...]*

Mail 91 : Association du parc Lucie Aubrac – Les Lilas

*Sur le plan de l'OAP du Parc Lucie Aubrac il est indiqué sur l'îlot Piattino une hauteur possible de R+5 /19 m .../... alors que dans la légende de la page suivante est précisé sur l'îlot n°1 : Développer un programme de logements libres d'une hauteur maximum de 13m et R+3. Nous demandons à Est Ensemble que le plan de l'OAP du Parc Lucie Aubrac soit mis en cohérence avec la légende en limitant à R+3 la constructibilité de l'îlot n°1 dans le respect des aboutissements de la démocratie participative et de la concertation [...]*

Mail 38 : Yann PLEURMEAU – Noisy-le-Sec

*Le terrain est situé en zone UC52A22, autorisant une hauteur maximale de 22 mètres, soit R+6. Cependant, une disposition transversale du PLUi impose une réduction à R+3 de cette hauteur en raison de la présence de la zone UH de l'autre côté du boulevard. Compte tenu de l'excellente localisation du terrain et de son environnement composé d'immeubles en R+6, il me semble que cette volumétrie n'est pas cohérente avec les objectifs portés par la ville pour ce secteur et la logique de densification verticale permettant de remobiliser efficacement les terrains stratégiques du cœur de ville [...]*

Mail 71 : Elisa – Bondy

*Etant donné la densification récente des immeubles à Bondy au détriment de la qualité de vie des habitants et dans la nécessité de privilégier des espaces verts avec le changement climatique, je vous fais part de quelques observations [...]*

Mail 140 : Gilles ROBEL- Montreuil

*La MRAE recommande ainsi de « justifier l'évolution des règles conduisant à diminuer l'indice de pleine terre dans certains secteurs .../... et de démontrer que ces évolutions ne détérioreront pas localement .../... la situation au regard du maintien des continuités écologiques et de la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbain [...]*

Mail 180 : Catherine – Montreuil

*Ne pas autoriser de construction plus élevée que celle démolie avant nouvelle construction. Ne pas autoriser de hauteur plus haute que R+3, même s'il y avait précédemment une construction plus élevée. Toute nouvelle construction devra laisser au moins 50 % de la parcelle en zone non bâtie étant également zone de terre pleine [...]*

Mail 325 : GNSA – Les Lilas

*Toutes les demandes de CIBEX à Est Ensemble concernant la nature en ville sont de nature à dégrader de manière irréversible ce noyau secondaire ; demande de maintien de l'indice de canopée existant sur l'ensemble du site [...]*

Mail 351 : Emmanuelle ROBIN - Collectif des Riverains-du-T1 - Montreuil

*Assurer la continuité de la trame verte .../... renoncer à toute nouvelle construction .../... préserver et renforcer un îlot végétalisé .../... instaurer un zonage N [...]*

#### [Avis et commentaires de l'EPT](#)

**L'EPT souhaite ici rappeler la portée collective, et non individuelle, d'un document tel que le PLUi. Ce dernier doit par ailleurs concilier de nombreux enjeux et de multiples orientations à travers les documents supra-territoriaux et qui peuvent parfois être contradictoires : production de logements et densification, préservation des trames vertes et bleues et des îlots de fraîcheur, dynamisation de l'activité économique, réduction des nuisances sonores et amélioration de la qualité de l'air. Le PLUi d'Est Ensemble, par les zonages établis et les règles édictées s'efforcent ainsi de concilier ces différents enjeux.**

### 3.3.2. Questions complémentaires de la commission

#### **Question B1, relative à la légalité de la procédure suivie**

Certaines contributions contestent la légalité de la procédure suivie alors que l'évaluation environnementale affirme que dans la modification M3 « il n'y a pas de réduction de protection que ne permet pas la procédure de modification du PLUi ».

#### **Quelle réponse apportez-vous à ces critiques ?**

L'Etablissement Public Territorial (EPT) s'est efforcé de respecter scrupuleusement les articles L153-31 et L153-41 du Code de l'urbanisme et ainsi de ne pas réduire de « *protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels* ». Des rectifications d'erreurs matérielles sur ces protections ont pu être apportées (repositionnement d'un arbre remarquable au bon endroit, par exemple) sans que cela n'entrave la protection établie.

La phase de pré-approbation de la procédure de modification du PLUi sera l'occasion pour l'EPT de vérifier si aucune protection n'a été dégradée et d'assurer le cas échéant les rectifications nécessaires.

#### **Question B2, relative à la démarche de simplification**

Le maître d'ouvrage s'est donné un objectif de simplification afin de tendre vers un document toujours plus simple d'utilisation et d'en améliorer la cohérence. La commission d'enquête relève toutefois la création de 5 nouvelles sous-catégories à propos des pourcentages exigés de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale.

#### **Comment expliquer cette évolution ?**

Depuis l'approbation du PLUi en 2020, l'objectif continu d'Est Ensemble est de simplifier le document pour en améliorer l'utilisation et la cohérence. La modification n°3 comportant un axe sur la « ville mixte » a réinterrogé les périmètres de servitudes de mixité sociale. Voici une explication des évolutions menées dans le cadre de cette procédure :

Le bilan chiffré montre une augmentation stricte de 4 périmètres supplémentaires. Toutefois, ce sont bien 5 nouveaux périmètres, numérotés 6, 11, 12, 13 et 14, qui ont été créés ; un des périmètres existants ayant été supprimé. Parmi eux :

- 3 nouveaux périmètres sont situés sur les communes de Romainville et Noisy-le-Sec, où ce type d'outil n'était pas appliqué jusqu'à présent ;
- 2 autres nouveaux périmètres ont été définis à Bagnolet et aux Lilas, afin d'ajuster les catégories aux besoins spécifiques relevés dans ces communes.

Ces ajustements visent à mieux répondre aux exigences locales en matière de logements sociaux et à garantir une meilleure adéquation entre les besoins identifiés et les outils mis en place.

La réponse à la question suivante apporte des éléments sur le bilan général de la démarche de simplification.

### **Question B3, relative aux exemptions locales**

L'EPT recherche un équilibre entre « des modifications à l'échelle du Territoire » et « des ajustements au cas par cas pour chaque ville ». Les exemptions communales paraissent encore très nombreuses, participant à la difficulté de compréhension du document.

**Dans ce contexte, le maître d'ouvrage peut-il présenter un bilan : nombre d'exemptions locales supprimées/ nombre d'exemptions locales ajoutées ?**

Dans le cadre de la présente procédure de modification, Est Ensemble a entrepris la réduction du nombre d'exceptions communales dans un souci de simplification et d'harmonisation du dispositif réglementaire à l'échelle territoriale. En effet, ce sujet des exceptions a été relevé par les services de l'Etat dans leurs avis à l'occasion de l'élaboration du PLUi et des procédures de modification qui ont suivi. Ce travail a dû s'effectuer en étroite collaboration avec les communes, dans la mesure où elles sont les utilisatrices de ces exceptions.

- 146 exceptions figurent dans le PLUi en vigueur.
  - 40 exceptions ont pu être supprimées dans le cadre de la présente modification
  - Et 14 exceptions ont été ajoutées dans le cadre de la présente modification pour des besoins spécifiques et en particulier sur les nouvelles sous-destinations
- A l'issue de la modification n°3, 120 exceptions figureront dans le projet de PLUi modifié.

Cet axe de simplification constitue désormais un fil conducteur d'amélioration du document. Est Ensemble s'engage à poursuivre cette tâche de simplification lors des prochaines procédures d'évolution du document.

### **Question B4, relative à la difficulté de lecture du document**

Les particuliers ont souvent soulevé la difficulté de lecture du document, ce qui a d'ailleurs été fréquemment le motif à leurs venues aux permanences et ils attendent une simplification dans la rédaction.

**L'EPT envisage-t-il d'y procéder pour les évolutions futures ?**

Les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sont requises par le code de l'urbanisme, auquel il n'est pas possible de déroger. De plus, le contenu de chaque pièce est strictement encadré, et les documents réglementaires utilisent un jargon technique nécessaire pour garantir la qualité et la conformité juridique des dispositions. Pour ces raisons, il est difficile de simplifier la présentation ou la rédaction des pièces du PLUi.

Cependant, l'EPT est conscient des difficultés rencontrées dans l'appréhension du dossier, et plusieurs mesures et actions ont été mises en place :

- **Simplification des règles** : La Modification n°3 a été en partie axée sur la simplification, visant à supprimer certaines exceptions communales qui nuisaient à la clarté des règles. (cf. Réponse B3)
- **Outils de lecture** :

Un guide d'utilisation du PLUi a été déployé dès son approbation et est accessible sur le site internet d'Est Ensemble au lien suivant : [Guide d'utilisation du PLUi](#).

Pour cette enquête publique, deux planches au format A3 ont été mises à disposition. Ces planches facilitent la navigation parmi les pièces du dossier et permettent d'identifier rapidement leurs objectifs et contenus.

Est Ensemble poursuivra ses efforts pour simplifier le document et développer des outils pédagogiques, afin de rendre la lecture de ce document technique et juridique la plus accessible possible.

### **Question B5, relative aux difficultés d'interprétation du document**

La commission rencontre également des difficultés d'interprétation du règlement écrit quand il énonce (cf. page 224) dans les dispositions transversales relatives aux hauteurs des constructions, qu'il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et service public à l'exception des lieux de culte et des autres équipements recevant du public sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine et ajoute : Sur la commune de Montreuil : les dispositions ci-dessus s'appliquent également à la sous-destination « lieux de culte » ; Sur la commune des Lilas : « les dispositions ci-dessus s'appliquent également à la sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public » à l'exception des antennes-relais de téléphonie ».

### **Dite de manière simple, cette disposition exonère-t-elle les établissements cités des dispositions transversales mentionnées dans les villes de Montreuil et des Lilas ?**

Les exceptions concernent la dernière disposition transversale : “Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et services public à l’exception des lieux de culte et des autres équipements recevant du public sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine”.

Ainsi, à Montreuil, les lieux de culte ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

Et aux Lilas, les lieux de culte et autres équipements recevant du public ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale. Les antennes doivent en revanche respecter les règles de hauteur maximale.

### **Question B6, relative aux demandes formulées par le public**

Les demandes formulées par le public sont extrêmement nombreuses et attendent, pour la plupart, des réponses individualisées au regard de l'importance des préoccupations pour les intéressés.

### **Comment le maître d'ouvrage envisage-t-il procéder pour répondre de manière exhaustive aux questions du public (méthode, calendrier) ?**

L'Établissement Public Territorial (EPT) s'engage à répondre à chacune des contributions formulées dans le cadre de l'enquête publique.

À l'appui des tableaux récapitulatifs des demandes, l'EPT renseignera dans une colonne dédiée les réponses apportées. L'EPT et les communes concernées seront mobilisés d'ici le mois de mai 2025 pour examiner ces demandes et fournir les justifications nécessaires aux choix retenus. Le cas échéant, les modifications seront intégrées au dossier pour approbation.

Il est envisagé de rendre consultable le tableau récapitulatif des réponses apportées en annexe de la délibération d'approbation des procédures concernées.

De plus, le rapport de la commission d'enquête sera mis à la disposition du public au siège du Maître d'ouvrage, durant 1 an. Au titre de cette mise à disposition, figureront la totalité des échanges entre la commission d'enquête et le maître d'ouvrage.

### **Question B7, relative aux modifications demandées par les collectivités avant arrêt du projet**

Alors que les élus rencontrés au cours de l'enquête se sont félicités de la qualité du travail itératif entre leurs services et l'EPT pour l'élaboration de ce projet de modification n°3 du PLUi, qu'est-ce qui explique que des demandes de modifications formulées, par exemple par la ville de Pantin le 28 août 2024, n'aient pas été prises en compte dans le projet de modification tel qu'il a été arrêté ? Est-ce le nombre ou la nature des demandes de modifications ?

Un travail d'ampleur et itératif a été mis en place en collaboration avec les communes. Dès le démarrage de la modification, un tableau de demandes de modification a été partagé de manière collaborative afin de recenser les besoins.

De plus, tout au long de l'élaboration de la modification, entre février et début juin 2024, plusieurs réunions ont été organisées :

- 10 réunions techniques et comités techniques ;
- 3 « Laboratoires », instances de réflexion associant élus et techniciens ;
- 10 réunions politiques : comités de pilotage, bureau de territoire, groupe de travail des élus de l'aménagement

Deux phases de relecture du dossier en juillet et septembre 2024 ont également été organisées à destination des communes.

L'EPT regrette que certaines demandes de modification n'aient pu aboutir dans les temps d'élaboration impartis pour des raisons probablement multi-factorielles (erreurs de prise en compte, demandes tardives). Les demandes seront bien traitées en vue de l'approbation de la Modification n°3.

### **Question B8, relative aux modifications demandées par les collectivités après arrêt du projet**

Certaines communes ont demandé, en qualité de PPA, des modifications portant soit sur un grand nombre de sujets (par exemple Montreuil et Pantin) soit sur des sujets importants (par exemple Bobigny sur la RE2020 ou la gestion des déchets ménagers).

**Alors que les élus rencontrés au cours de l'enquête se sont félicités de la qualité du travail itératif entre leurs services et l'EPT pour l'élaboration de ce projet de modification n°3 du PLUi, qu'est-ce qui explique ces demandes de modifications à ce stade de la procédure ?**

Un travail d'ampleur et itératif a été mis en place en collaboration avec les communes.

Tout au long de l'élaboration de la modification, entre février et début juin 2024, plusieurs réunions ont été organisées, associant élus, services des villes mais aussi les services de multiples directions d'Est Ensemble :

- 10 réunions techniques et comités techniques ;
- 3 « Laboratoires », instances de réflexion associant élus et techniciens ;
- 10 réunions politiques : comités de pilotage, bureau de territoire, groupe de travail des élus de l'aménagement

Ainsi, l'ensemble des sujets ont été abordés plusieurs fois dans plusieurs instances techniques et politiques.

Il est important de noter que la réglementation du PLUi relative à la RE2020 n'a pas été discutée directement dans le cadre de la Modification n°3, car elle découle de la Modification n°2 approuvée en juin 2023.

Si les avis comprennent plusieurs demandes à ce stade de la procédure, cela s'explique par :

- La temporalité d'élaboration de la Modification n°3 qui a été réalisée sur un temps relativement restreint au regard du volume de sujets à traiter ;
- L'évolution rapide des projets en phase pré-opérationnelle découlant des résultats d'études techniques ou de validations politiques intervenues depuis l'arrêt ;
- L'opportunité d'utiliser l'avis pour :
  - o introduire de nouvelles demandes ;
  - o rappeler et faire valoir une position communale sur certains sujets ou documents du PLUi, bien que ces derniers aient été préalablement validés collectivement.

Est Ensemble s'engage à traiter l'ensemble des demandes reçues dans le cadre des avis communaux et PPA tout comme les contributions reçues dans le cadre de l'enquête publique.

### **Question B9, relative aux suites apportées à ces modifications**

La commission a noté que le recueil des observations du public, et la consultation administrative des PPA, ainsi que celle de la MRAe, contiennent de nombreuses recommandations et demandes de compléments, modifications, rectifications, explications, etc.

**Si ces demandes devaient être acceptées par le maître d'ouvrage, comment le public serait-il informé de leur prise en compte et de leur impact sur le règlement approuvé ?**



Pour assurer la continuité de l'information, plusieurs moyens seront mis en œuvre en fonction des acteurs concernés :

- **Pour les Personnes Publiques Associées et la MRAe** : l'EPT Est Ensemble organisera une réunion d'information qui pourra se tenir sous la forme d'un webinaire. Cette réunion visera à communiquer sur l'approbation des deux procédures et leur opposabilité, ainsi qu'à revenir sur les derniers ajustements réalisés suite à la phase de consultation avant approbation ;
- **Pour le public** : Une communication dédiée sera déployée lors des approbations et de l'opposabilité des procédures (Modification n°3 et Révision Allégée Patrimoine). Cette communication sera diffusée sur les sites internet de l'EPT et des communes, ainsi que dans les journaux municipaux. Elle précisera notamment la présence des annexes récapitulant les choix retenus concernant les contributions soulevées lors de l'enquête publique.

### 3.3.3. Appréciations de la commission d'enquête

#### Concernant la légalité de la procédure suivie et le respect des textes supérieurs

##### Question B1

La commission n'est pas qualifiée pour juger de la légalité de la procédure suivie et ce n'est pas sa mission. Aussi elle prend acte de la réponse du maître d'ouvrage, confirmant que les 360 objets de modification n°3, recensés dans l'évaluation environnementale, n'entraînent pas de réduction de protection et n'obligent donc pas à une procédure de révision du PLUi.

Dans ce contexte, la commission comprend que le grand nombre d'observations déposées par le public, à titre individuel ou collectif (associations, professionnels, etc.), et aussi par les PPA au cours de l'enquête, vont être analysées de façon à ne pas dépasser les limites du cadre d'une modification, avant d'être éventuellement validées par le Conseil de Territoire.

Dans le même esprit, le maître d'ouvrage confirme que le projet de Modification n°3 est réalisé en compatibilité avec les documents supra-territoriaux et que le PCAET d'Est Ensemble a bien été pris en compte. Cette réponse rejoint celle qu'il a faite à la MRAe, qui s'était interrogée sur la compatibilité des dispositions du PLUi avec les principales prescriptions du DOO du SCoT et avec le PCAET.

Le maître d'ouvrage ajoute que « la phase de préapprobation de la procédure de modification n°3 du PLUi sera l'occasion pour l'EPT de vérifier si aucune protection n'a été dégradée et d'assurer le cas échéant les rectifications nécessaires ».

Du point de vue de la commission, compte tenu du nombre de changements qui pourraient encore être apportés au projet jusqu'à son approbation (cf. ci-après), cette vérification s'impose.

#### Concernant la démarche de simplification

##### Question B2

La commission a bien pris connaissance des explications du maître d'ouvrage à propos des périmètres de servitudes de mixité sociale, dont elle comprend que 4 périmètres supplémentaires ont été créés, conduisant à un total de 14 périmètres sur le Territoire.

Les raisons de cette pluralité de situations tiennent dans la volonté de « mieux répondre aux exigences locales en matière de logements sociaux et à garantir une meilleure adéquation entre les besoins identifiés et les outils mis en place ».

Dans ce contexte, dont la commission comprend l'intérêt, elle relève toutefois que des différences entre les besoins identifiés localement, sont parfois très ténues et aboutissent à l'énonciation de programmes de construction spécifiques pour des écarts de besoins minimes (cf. par exemple les périmètres 1 et 12).

Une prochaine procédure d'évolution du PLUi pourrait sans doute poursuivre la démarche de simplification sur ce point et plus généralement sur la réduction du nombre d'exemptions.

### **Concernant les exemptions locales**

#### Question B3

La commission note favorablement le résultat de la démarche du maître d'ouvrage pour réduire le nombre d'exemptions communales, ce qui renforce l'homogénéité du Territoire, et aide à la bonne compréhension du règlement par le public.

Elle salue aussi sa volonté de poursuivre sur la durée cette tâche de simplification, d'autant plus qu'il s'est avéré nécessaire de créer de nouvelles exceptions dans le cadre de cette Modification n°3.

### **Concernant la difficulté de lecture du document**

#### Questions B4 et B5

La commission d'enquête est bien consciente des difficultés pour le public d'appréhender un document réglementaire, dont la complexité s'explique, selon l'EPT, par la nécessité de garantir la qualité et la conformité juridique. Indépendamment du fait que la complexité peut devenir elle-même un risque de contentieux, la commission relève la volonté du maître d'ouvrage de simplifier le PLUi, et de mettre à disposition de ses administrés des outils de lecture.

A cet égard, la commission insiste sur la double difficulté qu'a rencontrée le public pour s'approprier le PLUi : compréhension des termes, pour laquelle le dictionnaire - dont la présentation a été améliorée - peut aider, et lisibilité du document gênée du fait de la structure et de la composition éparse du règlement, qui contient des exceptions communales jusque dans le dictionnaire.

Les outils de lecture préparés par l'EPT pour l'enquête ont été, à cet égard, les bienvenus. Toutefois, les notices explicatives (cf. pièce A0 et B0), qui font une large place aux extraits des codes (sans néanmoins citer l'article de référence L151-19 à propos de la RAP1), auraient pu développer plus les explications pratiques à l'intention du public.

Au-delà, dans l'esprit de l'avis de l'Etat appelant l'EPT à « fluidifier la lecture et la compréhension des documents », la commission pourrait conseiller de porter une attention particulière à la qualité de rédaction des prescriptions dans les procédures à venir afin d'en assurer une compréhension aisée et exacte par le public.

### **Concernant les demandes formulées par le public**

#### Question B 6

La commission se félicite de l'engagement annoncé par le maître d'ouvrage « à répondre à chacune des contributions formulées dans le cadre de l'enquête publique ». Les participants à l'enquête, qui ont fait la démarche de s'impliquer, auront ainsi le bénéfice d'une réponse, résultant d'une analyse individualisée qui leur confirmera l'intérêt de leur implication.

Plus généralement, ce retour personnalisé vient conforter l'utilité de l'enquête publique comme outil d'expression des attentes de la population et de toutes les parties prenantes.

Pour toutes ces raisons, la commission veut voir dans la restriction : « Il est envisagé de rendre consultable le tableau récapitulatif des réponses » une formule visant à ne pas anticiper sur la décision formelle du Conseil de Territoire.

La commission pourrait donc inviter ce dernier à confirmer la proposition de répondre à chacune des contributions formulées dans le cadre de l'enquête publique.

### **Concernant les modifications demandées par les collectivités avant et après l'arrêt du projet**

#### Questions B7 et B8

La commission d'enquête ne doute pas de l'intensité du travail fourni pour préparer le projet de modification n°3. Les élus et les responsables des directions de l'urbanisme rencontrés pendant l'enquête s'en sont tous portés témoins et ont souligné la qualité du travail itératif mené entre l'EPT et les communes dans la phase préparatoire.

Les chiffres portés ici à la connaissance de la commission en sont la confirmation.

Cependant, la commission constate que malgré le travail collaboratif préparatoire, les demandes faites par les Villes, en accompagnement de leur avis sur le projet de Modification n°3, sont en grand nombre comme à Bondy, aux Lilas, à Montreuil, et à Pantin qui en qualifie certaines de « prioritaires à intégrer absolument dans la M3 ».

Plus précisément, l'EPT évalue à plus de 340 le total des demandes résultant des avis des communes et autres PPA qu'il attribue à des raisons « multifactorielles » (erreurs de prises en compte, demandes tardives). Dans sa réponse complémentaire du 14 avril 2025, le maître d'ouvrage considère qu'environ 200 de ces demandes ont déjà été traitées et validées, c'est-à-dire que « le dossier de Modification est donc ajusté sur la base de la demande initiale ou de la demande amendée ».

Dans ces conditions, la commission regrette que les délais nécessaires à l'élaboration d'un document plus abouti et plus définitif n'aient pas été pris au bénéfice de la clarté d'information du public.

Par ailleurs, près de 70 de ces demandes sont dites en attente de validation/arbitrage ; elles « nécessitent des études ou échanges avec les communes et/ou arbitrage des élus concernés avant de statuer sur leur intégration ou non au dossier de Modification n°3 ». Au-delà du nombre de demandes concernées, ces compléments d'échanges et d'études devraient être également l'opportunité de vérifier, avant qu'il y soit répondu favorablement, que leur contenu reste dans les limites réglementaires d'une modification de PLUi comme évoqué sous la question B1.

### **Concernant les suites apportées à ces demandes d'évolutions**

#### Question B9

La commission note avec satisfaction que le maître d'ouvrage a prévu de mettre en œuvre plusieurs moyens pour assurer la continuité de l'information en direction du public.

Elle relève toutefois l'accent mis sur les outils informatiques dont l'enquête – et tout particulièrement les permanences - ont montré les limites vis-à-vis du public.

Aussi, la commission rappelle, à titre complémentaire, la possibilité ouverte par le code de l'environnement (cf. article L123-15) d'organiser une réunion publique « afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion. ».

### 3.4. Thème C : Règlement graphique

Pour traiter le thème relatif au règlement graphique, au vu des observations déposées par le public dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi engagée par Est Ensemble, la commission a retenu les quatre sous-thèmes suivants :

- Zonage
- Secteurs de plan masse
- Emplacements réservés, PAPAG, PPCOA et STECAL
- Erreurs matérielles

#### 3.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

##### ➤ Zonage

Le public a montré sa vigilance sur le zonage, et l'enquête publique a été l'occasion de faire émerger de très nombreuses demandes individuelles de modification de zonage, opposant le plus souvent les caractéristiques pratiques de terrain évoquées par les propriétaires à la logique des choix faits par l'EPT.

BOB-Obs 5 : Fatima EL MOUNTASSER – Bobigny

*Mon pavillon est encadré par une zone en renouvellement avec des constructions d'immeubles ; je souhaite une modification de la zone pavillonnaire de la rue Léo Lagrange qui n'est plus à considérer comme une zone pavillonnaire [...]*

Mail 85 : Valérie ARBIB – Bondy

*Ce changement pourrait également se doubler d'une protection des fonds de parcelles afin d'éviter un enclavement des pavillons existants et d'aboutir à des situations problématiques comme vous le constaterez sur les photos en p.j. [...]*

Mail 94 : Dominique CHARPIN – Montreuil

*Aussi nous avons constaté avec surprise que le projet de modification N°3 du PLU prévoit de reclasser notre parcelle en zone UA (zone d'activité), laquelle interdit purement et simplement les constructions à usage de logement, alors même que son maintien en zone UM aurait permis une évolution du bâti plus cohérente avec les mutations urbaines amorcées depuis plusieurs années.../... Surtout, ce classement est au cas présent totalement décorrélé de la réalité du secteur urbain concerné [...]*

Mail 174 : Anaïs GUILLEMANE MOOTOOSAMY – Le Pré Saint-Gervais

*En somme, si la construction de nouveaux espaces de vie pour répondre aux besoins est tout à fait understandable, il devrait être fait et pensé pour limiter l'impact sur les habitants existants et non au seul prisme de la maximisation du bénéfice du promoteur pouvant afficher une façade entière plein sud [...]*

Mail 128 : Benoît BOUCHE pour SCCV Bagnolet Gallieni II – Saint-Ouen-sur-Seine

*En revanche, la SCCV regrette que la modification projetée soit limité au parking p 5 sans intégrer le parking 4S et ce alors que les 2 parkings ne sont séparés que par la*

*rue Robespierre et qu'il n'y a pas lieu de les traiter de manière différenciée au regard de l'urbanisme [...]*

**Sur ce point, une intervention collective a été particulièrement documentée sur les registres papier et dématérialisé à l'initiative de 24 personnes.**

ROM-Obs7 : Collectif des propriétaires et voisins des rues Laug et Borel – Bondy

*Le changement de zonage envisagée par la Modification n° 3 s'inscrit en totale contradiction avec les orientations définies par la Ville de Bondy pour ce secteur. .../... La Modification n° 3 isole ainsi de manière artificielle la future zone UH88E10 dans un secteur où la densité urbaine est amenée à augmenter.../...Il est très surprenant de voir ainsi désormais la Ville de Bondy identifier les habitations de la future zone UH88E10 comme un « ensemble urbain à préserver », alors même que la moitié de ces habitations vont être détruites pour la réalisation des ensembles immobiliers qu'elle a autorisés [...]*

**Un autre motif de demandes de changement de zonage concerne les parcelles en mitoyenneté de deux zones différentes et résulte du souhait soit d'augmenter les possibilités de construction, soit de pallier des pertes de vue ou d'ensoleillement, et de création de nuisances.**

NLS-Obs 6 : Nabil FELLAL – Noisy-le-Sec

*Actuellement, ma parcelle se retrouve précisément à la limite entre deux zones urbaines : l'une, la zone UC, autorisant une hauteur de construction de 22 m. et l'autre, la zone UM dans laquelle la parcelle a été intégrée nouvellement, limitée à 13 m. .../... Cette différence nette de hauteur a pour conséquence une cassure franche incohérente, inégale et injuste à mon sens .../... l'hétérogénéité aggravée des hauteurs est vécue comme une source d'incompréhension majeure et d'injustice, en rupture avec le principe de cohérence urbaine [...]*

Mail 93 : Pascal MAGE pour la Fédération des Murs à Pêches - Montreuil

*Néanmoins, la Fédération s'inquiète de trois changements de nature à altérer simultanément la qualité paysagère, patrimoniale et environnementale du site des Murs à Pêches. Nous demandons l'annulation du changement de zonage de la parcelle CJ 342 en zone UA (activités économiques). La suppression de 2442 m2 de zone agricole, de surcroît sur une parcelle actuellement boisée n'est pas compatible avec l'ambition environnementale affichée [...]*

Mail 326 : Anaïs – Vincennes

*Pour quelles raisons la parcelle CJ342, qui était classée en zone agricole, passe dans le nouveau PLUI en zone activités/UA alors que la plupart de la parcelle est couverte par un espace paysager protégé (EPP) ? [...]*

**Ont aussi été soulevées pendant l'ouverture de l'enquête au public, les spécificités des opérations menées dans le cadre de projets de renouvellement urbain partenariaux (PRU et NPNRU).**

Mail 361 ; Julie ROCHE – Sein-Saint Denis habitat – Bobigny

Lorsque le zonage d'un PRU se fait sans zone de projet, il s'adapte, mais plus difficilement, à la complexité de projets de renouvellement urbain et à leur temporalité. .../... Les modifications du PLUi sont en effet parfois contradictoires avec les prescriptions des études d'avant-projet des ZAC et périmètres NPNRU, menées par l'EPT ou ses aménageurs. L'avancée dans les études sur les projets de renouvellement urbain nous amène à demander des modifications de zonages, pouvant s'apparenter à des demandes de dérogations mais étant la traduction de l'avancée des études de ces projets complexes dans le PLUi .../... Les règles applicables sont destinées à une autre typologie bâtie que celles de nos résidences. Cela rend difficile l'intervention sur ce patrimoine dans le cadre de réhabilitation. Nous souhaitons un ajustement de ce zonage afin d'établir des règles cohérentes avec la morphologie de ces bâtiments [...]

#### Avis et commentaires de l'EPT

L'EPT souhaite ici rappeler la portée collective, et non individuelle, d'un document tel que le PLUi.

Chaque demande sera néanmoins étudiée et traitée dans la perspective de l'approbation de la Modification n°3.

#### ➤ Secteurs de plan de masse

Plusieurs secteurs de plan de masse font l'objet de contestations. L'un en particulier se heurte à une très forte opposition (une cinquantaine de contributions) au Pré-Saint-Gervais, notamment en citant la recommandation du commissaire enquêteur, dans son rapport de 2023 (M2).

#### Mail 127 : Manon CHARNAILLAT – Montreuil

*Il faut supprimer le plan de masse du centre-ville de Montreuil qui prévoit la surélévation sur l'îlot Opale. Il y a plusieurs points à revoir : 1. Le secteur de plan masse n'est pas consultable (ni en ligne, ni en mairie). 2. Le plan actuel n'est pas précis. 3. Sur la parcelle Opale, l'implantation ne respecte pas l'article 'Nature en ville'. 4. Les nouveaux bâtiments seront dans le champ de visibilité de la mairie [...]*

#### Mail 142 : Emilie DARTOIS pour association Baudin Joineau – Le Pré Saint-Gervais

*Je suis habitante du 17 rue Baudin, face à la parcelle concernée par ce secteur de plan masse. Nous habitons une maison en R+1 avec aucun vis à vis à ce jour et qui ferait face, dans le projet proposé, à des immeubles en R+4 .../... Comme déjà dit en 2023, dans le cas d'un tel projet, nous nous y opposerons formellement, dans le cadre des nuisances évidentes que cela engendre pour notre famille, et nos voisins. Nous serons bien entendu accompagnés d'avocats spécialistes en droit de l'urbanisme et de l'immobilier avec qui nous sommes déjà en contact au vu de la tournure des choses avec la mairie .../... En effet, nous sommes très surpris, que, suite au rapport d'enquête émis en 2023, le projet ne soit que légèrement modifié et sans concertation, malgré l'avis avec réserve du commissaire enquêteur [...]*

#### Mail 63 : Andrea SPIGA – Le Pré Saint-Gervais

*Totale opposition au projet de modification des parcelles C n°90 et 91 de la rue André-Joineau, au Pré-Saint-Gervais, tel qu'il figure dans le document présentant la modification n° 3 du PLUi d'Est Ensemble, par la création d'un « plan masse et d'un emplacement réservé sur les parcelles C90 et C91.../... Il est incompréhensible, d'un point de vue démocratique, que ce projet qui avait été fortement critiqué par les riverains lors de la précédente enquête publique en 2023, reste inchangé sur la forme comme sur le fond.../... Or, le même projet est de retour, juste enrichi d'une épaisse langue de bois aux airs écolos .../... De grands mots pour un projet immobilier doté d'une végétalisation d'agrément [...]*

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

Sur ce point, le lecteur est invité à prendre connaissance des réponses à la question C4.

➤ **ER, PAPAG, PPCOA, STECAL**

**La création ou le maintien de tous ces outils, ER (emplacements réservés), PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) et PPCOA (périmètre de prise en considération d'une opération) fait l'objet de quelques contestations pour des raisons variées : trop grand nombre, inadaptation pratique ou inadéquation opérationnelle.**

Mail 360 : société ETIK promotion – Les Lilas

*La liste des emplacements réservés (24 emplacements réservés sur la petite commune des Lilas me semble excessive) et aucune autre parcelle d'une dimension comparable à la parcelle D114 de 188 m<sup>2</sup> n'est classée en emplacement réservé [...]*

Mail 60 : Benoit CADEL - Bobigny

*En effet, après analyse du plan de zonage, ce dernier laisse apparaître un emplacement réservé ERBb15. `` Le tableau des emplacements réservés indique une emprise de 12 m, grevant d'environ 1 m. les parcelles .../... Cela viendrait en contradiction avec l'hôtel de police .../... qui lui a été récemment implanté à l'alignement en limite de propriété / du domaine public. Cela provoquerait un redan/cassure, dans les linéaires de façade, étant donné que l'emprise de 12 m. n'est plus possible au niveau de ce bâtiment [...]*

Mail 132 : Pierre Louis FOSSARD – Montreuil

*Dans le cadre de la procédure d'Enquête Publique Unique .../... nous demandons .../... l'exclusion de ces mêmes quatre rues du périmètre des emplacements réservés et servitudes urbaines suivantes : ELMo1 .../... PAPAG Mo1 .../... et PPCOA Abords du .../...). Notre secteur de 4 rues a effectivement un statut et un paysage urbain particulier .../... Cela fait à la fois sa singularité et sa fragilité potentielle. Nous espérons donc que la collectivité va protéger cette singularité plutôt que de la remettre en question [...]*

Mail 258 : Sylvain – Montreuil



*Il est indiqué dans la liste des emplacements réservés, l'élargissement de la rue Emile Beauvils correspondant à l'intitulé ERM027. La rue Emile Beauvils aujourd'hui ne pose aucune difficulté de circulation et il n'est pas compréhensible de vouloir l'élargir, d'autant plus que des maisons remarquables y sont situés notamment ainsi que des jardins partagés. Quelle est la nature du projet et la raison derrière ? [...]*

Mail 140 Gilles ROBEL- Montreuil

Le cumul des modifications dans la zone .../... (suppression de 2424 m<sup>2</sup> d'espace boisé en parcelle CJ 342, aménagement d'une zone Stecal A3 en parcelle CJ 180, et le maintien linéaires actifs à l'est de la rue Saint Antoine) créé des ruptures dommageables à la biodiversité [...]

Mail 319 : Francis REDON pour Environnement 93

*Les STECALs A3 destinés à l'accueil des gens du voyage depuis le PLUi approuvé en 2020, ne sont toujours pas opérationnels. Doivent-ils être conservés ou rendus à leur vocation agricole ?*

#### Avis et commentaires de l'EPT

La mise en œuvre de ces outils au PLUi est justifiée au sein des différents rapports de présentation les instituant. Plus généralement, Est Ensemble est un territoire extrêmement dynamique devant répondre à de nombreux enjeux notamment en matière de production de logements en ce compris la production de logements abordables, de densification des tissus urbains, de renaturation et de création de nouveaux équipements publics et privés qui appellent la mobilisation des différents outils réglementaires et opérationnels permettant d'assurer la gestion du foncier par exemple.

L'outil STECAL quant à lui est un outil « permanent » dans le sens où il s'agit d'un zonage spécifique, uniquement déclinable en zone agricole ou naturelle des PLUi, et qui crée des droits à construire spécifiques dans ces zones protégées. L'accueil des gens du voyage étant un des axes du projet d'ensemble du secteur des Murs à Pêches, ils ont vocation à rester définis, y compris au-delà de leur mise en œuvre opérationnelle lorsqu'elle sera effective.

Les réponses suivantes aux questions de ce chapitre permettront au lecteur de mieux comprendre l'intérêt de ces outils.

#### ➤ Erreurs matérielles

**Les contributeurs ont relevé des erreurs matérielles dans les documents graphiques. Les unes affectent la lisibilité ou l'exactitude des pièces ; d'autres impactent la faisabilité de projets d'aménagement.**

Mail 46 : Anna COUROUAU – Groupe National de Surveillance des Arbres

*Le Collectif pour la Sauvegarde des Arbres aux Lilas propose que l'ensemble des espaces naturels identifiés dans l'OAP Fort de Romainville par la hachure "conforter la biodiversité propre aux talus et aux bastions" soient identifiés en "Espace Paysager*

*Protégé" ou "Espace Paysager Protégé Boisé " (afin de mettre en cohérence le plan de zonage et l'OAP Fort de Romainville) [...]*

Mail 128 : Benoît BOUCHE pour SCCV Bagnolet Gallieni II – Saint-Ouen-sur-Seine

*Enfin, un « alignement d'arbres à préserver » est créé le long de la limite avec la rue des Champeaux, ce qui semble relever d'une erreur d'appréciation puisqu'il n'existe aucun arbre à cet endroit [...]*

Mail 79 : Olivier RAOUX pour Alios Développement – Pantin

*Comme pour tous les autres secteurs du PLUi Est Ensemble, il a été envisagé que ce secteur UP PA3 dispose d'un règlement qui lui soit propre .../... Toutefois, l'examen des documents soumis à l'enquête publique révèle que la totalité des modifications envisagées n'a pas été intégrée dans le projet de modification n°3 .../... il s'agit manifestement d'une erreur de retranscription [...]*

Mail 94 : Dominique CHARPIN – Montreuil

*Aussi nous avons constaté avec surprise que le projet de modification N°3 du PLU prévoit de reclasser notre parcelle en zone UA .../... alors même que son maintien en zone UM aurait permis une évolution du bâti plus cohérente avec les mutations urbaines amorcées depuis plusieurs années.../ ... le nouveau classement envisagé, à l'échelle réduite des parcelles concernées, en zone UA, est en toute vraisemblance entaché d'une erreur manifeste d'appréciation [...]*

Mail 360 : société ETIK promotion – Les Lilas

*Il y a une erreur manifeste d'appréciation concernant la dimension de la parcelle qui ne mesure pas 193 m2 mais dont la contenance cadastrale n'est que de 188 m² .../... Cette erreur manifeste de contenance doit être prise en compte pour solliciter la suppression de ce classement en emplacement réservé pour du logement social [...]*

Mail 343 ; Mme GAULT et Mme ROLLAND - Bobigny

*De plus en regardant sur les plans de la ville, il y a des erreurs puisque quasiment aucune maison n'est censée avoir reculé, le recul effectif n'est pas reporté sur les plans, ce qui fausse votre appréciation sur la réalité des exigences de la mairie dans le passé qui s'est attribué le terrain obligeant les riverains de reculer leurs clôtures [...]*

#### Avis et commentaires de l'EPT

**L'Etablissement Public Territorial (EPT) tient à assurer que toutes les erreurs matérielles seront traitées, aussi bien celles repérées dans le présent document que celles relevées par d'autres acteurs.**

**Ces corrections nous permettront de garantir une information complète et précise pour le public.**

### 3.4.2. Questions complémentaires de la commission

#### Question C1, relative au zonage

Plusieurs contributions mentionnent que les plans et inventaires ne sont pas à jour.

**A quelle date les informations communiquées au public ont-elles été arrêtées et permettent-elles d'avoir la connaissance la plus récente des décisions intervenues dans les domaines couverts par le projet de modification n°3 du PLUi ?**

Les informations communiquées au public ont été arrêtées en septembre 2024 en Conseil de Territoire : à cette date, le dossier de modification porté à la connaissance du public a été complètement stabilisé. Le cadastre (source : PCI vecteur de la DGFIP) utilisé pour produire le dossier soumis à l'enquête publique de la modification n°3 est daté de 2023, les travaux d'élaboration ayant été engagés tout début 2024. Il sera mis à jour avec le cadastre de janvier 2025. Les mises à jour de cadastre sont effectuées plus ou moins tous les trimestres. Les divisions ou regroupements parcellaires, démolitions ou constructions de bâtis seront ainsi actualisés. Concernant les fonds de carte photo satellite, ils sont issus de google maps de 2024-2025 (sauf pour les OAP n'ayant pas fait l'objet de modification dans la présente procédure, pour lesquelles les vues aériennes sont antérieures à l'approbation du PLUi en 2020).

**Question C2, relative aux demandes de changement de zonage**

Les demandes de changements de zonage sont très nombreuses.

**Comment le maître d'ouvrage a-t-il prévu de procéder pour répondre à l'ensemble des intéressés ?**

Les demandes de changements de zonage sont nombreuses car elles découlent de la dynamique du territoire et de l'effort de conciliation de l'ensemble des enjeux environnementaux, sociaux et économiques pour parvenir à un cadre de vie de qualité.

L'EPT s'engage à traiter chacune de ces demandes avec soin. Elles seront étudiées en collaboration étroite avec les communes concernées et au regard des grandes ambitions qui guident la Modification n°3 (renaturation, ville mixte et productive, simplification et intégration des projets).

Les réponses apportées seront intégrées dans le dossier d'approbation, assurant ainsi une prise en compte rigoureuse et transparente de chaque requête.

**Question C3, relative au contrôle des prescriptions**

Plusieurs remarques portent sur l'absence de contrôle des obligations posées par le règlement graphique.

**Quelle organisation l'EPT envisage-t-il de mettre en place pour renforcer le caractère effectif du règlement ?**

Depuis la loi "NOTRe" du 1er janvier 2016, **Est-Ensemble** est devenu l'autorité compétente pour l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**. Ce document est co-réalisé par les neuf communes du territoire ainsi qu'avec les citoyens, les acteurs économiques et sociaux et les institutions, définit les règles d'urbanisme applicables sur l'ensemble du territoire.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit respecter ces règles. Une autorisation d'urbanisme est un acte administratif qui permet de vérifier qu'un projet de construction, de rénovation ou d'aménagement respecte les règles d'urbanisme en vigueur sur le terrain concerné (appelé "assiette du projet"). Les principales autorisations sont :

- Le permis de construire, nécessaire pour les constructions nouvelles et certains travaux sur des bâtiments existants.
- La déclaration préalable de travaux, requise pour des projets de moindre envergure (ex. modification de façade, extension de faible ampleur).
- Le permis d'aménager, nécessaire pour des lotissements ou des aménagements de grande envergure.

La Répartition des compétences en termes d'urbanisme et du droit des sols entre Est Ensemble et les 9 communes membres est la suivante :

Est-Ensemble (EE) :

- Élaboration et mise à jour du PLUi, qui fixe les règles d'urbanisme sur le territoire intercommunal.

Les 9 communes :

- Instruction des autorisations d'urbanisme (ADS) : les services d'urbanisme communaux examinent les demandes (permis de construire, déclarations préalables, etc.) en fonction des règles établies par le PLUi.
- Suivi des chantiers et contrôle de la conformité des travaux : vérification que les constructions respectent les autorisations délivrées.
- Constatation et répression des infractions :
  - Lorsqu'un projet ne respecte pas son autorisation ou est réalisé sans autorisation, un agent assermenté ou le maire constate l'infraction.
  - Un procès-verbal est alors dressé et transmis au parquet, qui décide des suites judiciaires.

Pour renforcer l'application du PLUi, depuis son approbation initiale en février 2020, Est Ensemble anime et coordonne des échanges très réguliers avec les neuf communes sur l'application du droit des sols.

Pour renforcer cela et dans la limite des compétences et des moyens dédiés actuellement, Est Ensemble propose la création de "clubs ADS" mensuels avec les services instructeurs des communes.

Ces clubs auront pour objectifs :

- D'échanger sur l'application des règles d'urbanisme et l'instruction des autorisations.
- De partager les bonnes pratiques et les difficultés rencontrées.
- De renforcer la coordination entre les services d'urbanisme des communes et Est-Ensemble.

L'objectif est de renforcer ces échanges afin d'améliorer la mise en œuvre des règles d'urbanisme et de favoriser une application harmonisée sur l'ensemble du territoire.

#### **Question C4, relative au secteur de plan de masse des parcelles C90 et C91 au Pré Saint-Gervais**

Une forte opposition s'est manifestée contre ce projet, déjà contesté lors de la modification précédente du PLUi par les habitants qui déplorait le manque de concertation. De son côté, le commissaire enquêteur avait suggéré, en 2023, la création d'un emplacement réservé pour espace vert sur ces parcelles, ce qui répondrait à l'attente forte des habitants.

#### **Quels sont les obstacles qui se sont opposés aux différentes recommandations faites par le commissaire enquêteur ?**

La mise en place d'un emplacement réservé sur l'entièreté des parcelles bloquerait tout projet d'initiative privée, et engagerait les collectivités à acheter ces parcelles privées au prix du marché (valeur d'usage), à démolir l'ensemble des bâtiments, à dépolluer le site (bâti et terrain), à l'aménager, puis à gérer ce nouvel équipement public. La capacité financière des collectivités (Ville du Pré Saint-Gervais et Est Ensemble) ne permet pas d'intervenir dans ces conditions.

Par ailleurs, il est à rappeler que l'action de la municipalité en faveur de la renaturation se réalise à l'échelle de la Ville et ne peut être circonscrite à une seule parcelle. Cette action est à contextualiser au cas par cas, selon la nature des parcelles et de leur occupation, de leur inscription dans le tissu urbain environnant et plus largement dans la Ville, et au regard des outils qui sont à la disposition des collectivités.

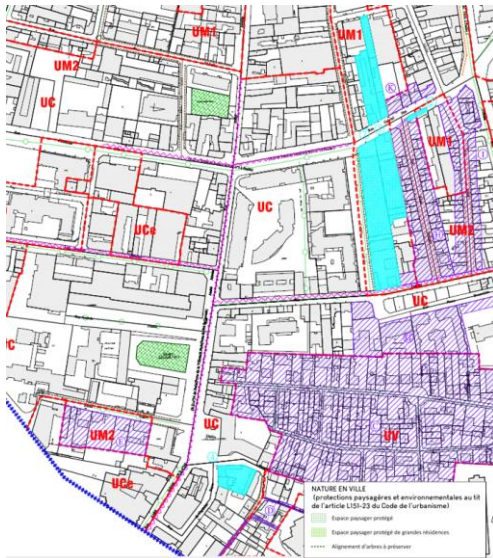
Ce projet d'emplacement réservé et de secteur de plan masse, à environ 35 mètres du square Allende, s'inscrit ainsi dans un schéma d'aménagement global qui se traduit concrètement par des projets passés, en cours et à venir. L'ensemble de ces projets et actions sont pour la plupart inscrits au PLUi. Nous rappelons à ce titre les éléments apportés en réponse de la commission de la M2 du PLUi à ce sujet avec en complément des illustrations concrètes.

La Ville du pré Saint Gervais est un ancien territoire fortement industrialisé, densément bâti et dont les limites communales ont fortement évolué dans le temps. S'y mêle aujourd'hui un tissu faubourien aux rues étroites, de grands ensembles et des sites résiduels d'activité industriel, artisanal ou d'entrepôt. Toutes les parcelles privées sont bâties.

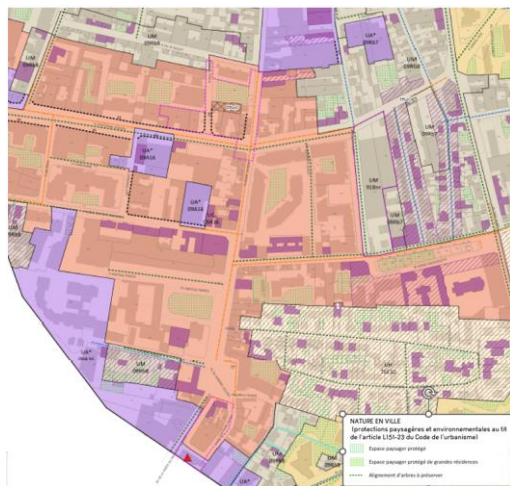
En tenant compte des contraintes de la structure urbaine préexistante du Pré Saint-Gervais, plusieurs actions sont aujourd'hui menées afin de faire évoluer la couverture végétale du Pré Saint-Gervais sur l'ensemble du territoire, que ce soit de manière quantitative et qualitative :

- En protégeant les espaces verts existants, que ce soit sur parcelles privées ou sur l'espace public : Espace paysagers protégés, protection des alignements d'arbres

#### **Extrait plan de zonage PLU 2015**



**Extrait plan de zonage PLUi - 2023**







- En renaturant les différents espaces publics : création d'alignement d'arbres et décroutage des trottoir à l'occasion de requalification des voies pour une meilleure gestion des eaux pluviales : dernièrement avenue Jean Jaurès dans le cadre de la promenade des hauteurs (aujourd'hui projet Grand Chemin) par exemple, réaménagement en cours du centre-ville - du 89 Joineau jusqu'au carrefour des rues André Joineau, Gabriel péri et Estienne d'Orves - intégrant la réfection des voies, trottoirs, place et square existant (projet sur le site de la Ville). Plantation de délaissés (talus par ex). Création de de cours OASIS dans l'ensemble des écoles.

AVANT	APRES
Rue Carnot (réalisé - 2020)	

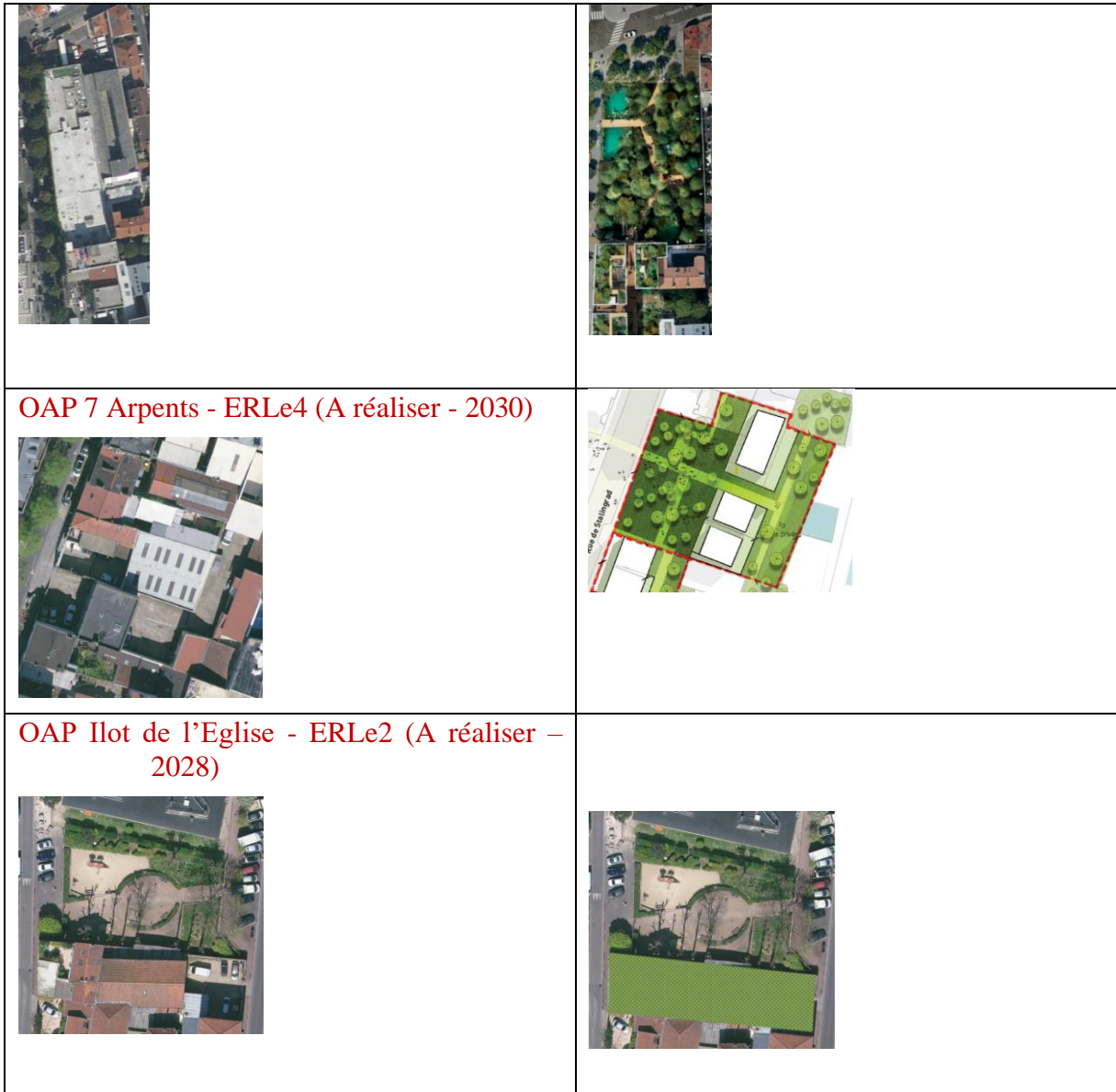
<p>Avenue Jean Jaurès (réalisé – 2021)</p>	
<p>Rue Emile Augier (réalisé - 2025)</p>	
<p>Rue du capitaine Soyer (réalisé - 2025)</p>	
<p>Cœur de Ville, place Général Leclerc (réalisé – 2025)</p>	



- En agrandissant et en créant de nouveaux jardins publics : Dernièrement : Création du square Aimé Césaire et square Emmi Pikler. Programmé : opération des anciennes salaisons Busso, OAP des 7 Arpents (ERLe4), emplacement réservé pour agrandir le square Allende (ERLe2).

AVANT	APRES
<p>Square Aimé Césaire - rues Danton/P. Brossolette (2019)</p> 	
<p>Square Emmi Pikler - 9 rue Simonnot (2024)</p> 	
<p>Anciennes salaisons Busso – 25 Gabriel péri (A réaliser – 2028)</p>	





- En incitant le renouvellement urbain de parcelles encore entièrement imperméabilisées (entrepôt, anciens ateliers ou industries, garages automobiles etc.) qui doivent répondre à l'ensemble des normes du PLUI (OAP environnement et liaisons et mobilités, création d'Espaces paysagers protégés, règles de nature en ville dans le règlement, emplacement réservé).

Cette évolution en cours du couvert végétale sur l'ensemble du territoire, complète également les espaces à proximité immédiate des limites administratives du Pré Saint-Gervais et qui profitent également aux habitants (- de 10 minutes à pied) : parcs et jardins sur les Villes de Paris et de Pantin : parc de la butte du chapeau rouge, de la Marseillaise, de Stalingrad par exemple.

Aujourd'hui en vente, le site du garage Citroën peut accueillir une activité similaire à l'usage actuel, ce qui aurait pour conséquence de maintenir une artificialisation de

l'ensemble des parcelles et de générer, potentiellement en cas d'activité plus soutenue d'un nouveau garage automobile, des nuisances liées à l'activité et aux flux de véhicules. Aussi, selon les règles du PLUi actuelles (UA\*09Rb7), un projet immobilier à destination d'activité pourrait également y être développé selon un équilibre économique dicté par le prix d'acquisition du foncier et les droits à construire de la parcelle. En cas de projet réglementaire, la collectivité n'aurait pas la capacité de refuser un permis de construire et d'assurer une prise en compte des spécificités des abords afin d'adapter de manière plus fine les règles applicables en matière d'implantation, d'emprise et de hauteur.

Cette réalité invite ainsi la collectivité à se doter d'outils adaptés pour contraindre les conditions d'aménagement de ce site, aujourd'hui 100% imperméabilisé, et garantir sa mutabilité vers un usage plus en adéquation avec la structure urbaine dans laquelle il s'inscrit.

C'est dans ce contexte que la collectivité a rencontré les riverains du site qui se sont manifestés à l'occasion de l'enquête publique de la modification 2 du PLUi. Il en est ressorti des inquiétudes et des questionnements divers selon la situation (nord ou sud) et l'orientation (vis-à-vis, parallèle ou perpendiculaire) des bâtiments des riverains par rapport au site. Les thématiques suivantes ont ainsi été abordés : prospectes, hauteurs, vues, ombres portées, nuisances de chantier, constructibilité actuelle du site, et nature de la voie créée.

Les contraintes foncières, le principe d'aménagement, et le travail architectural sur les bâtiments en termes d'implantation, de strates de hauteur, de distances, de cônes de vue et de perspectives ont pu être expliqué et débattus, ce qui a amené la collectivité à modifier le projet de secteur de plan masse pour la M3 :

- Nouvelle implantation et répartition des niveaux en R+4
- Nouvelle mise à distance par rapport à la limite séparative nord
- Précision sur les caractéristiques de la voie nouvelle objet de l'emplacement réservé.

Cf plans ci-dessous :

### Plan masse M2 du PLUi



### Plan masse M3 du PLUi



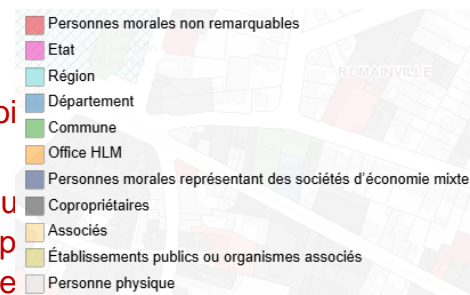
### **Question C5, relative aux nombre et surface des ER**

Le dossier comporte une carte des ER circonscrivant les emplacements réservés pour mixité sociale. Il comporte aussi un volumineux Atlas des emplacements réservés et une liste de 26 pages. En complément de ces informations, la commission souhaiterait que le maître d'ouvrage, Est Ensemble, puisse préciser les deux points suivants :

**Quel est le nombre total des ER existants, toutes destinations confondues, sur le territoire et la proportion des surfaces du Territoire qu'ils occupent ?**

- Les 266 emplacements réservés représentent 115,56 ha, soit 2,9% du territoire
- Les 46 emplacements réservés à destination de logements sociaux représentent 40,45 ha, soit 1% du territoire.

L'outil de l'emplacement réservé est un outil de gestion du foncier. Il permet aux collectivités d'acquérir des portions de parcelles ou parcelles afin de réaliser un projet. Dans ce sens, lorsqu'il est défini, l'emplacement réservé est décliné sur un foncier « privé » au bénéfice d'une collectivité qui est identifiée (commune, région, département...). A titre d'exemple ci-dessous, l'ERD5, au bénéfice du Département est en partie maîtrisé depuis sa mise en œuvre : plusieurs parcelles appartiennent désormais au département ; d'autres restent sous propriété privée.



Au total, ce sont 5530 parcelles impactées au moins par un emplacement réservé au PLUi :

- 57% appartiennent à des personnes physiques
- 20% appartiennent à des communes, le Département ou des sociétés d'économie mixte
- 23% appartiennent à des personnes morales (des offices HLM, des établissements publics ou organismes associés).

**Quelles sont les caractéristiques des ER aux voies et ouvrages publics, comme le prescrit par l'article L151-41 du code de l'urbanisme ?**

- Les 205 emplacements réservés à destination de voirie représentent 38,2 ha, soit 0,97% du territoire
- Les 8 emplacements réservés à destination d'ouvrages publics représentent 2,6 ha, soit 0,06% du territoire

Leurs caractéristiques sont mentionnées au sein de la pièce « 6.15 Liste des emplacements réservés et PAPAG ».

### **Question C6, relative au suivi des ER**

Le PLUi d'Est Ensemble est appelé à poursuivre son évolution pour répondre aux attentes des différents acteurs du Territoire :

#### **Comment le suivi de la liste des ER est-il organisé ?**

Au cours d'une même procédure, le suivi de l'évolution des emplacements réservés est réalisé au sein de la liste des emplacements réservés (en rouge pour les ajouts et rouge barré pour les suppressions) et développé au sein du rapport de présentation. Cependant, entre les procédures, il n'y a que le rapport de présentation qui permet d'identifier les emplacements réservés qui ont fait l'objet d'une modification.

### **Question C7, relative à l'information des propriétaires impactés par les ER**

De même que pour les EPP, certaines personnes souhaiteraient être informées des nouvelles prescriptions mises en œuvre sur leurs parcelles, voire de leur suppression le cas échéant.

#### **Les propriétaires concernés par une prescription d'ER en sont-ils préalablement informés ?**

La majorité des emplacements réservés (ER) présents dans le PLUi existaient avant l'approbation de celui-ci en février 2020 dans les 9 PLU communaux.

L'Etablissement Public Territorial (EPT) n'a pas systématiquement mis en place d'informations individuelles dédiées et personnalisées à chacun des nouveaux propriétaires concernés par un Emplacement Réservé (ER), un Espace Paysager Protégé (EPP) ou encore un bâtiment remarquable pour des raisons similaires à celles invoquées récemment au parlement par le Ministère du logement et de la rénovation urbaine concernant l'information des propriétaires (réponse aux questions du Sénat n°01789 - février 2025) :

- Les moyens fléchés dans les textes législatifs et réglementaires permettent au public d'être suffisamment informé des projets mis en œuvre sur le territoire. Des notifications individuelles induiraient des dépenses supplémentaires et elles ne sont pas adaptées à des actes réglementaires de portée collective tels que les PLUi ;
- Les délibérations de prescription/révision du PLUi et d'approbation doivent être publiées sur le Géoportail de l'Urbanisme, ce qui présente un accès simplifié à l'information ;
- La phase d'enquête publique permet aux habitants de s'exprimer et d'émettre des remarques et observations sur le projet de PLUi.

Conscient des enjeux de communication et en réponse à une précédente recommandation d'une commission d'enquête sur le PLUi, Est Ensemble a néanmoins engagé la réalisation de cartographies dédiées à la représentation des EPP et bâtiments remarquables. Ces cartes visaient à sensibiliser la population et à l'encourager à participer à l'enquête publique. Elles ont été diffusées sur le site internet d'Est Ensemble mais aussi de manière physique à travers un livret de communication (500 tirages diffusés sur l'ensemble du territoire pour l'enquête publique).

Est Ensemble poursuivra ces efforts de communication pour mieux informer la population, et en particulier les propriétaires, des enjeux réglementaires les concernant dans le cadre du PLUi.

### **Question C8, relative aux PAPAG**

Le projet de règlement mentionne (page 113) la superficie que les constructions ou installations autorisées pendant la « période de gel du périmètre » ne pourront pas dépasser et la date de levée de la servitude. La pièce (cf. pièce A2.4.19) mentionne la date d'entrée en vigueur de la servitude sans rappeler sa date d'extinction (5 ans maximum). A en juger par les questions posées en permanence, les habitants ont du mal à rassembler ces informations.

### **Serait-il possible d'énoncer les deux dates d'effectivité des servitudes PAPAG prescrites sur le Territoire d'Est Ensemble ?**

L'EPT comprend les besoins de clarification sur cet outil complexe.

La Modification n°1 approuvée en mai 2022 a instauré les périmètres de PAPAG suivants :

- Un périmètre de PAPAG sur le secteur dit « Ile du Petit Noisy » à Noisy-le-Sec : pour ce périmètre la durée de validité est fixée à 5 ans soit le maximum autorisé par le Code de l'urbanisme ;
- Quatre périmètres de PAPAG sur la commune de Romainville : pour ces périmètres, il a été précisé à leur instauration que leur durée de validité cesserait au 1<sup>er</sup> juin 2025 : leur durée de validité a donc été définie pour 3 ans ; la procédure de modification n°3 sera approuvée après le 1<sup>er</sup> juin 2025 et elle est donc l'occasion d'actualiser le PLUi sur ce point en supprimant la règle liée à ces périmètres afin d'éviter par la suite toute confusion des pétitionnaires et citoyens.

La Modification n°2 approuvée en juin 2023 a instauré des périmètres de PAPAG sur la commune de Montreuil, relatifs aux abords du T1. Le règlement fixe une durée de validité jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2027.

Ainsi, la Modification n°3, qui n'instaure pas de nouveaux périmètres dits « PAPAG », vise uniquement à supprimer ceux situés sur la commune de Romainville qui seront caducs au moment de l'entrée en vigueur de cette procédure.

De manière à délivrer une meilleure information autour des PAPAG, les pièces « 5.1 Règlement écrit » et « 6.15 Liste des ER et PAPAG » seront ajustées pour délivrer chacune les mêmes informations comportant la date d'instauration et période de validité des périmètres.

### **Est-il possible de prolonger un PAPAG ? de quelle durée ?**

Le PAPAG a une durée de validité maximale de cinq ans. Le Code de l'urbanisme est explicite à ce sujet : « pour une durée n'excédant pas cinq ans, en attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global » (article L151-41 du Code de l'urbanisme).

Cependant, la collectivité peut fixer une durée de validité inférieure à cinq ans. Dans ce cas, elle a la possibilité de prolonger cette durée par une procédure de modification du PLUi, à condition que la durée totale ne dépasse pas les cinq ans prévus par le Code de l'urbanisme. Il est important que la durée de validité soit continue, afin d'éviter toute interruption des droits générés par le périmètre du PAPAG entre la période initiale et son prolongement.

**Question C9, relative au PPCOA**

Le rapport de présentation n'évoque pas les PPCOA ; il ne mentionne que l'institution d'un sursis à statuer sur le projet Youri Gagarine.

**Pourquoi ?**

Le sursis à statuer, généré par un périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement (PPCOA), n'est pas un outil réglementaire du PLUi. Il est instauré par une délibération de la collectivité compétente. Cette dernière, responsable de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, etc.), peut alors surseoir à statuer sur ces demandes, indépendamment des dispositions du PLUi.

Pour une meilleure information, ce périmètre est repris dans les annexes informatives du PLUi d'Est Ensemble. Ainsi, les délibérations sont compilées et une carte informative est intégrée pour visualiser l'ensemble des périmètres institués sur le territoire d'Est Ensemble (pièce 7.5.2 du PLUi en vigueur).

Enfin, il est important de noter que la procédure de Modification n°3 est utilisée ici pour inscrire ce nouveau périmètre du projet Youri Gagarine (Romainville) dans les annexes du PLUi. Cependant, une telle procédure n'est pas forcément nécessaire : une simple Mise à jour par arrêté du Président de l'EPT pourrait également le permettre.

Pour plus d'information, la réponse à la question C10 ci-dessous détaille l'objectif et la mise en œuvre d'un périmètre de PPCOA entraînant un sursis à statuer.

**Question C10, relative à l'objet des deux outils PAPAG et PPCOA**

L'EPT fait usage des deux outils d'urbanisme à sa disposition.

**Selon quels critères se fait la distinction entre le recours au PAPAG ou au PPCOA ? Pourquoi ne sont-ils pas présentés sur un seul plan, ce qui aiderait à en avoir une vue globale ?**

Bien que reposant sur la présence de projets d'ensemble dont la définition doit encore être précisée et qu'ils permettent tous les deux de mettre en attente l'évolution du tissu urbain sur certains secteurs, il s'agit bien de deux outils portant des moyens et effets différents.

Le choix d'instituer l'un ou l'autre des outils dépend de l'avancement des projets mais aussi du niveau de maîtrise du foncier et de l'évolution du tissu urbain recherché par la collectivité.

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement
---	---

	(PPCOA) générant un sursis à statuer
<i>Définitions</i>	
Le PAPAG est un outil du plan local d'urbanisme qui permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global sans bénéficiaire ou destination précise.	Le sursis à statuer permet de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, etc.) dans les cas où le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution ou la mise en œuvre de certains projets ou documents de planification à enjeux.
<i>Quelle mise en œuvre ?</i>	
Le PAPAG est un outil réglementaire du PLUi. Il ne peut être mis en place qu'à l'élaboration du PLUi ou par une procédure d'évolution telle qu'une révision, une modification ou une mise en compatibilité.	Il s'agit d'un outil mis en place par une délibération. Celle-ci est ensuite annexée au PLUi par une mise à jour. Aucune procédure de modification ou de révision du PLUi n'est nécessaire.
<i>Quelle place au sein du PLUi ?</i>	
Lorsqu'un périmètre dit « PAPAG » est instauré dans un PLUi : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le périmètre doit être reporté au plan graphique (zonage) ;</li> <li>• Le règlement écrit doit préciser à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;</li> <li>• Le rapport de présentation doit justifier de l'instauration de cette servitude.</li> </ul>	La délibération instaurant un PPCOA entraînant un sursis à statuer est annexée au PLUi, en tant qu'annexe informative.  Par exemple, dans le PLUi d'Est Ensemble, sont compilées au sein des annexes, les délibérations instaurant les PPCOA et une carte (pièce 7.5.2 du PLUi en vigueur) permet de visualiser l'ensemble des périmètres qui s'appliquent sur le territoire.
<i>Quelle durée de validité ?</i>	
Le périmètre a une durée maximale de 5 ans à compter de son instauration. Le règlement peut fixer une durée de validité inférieure aux 5 ans. Dans ce cas, la durée peut être prolongement jusqu'à 5 ans	Le périmètre défini par la délibération devient caduc dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur si l'exécution des travaux publics ou la réalisation de

<p>maximum par une procédure d'évolution du PLUi.</p>	<p>l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.</p> <p>De plus, dans le cas où le sursis à statuer est activé pour une autorisation d'urbanisme (comme un permis de construire), il ne peut pas excéder 2 ans. Il reste toutefois possible de proroger ce délai si un motif juridique différent du motif initial justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale des sursis ne puisse excéder 3 ans.</p>
<p><i>Quels effets ?</i></p>	
<p>Toutes les demandes d'autorisations déposées doivent être instruites au regard de cet outil : il s'agit d'une règle du PLUi.</p> <p>Il permet ainsi de fonder des refus de permis de construire pour les demandes d'autorisations qui s'inscriraient dans le périmètre défini et qui répondraient critères de surface fixés par le règlement.</p>	<p>La décision de surseoir à statuer est une faculté pour la collectivité. Deux options sont ainsi envisageables lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit la collectivité considère que le projet compromet ou rend plus onéreuse la réalisation du projet de la collectivité ; dans ce cas, sous réserve de motivations, elle suspend l'instruction de la demande d'autorisation. Cette période de deux ans peut être prolongée d'un an maximum (voir plus haut) ;</li> <li>- si la collectivité considère que le projet ne contrevient pas au projet d'ensemble, elle peut délivrer l'autorisation.</li> </ul>
<p>Le PAPAG entraîne également un droit de délaissement : les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune d'acquérir leur terrain selon les conditions précisées par le Code de l'urbanisme (article L.230-1 et</p>	<p>En cas de décision de sursis à statuer sur une demande d'autorisation, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité qui a pris l'initiative du projet de procéder à</p>



suivants pour plus d'informations).	l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai prévus par les textes (article L.230-1 et suivants pour plus d'informations).
-------------------------------------	--

Il s'agit donc de deux outils aux objectifs communs de maîtrise de l'évolution du foncier dans le cadre d'un projet d'ensemble mais à la mise en œuvre et aux effets distincts ce qui explique le fait qu'ils ne soient pas reportés de la même manière au sein du PLUi :

- Le périmètre du PAPAG est une servitude du règlement du PLUi qui s'impose à toutes les autorisations et entraîne un refus obligatoire de délivrance de l'autorisation si le projet répond aux règles fixées ;
- Le périmètre de sursis à statuer est instauré par une délibération sans lien direct avec le PLUi et la décision de surseoir à statuer est une faculté pour la collectivité.

### **Question C11, relative à l'accès à l'information foncière**

Une personne a fait mention de l'aide que pourrait apporter un outil du type SIG (Système d'Information Géographique) permettant d'accéder l'information foncière du Territoire à l'aide d'une représentation cartographique. Certaines collectivités y ont déjà recours.

#### **Le maître d'ouvrage a-t-il prévu d'y recourir et, si oui, dans quel délai ?**

L'Établissement Public Territorial (EPT) accueille favorablement cette demande et étudiera les modalités techniques pour mettre en place ce type d'outils accessibles depuis son site internet.

Il est à noter que le site du Géoportail de l'Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) permet déjà de fournir des informations par parcelle concernant les règles applicables du PLUi. Il offre également des fonctionnalités de téléchargement des différentes pièces qui le composent.

### **Question C12, relative à des erreurs matérielles ou des imprécisions**

Les contributeurs et les collectivités ont relevé des erreurs matérielles. La commission en a relevé aussi et a déjà échangé sur certaines d'entre elles avec le maître d'ouvrage. Par souci d'exhaustivité vis-à-vis du public, elle les expose ci-dessous dans leur totalité afin d'assurer, à l'aide du retour du maître d'ouvrage, une information complète du public.

Pièces	Constatation de la commission
A2.1.1 -p 55 et suiv.	n identifiés ; 3 villes sont annoncées pour 2 plans seulement présentés d'une erreur. La commune des Lilas n'est plus concernée par les modifications qui étaient repérées et la référence n'a pas été supprimée contrairement aux extraits de plans. La page devra être

	reprise et mentionner plus précisément des secteurs concernés par une légende adéquate pour Bagnole et Noisy le Sec.
A2.1.1 -p 277 et suiv.	torielles – communes non identifiées communes concernées par les OAP citées au rapport de présentation seront énoncées pour le dossier d’approbation.
A2.1.1 -p 277 et 283	orte de Bagnole-Gallieni » présentée 2 fois en termes différents. d’une erreur en doublon des tableaux de demande reportée au sein du rapport de présentation. Les explications et justifications devront être fusionnées en une seule et même fiche.
A2.1.1 p 265 et suiv	termes différents pour désigner les mêmes objets ention sera portée aux termes utilisés pour assurer une meilleure compréhension des modifications.
A2.1.1- p285	ation Pôle Bobigny Picasso absent dans A2.2.2 d’une erreur d’explication et du titre du rapport de présentation. Ce n’est pas à proprement parler une OAP qui a été créée, mais plutôt un zoom de l’OAP Hypercentre existante sur le secteur Gare routière-pôle Pablo Picasso (voir zoom créé en page 86 de la pièce A.2.2.3).
A2.1.1. - p4	port annonce 4 grands objectifs : « renaturation/ville mixte et productive/déclinaison des documents stratégiques/simplification du document » alors qu’il en détaille un 5 <sup>ème</sup> (cf. pages 265 à 392 !) sur « la mise en œuvre des projets et cohérence urbaine » t de modification a aussi été l’occasion pour les communes de faire remonter plusieurs demandes qui ne s’inséraient pas forcément au sein d’un des axes thématiques définis et qui ont donc été collectés au sein du 5 <sup>ème</sup> axe.
A2.1.1 - p106	e 1/1 erronée ; la présentation comportant 2 pages nce sera modifiée pour énoncer ½.
A2.1.1 - p118 à 122	e 1/2 erronée ; la présentation comportant 5 pages nce sera modifiée sur les 5 pages concernées.
A2.1.1 - p246 et 247	ion 2 fois de la fusion des deux zones UPBb1d on sera corrigé pour le dossier approuvé.
A2.1.1 -p 377	e concernée non identifiée de la commune de Montreuil. Cela sera précisé pour le dossier d’approbation.

A2.1.1 p56	<p>est consacrée aux EPP ; le plan du milieu met en exergue un « espace vert urbain »</p> <p>d'erreurs sur les pages 55 à 57. Les EPP et les zones UEv sont bien deux outils distincts. Ces pages seront ajustées à l'approbation, notamment au regard des avis PPA des communes de Bagnolet ou encore de Noisy-le-Sec à ce sujet qui demandent des modifications sur ces secteurs d'espaces verts urbains.</p>
A2.4.1	<p>de couverture annonce différents plans qui ne figurent pas dans le dossier.</p> <p>d'une erreur d'avoir reporté l'intégralité du sommaire du TOME 3 du PLUi : seuls les plans transmis au dossier de M3 contiennent les modifications réalisées dans le cadre de cette procédure. Les autres plans correspondent soit à des zooms géographiques (non réalisés à ce stade de la procédure) ou bien n'ont pas fait l'objet de modifications (plan masse, réseaux gaz...).</p>
A2.1.3 a) b) c)	<p>ments relatifs à l'état initial ne sont pas numérotés</p> <p>ments ont bien été numérotés pour le dossier d'enquête publique.</p> <p>des éléments de l'évaluation environnementale qui seront intégrés au rapport de présentation de la Modification n°3, expliquant l'absence de numérotation spécifique.</p>
A2.4.1	<p>rotation des documents dans le sommaire diffère de la numérotation retenue pour le dossier</p> <p>rotation inscrite au sommaire est celle retenue pour le dossier de PLUi tel qu'il est en vigueur.</p> <p>e publique conjointe entre 3 dossiers a nécessité une numérotation supplémentaire ayant pu introduire des confusions avec les sommaires et numérotations en vigueur du PLUi.</p>
A2.4.1	<p>le zonage « Est Ensemble » annoncé dans le sommaire ne figure pas dans le dossier</p> <p>le zonage d'Est Ensemble n'est pas reporté en l'état au profit des plans de zonage modifiés des communes.</p> <p>plutôt d'une erreur d'avoir reporté l'intégralité du sommaire du TOME 3 du PLUi : seuls les plans transmis au dossier de M3 contiennent les modifications réalisées dans le cadre de cette procédure. Les autres plans correspondent soit à des zooms géographiques (non réalisés à ce stade de la procédure) ou bien n'ont pas fait l'objet de modifications (plan masse, réseaux gaz...).</p> <p>le zonage d'Est Ensemble compilant l'ensemble des modifications qui seront approuvées figurera bien au dossier approuvé.</p>

A2.3.1. - p15	<p>ment mentionne que le PPRMT de Montreuil a été approuvé le 22 avril 2011 alors que le rapport de présentation (page 171) mentionne la ville de Montreuil au titre des modifications dans la liste des villes nouvellement dotées d'un PPRMT.</p> <p>d'une erreur du rapport de présentation : le PPRmt pris en compte est bien celui concernant les communes des Lilas, du Pré-Saint-Gervais et de Pantin. Montreuil n'est pas concerné par ce dernier. Ce sont bien 3 communes qui sont concernées et non 4 comme le stipule le rapport de présentation.</p>
A.2.2.1. - p63	<p>férence aux PPRmt dans l'OAP Thématique « Environnement » dans son chapitre « Santé, risques et nuisances »</p> <p>n'a effectivement pas été mise à jour. Cela a été soulevé notamment par la commune de Bagnole dans son avis. La carte des Risques sera donc actualisée pour l'approbation. En cohérence avec l'avis de l'Etat, elle contiendra également le PPRmt de Bagnole qui devrait être prochainement approuvé par le Préfet.</p>
A2.3.1. - p17	<p>re au règlement d'Est Ensemble « fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations sur certains secteurs » soumis à autorisation préalable, qui n'est pas dans le dossier</p> <p>git pas d'une pièce du PLUi. Ce règlement est régi par le Code de la Construction et de l'Habitation. Il est disponible au lien suivant sur le site internet d'Est Ensemble : <a href="https://urls.fr/RejxVm">https://urls.fr/RejxVm</a></p>
A2.3.1. - p17	<p>« soumis à autorisation préalable en rouge, ce qui laisse croire que cette autorisation est nouvelle, alors qu'elle existe dans le PLUi actuellement applicable</p> <p>on « soumis à autorisation préalable » ne sera plus mentionnée en rouge.</p>
A2.3.1. - p76	<p>re explicite au Règlement <u>local</u> de publicité alors qu'un Règlement local de publicité <u>intercommunal</u> (RLPi) a été approuvé le 25 juin 2024, soit avant l'arrêt du projet M3.</p> <p>« intercommunal » a en effet été omis, car l'approbation du RLPi est récente, et car la mention des RLP était cohérente avec l'existence de plusieurs RLP sur le Territoire. La mention « intercommunal » sera rajoutée.</p>
A2.3.1. - p77	<p>ne fait pas apparaître (en les biffant) les dispositions modifiées dans les exceptions aux règles des clôtures pour Bondy et Les Lilas ou supprimées pour Pantin</p> <p>ession de ces exceptions sera mentionnée dans le dossier.</p>

A2.3.1. p202	<p>ception pour la commune des Lilas : corriger « décevant du public » en « recevant du public »</p> <p>leur d'orthographe sera corrigée.</p>
A2.3.1. p252	<p>ation du sommaire est erronée</p> <p>ble des paginations sera vérifié et corrigé le cas échéant.</p>
A2.3.1. p252	<p>ans ce sommaire la nouvelle zone de projet de Pantin UPPa3 « Grandes Serres »</p> <p>on de la nouvelle zone UPP3a « Grandes Serres » sera ajoutée.</p>
A2.3.1. p379	<p>férence à UPPa2 dans le règlement qui passe directement de UPPA1 à UPPa3.</p> <p>édure de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet est en cours sur la ZAC de l'Ecoquartier à Pantin. Le dossier prévoit la création d'une zone UPPa2. Dans ce sens, la nouvelle zone prévue par la Modification n°3 a prévu l'appellation UPPa3 afin de ne pas créer de conflit entre les procédures.</p> <p>ne constitue pas une erreur matérielle.</p>
A2.3.1. p389	<p>férence à UPRo2 dans le règlement qui passe directement de UPRo1 à UPRo3.</p> <p>Il s'agit d'une erreur de modification du sommaire. La mention UPRo2 devrait être barrée, la zone étant supprimée dans le cadre de la Modification n°3.</p> <p>Le rapport de présentation identifie cette modification de zonages en page 343 :</p> <p>« Passage du zonage de projet (UP Ro2) en zonages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mixte (UM 90 C 13)</li> <li>- espace vert (UEV)</li> <li>- activité économique (UA 91 A 19) »</li> </ul> <p>Ce point sera corrigé pour l'approbation du dossier.</p>
A2.3.1. p389	<p>ment ne contient pas la segmentation a), b), c), d) et e) annoncée en page 252 pour UPRo3</p> <p>es liées à chacun des sous-secteurs a. b. c. d. et e. de la zone UPRo3 sont bien définies au règlement. Le corpus de règles s'y appliquant est principalement le même (par exemple les règles liées aux emprises au sol ou encore aux implantations). Seules certaines dispositions diffèrent entre les sous-secteurs, comme par exemple les hauteurs ou encore les destinations autorisées. Dans ce cas le règlement le précise explicitement comme ci-dessous :</p>

	ns et sous	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
		Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d		Au sein du secteur UPRo3e, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ou à la direction des activités autorisées
		Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		
	<p>met d'éviter l'inflation du nombre de pages au sein du règlement.</p> <p>naire ne sera pas modifié sur ce point, les pétitionnaires et citoyens devant bien se rapporter à la page 140 pour connaître les règles retenues pour chacun de ces sous-secteurs.</p>			
A.2.4.10.	<p>Correspond le trait bleu sans mention dans la légende du plan de zonage de Montreuil ?</p> <p>de sera corrigée sur ce point.</p>			
A.2.5.1.b	<p>Correspond la pièce A2.5.1.b dans le dossier sous enquête ?</p> <p>marque ne constitue pas une erreur matérielle. La carte faisant partie des annexes informatives du PLUi, représente les périmètres de prise en considération d'opération d'aménagement (PPCOA) engageant un sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme. Cette carte a été modifiée dans le cadre de la Modification n°3 (voir la réponse à la question C9 par exemple). Elle est donc intégrée au dossier de Modification.</p>			

### Quelles mesures compte prendre le maître d'ouvrage pour corriger les erreurs matérielles et lever les imprécisions afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement par les utilisateurs ?

L'Etablissement Public Territorial (EPT) tient à assurer que toutes les erreurs matérielles seront traitées. Des réponses sont apportées aux erreurs déjà identifiées dans le tableau ci-dessus. D'autres anomalies ont également été relevées et seront corrigées en vue du dossier d'approbation.

Ces corrections nous permettront de garantir une information complète et précise pour le public.

#### 3.4.3. Appréciations de la commission

##### Concernant le zonage

##### Question C1

La commission retient les précisions apportées par le maître d'ouvrage qui, néanmoins, appellent deux commentaires.

A propos du cadastre, la commission relève en premier lieu – comme la Ville des Lilas dans son avis - que la version retenue n'est pas la plus récente. Elle a été établie deux ans ou presque avant la présentation du projet de M3 alors que ce plan évolue selon une périodicité trimestrielle. En second lieu, d'après certaines observations du public, l'impact de permis de construire délivrés et apurés n'est pas pris en compte dans le projet de modification n°3, et il ne pourra pas l'être plus dans la suivante.

De ce fait, le public oppose sa connaissance pragmatique des situations de terrain, qu'il vit chaque jour, à la connaissance qu'il considère théorique et partielle des services administratifs, auxquels il peut parfois prêter des desseins officieux.

Dans ces conditions, la commission incite le maître d'ouvrage à examiner les demandes, et en particulier celles faites collectivement, à la lumière des situations concrètes. Elle l'invite aussi à s'assurer, dans les prochaines procédures, de la prise en compte la plus complète et la plus actuelle des autorisations délivrées avant l'arrêt du projet, et des évolutions apportées sur le terrain.

### **Concernant les demandes de changements de zonage**

Question C2 et question additionnelle 1

La commission a lu avec intérêt les données chiffrées indiquées par le maître d'ouvrage et lui sait d'autant plus gré, comme indiqué sous la question B6, de son engagement à répondre avec soin à chacune des demandes même si le PLUi est un document à portée collective et non individuelle. A cet égard, la commission souhaite néanmoins souligner l'importance de l'impact que peuvent avoir les évolutions proposées sur les situations personnelles des administrés. En outre, une situation individuelle peut être l'illustration d'un besoin plus général.

Pour ces raisons, la commission est reconnaissante du soin que l'EPT apportera à l'examen de ces demandes. Dans cette perspective, à propos de l'ajustement de zonage prévu à Bondy pour traduire l'étude urbaine Gallieni, la commission suggère à l'EPT d'organiser une rencontre avec les habitants du quartier, fortement mobilisés pendant l'enquête, pour leur présenter cette étude très peu explicitée dans le rapport de présentation. Cette suggestion vaut également pour les autres demandes formulées collectivement.

### **Concernant les contrôles des prescriptions**

Question C3

La commission remercie le maître d'ouvrage pour les précisions apportées sur les compétences respectives de l'EPT et des communes, qui à l'évidence sont peu connues par les administrés. Elle salue aussi les initiatives pratiques prises pour renforcer la coopération entre les différentes instances concernées.

Dans ce cadre, la commission comprend la limite de la réponse de l'EPT, et saisit donc l'opportunité de ce rapport pour insister à l'attention de tous les services compétents, sur l'attente du public d'un contrôle régulier du bon respect des obligations résultant du règlement. Le public vise les opérations menées tant par des particuliers que par des opérateurs publics pour éviter d'avoir à déplorer *a posteriori* des interventions

malencontreuses (abattage d'arbres, constructions illégales, imperméabilisation irrégulière, etc.).

### **Concernant le secteur de plan de masse des parcelles C90 et C91 au Pré Saint-Gervais**

#### Questions C4

La commission a pris connaissance avec attention des précisions, détaillées et illustrées, apportées par le maître d'ouvrage sur ce cas particulier d'un secteur de plan de masse au Pré Saint-Gervais, qui a suscité beaucoup de contributions défavorables au cours de l'enquête.

Elle en retient notamment que la municipalité a conduit, et se propose de continuer à conduire, plusieurs actions pour faire évoluer la couverture végétale du Pré Saint-Gervais sur l'ensemble de son territoire, ce qui profite aux intervenants sans toutefois répondre précisément à l'objet de leur demande.

Sur le point particulier des parcelles en cause, la réponse de l'EPT présente l'évolution du plan de masse entre les projets présentés dans le cadre de la M2 et celui de la M3, montrant les modifications apportées au projet après une rencontre avec les riverains du site, ce que plusieurs contributeurs contestent.

Aussi dans l'esprit des conclusions rendues par le commissaire enquêteur au terme de l'enquête relative à la M2, la commission prône l'organisation d'une nouvelle concertation avec les propriétaires concernés, précédée de modalités de publicité qui ne seront pas contestables.

### **Concernant le nombre, la surface et le suivi des ER**

#### Questions C5 et C6

La commission a pris bonne note des précisions apportées en réponse à ces deux questions qui permettent de contextualiser l'usage de cet outil urbanistique, ce que les pièces jointes au dossier (liste et atlas), très fragmentées, ne permettent pas ; le rapport de présentation ne le permet pas plus.

Pour ce qui est d'une actualisation de la création d'ER au fil de l'eau des besoins, la commission enregistre qu'il n'est pas prévu de mécanisme spécifique de mise à jour intermédiaire (ajout ou suppression) décorrélée des procédures de révision ou de modification.

La commission invite donc le maître d'ouvrage à intégrer toutes ces précisions dans les dossiers de présentation des prochaines procédures pour la bonne compréhension du public.

### **Concernant l'information des propriétaires impactés par les ER**

#### Questions C7

La commission a examiné avec attention les précisions apportées et les réserves mentionnées à propos de la mise en place d'informations individuelles dédiées et



personnalisées à chacun des nouveaux propriétaires concernés par un Emplacement Réserve.

La commission a bien noté la distinction que fait la ministre du logement et de la rénovation urbaine entre les actes réglementaires et les décisions individuelles qui sont les seules à devoir faire l'objet d'une notification individuelle aux personnes concernées ; cette différence de traitement se justifiant par des raisons opérationnelles et de coût.

Cela étant, à l'instar de l'initiative prise par certaines communes du Territoire pour informer individuellement et préalablement à l'enquête, les propriétaires dont le patrimoine est proposé au classement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, il apparaît souhaitable à la commission d'envisager l'information dédiée (du petit nombre) des propriétaires concernés par l'institution d'une nouvelle servitude tel un emplacement réservé.

C'est pourquoi la commission invite le maître d'ouvrage à examiner, lors des prochaines procédures relatives au PLUI, la possibilité d'une notification individuelle et préalable des propriétaires affectés par l'institution d'un Emplacement Réserve.

Cette proposition rejoint l'esprit de la recommandation du commissaire enquêteur faite en 2023, à propos des EPP au terme de l'enquête relative à la M2, et rappelée par l'Etat dans son avis sur la M3.

### **Concernant les PAPAG**

Question C8

La commission note avec satisfaction que le maître d'ouvrage partage son sentiment sur la complexité de cet outil urbanistique. Les précisions apportées confirment, s'il en était besoin, la nécessité de regrouper les données relatives aux PAPAG.

Aussi, la commission se félicite de la suggestion faite par l'EPT d'améliorer la présentation de ces données de façon à en faciliter la compréhension par le public.

### **Concernant les PPCOA**

Questions 9 et 10

La commission sait gré au maître d'ouvrage de faire lui part de ces informations détaillées, dont la complexité justifie – en relation avec la question C11 - la mise en place d'un outil délivrant une information foncière dédiée à une parcelle, intégrant de manière complète l'ensemble des outils urbanistiques s'y appliquant et à jour.

Les informations délivrées, en raison de leur précision et de leur volume, pourraient être utilement tenues à disposition, en lien avec le dictionnaire, dans un FAQ du site Internet de l'EPT.

### **Concernant l'accès à l'information foncière**

Question C11

La commission voit avec satisfaction que le maître d'ouvrage accueille favorablement le recours à un outil du type SIG mais regrette que son engagement se limite à l'étude des modalités techniques.

Elle aurait souhaité que l'EPT confirme la mise en place d'un outil de ce type, auquel d'autres collectivités ont déjà recours, et précise un calendrier prévisionnel d'accès.

### **Concernant les erreurs matérielles ou les imprécisions**

#### Question C12

La commission sait gré au maître d'ouvrage d'avoir étudié les erreurs matérielles et imprécisions répertoriées dans ce tableau et répondu à toutes ces observations. Au vu de cet inventaire - qui n'est que partiel - la commission regrette qu'en dépit du travail préparatoire accompli, le projet présenté comporte ces imperfections.

Elle note toutefois que toutes les erreurs matérielles seront corrigées en vue du dossier d'approbation pour garantir une information complète et précise pour le public.

Au vu de ces éléments, elle invite l'EPT à prendre à l'avenir toutes les dispositions utiles, notamment en termes de délai, pour améliorer la préparation des prochaines procédures relatives au PLUi.

### 3.5. Thème D : Environnement

L'évaluation environnementale évalue à 360 le nombre de changements contenus dans la modification n°3 du PLUi proposée par l'EPT Est Ensemble, dont 20 % de ces changements portent sur le thème de la Renaturation, repris ici sous l'appellation Environnement par référence à l'OAP du même nom dans le dossier soumis à enquête.

Pour traiter ce thème, la commission a retenu, au vu des observations déposées, les cinq sous-thèmes suivants :

- Renaturation, continuités paysagères et trames écologiques
- Arbres, alignements d'arbres et arbres remarquables
- EPP et Espaces verts
- Santé et lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain
- Exemplarité énergétique et environnementale

#### 3.5.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

L'OAP thématique qui couvre ce sujet ayant été entièrement refondue dans le projet de modification n°3 du PLUi, ce sous-thème a donné lieu à un grand nombre de réactions. Si plusieurs contributions soulignent la qualité du travail fait et l'ambition environnementale portée par le projet, elles émettent aussi des réserves sur les changements. Beaucoup de contributions interrogent l'effectivité des propositions portées et les critiquent comme étant insuffisantes ou, à l'inverse, trop ambitieuses.

- Renaturation, continuités paysagères et trames écologiques

Dans des termes plus ou moins experts, de nombreux contributeurs militent pour la renaturation du Territoire et la remise en état des continuités écologiques, du plus petit espace disponible aux zones les plus emblématiques.

Mail 7 : Louis BASTIN – Montreuil

*Une large continuité végétale particulièrement riche en espèces variées et propice à la biodiversité : sophora côté rue, glycine centenaire, sorbier, laurier, vignes, fruitiers, bambous etc. Un petit havre où l'on croise merles et mésanges, fouines, hérissons et abeilles solitaires. Cette continuité qui va de la rue aux anciens talus boisés de l'autoroute serait à mentionner et préserver [...]*

Mail 46 : Anna COUROUAU pour le Groupe National de Surveillance des Arbres

*Pour la poursuite de l'objectif de préservation des espaces verts du PLUi, et dans le respect du schéma de la trame Verte et Bleue et du PCAET, le Collectif pour la Sauvegarde des Arbres aux Lilas propose que le bastion sud-est, le square Jean Jaurès, le talus nord soient préservés et identifiés au PLUi en "Espace Paysager Protégé Boisé" sur le plan de zonage [...]*

Mail 65 : Emilio TEMPIA

Evoquant le futur SDRIF-E, le contributeur expose : *l'orientation règlementaire 10 stipule que les espaces agricoles sont inconstructibles. L'orientation règlementaire 12 veut éviter la fragmentation des espaces agricoles. De plus, les continuités manquantes doivent être rétablies par les documents d'urbanisme.../...L'objectif du PADD ne sera atteint que s'il est transcrit dans le PLUI qui doit donc affecter les espaces des Murs à pêches à l'agriculture urbaine [...]*

Mail 72 : Catherine VENICA pour Racines en Ville – Montreuil

*Nous constatons que le plan de zonage 6.7 Plan de Montreuil sur le secteur des Murs à Pêches comporte un cumul de modifications.../... Nous demandons une révision de ces modifications afin de stopper la fragmentation du site, contraire au maintien de la biodiversité [...]*

Mail 119 : Jean-François MAGNE et Arnaud CHAMBON pour LPO IDF – Paris

*Si l'augmentation des espaces verts est notable, la réaffectation de zones fortement artificialisées reste marginale. Et l'urbanisation continue de certains secteurs pourrait contrebalancer ces efforts de renaturation .../... La mise en œuvre d'infrastructures écologiques reste dépendante de la volonté des aménageurs et des promoteurs.../... En définitive, la révision du PLUI d'Est Ensemble montre une avancée significative en faveur de la renaturation et de la préservation de la biodiversité urbaine toutefois certains arbitrages entre densification urbaine et espace naturel reste discutable. Un suivi rigoureux des mesures adoptées, associé à des mécanismes plus contraignants pour protéger les seuls vivants et les arbres en ville, permettrait d'assurer une meilleure résilience écologique du territoire face au changement climatique.../... Concernant le traitement de la trame verte et bleue : absence d'objectifs contraignants et de mesures de suivi, trame bleue sous-exploitée, certaines solutions restent génériques et peu détaillées, insuffisance des mesures pour les milieux humides et aquatiques, non prise en compte de la trame noire [...]*

Mail 252 : Maelle RANOUX – Montreuil

*Dans la proposition de révision, l'axe du Tram n'est pas indiqué en tant que continuité écologique tandis que le projet met en avant une bande enherbée continue de 5m de large le long des voies de déplacements de cet axe. En effet, cette largeur seule ne permet pas de parler de la création d'une continuité écologique pour conforter la trame verte d'Est Ensemble [...]*

Mail 283 : Sandrine - Montreuil

*Doubler la largeur de cette bande enherbée pour la monter à 10m plutôt que 5. Cette demande se justifie sous deux autres aspects : compenser la perte du corridor inscrit au PLUi en 2022 et rendre possible une véritable trame bleue associée à la trame verte .../... La création d'un nouvel outil de protection dans le PLUi pour les espaces de pleine terre c'est-à-dire une trame brune, ainsi que des objectifs de renaturation chiffrés [...]*

Mail 319 : Francis REDON pour Environnement 93

*L'EPT Est Ensemble précise que d'une manière générale 88% du territoire dispose de moins de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts/habitant et que 29% du territoire est carencé en accessibilité .../...Au rythme actuel de 4,4 hectares d'espaces verts créés par les mesures réglementaires du PLUi, ce délai sera réévalué à 40 ans (échéance 2065) .../... Les dispositions réglementaires prescrites dans le PLUi ne sont adaptées : ni à réduire la carence en espace vert du territoire, ni à réduire les effets des ICU, ni à conforter et développer de nouveaux lieux d'agriculture urbaine.../... La trame verte et bleue du territoire doit intégrer les abords des infrastructures, comme celles du T1. Alors que cette opportunité est soulignée par le SDRIF, le PLUi l'ignore pour sa part. L'OAP « Planter aux abords du prolongement du T1 » est insuffisante pour favoriser la TVB, non conforme au SDRIF.../...De plus ces modifications par moment incohérentes entre elles, ne s'accordent pas avec les objectifs principaux de cette procédure et peuvent induire des difficultés à valider juridiquement les projets d'aménagement tout en voulant masquer une procédure de révision qui aurait été nécessaire. Cette procédure de modification nous semble inaboutie et inutile [...]*

#### Avis et commentaires de l'EPT

*Le PLUi est un outil réglementaire qui s'applique à la parcelle, à chacune des autorisations de droit des sols (permis de construire, déclaration préalable ou encore permis d'aménager). Il s'agit donc d'un outil contraignant. C'est aussi un outil qui évolue au gré des évolutions réglementaires, d'études thématiques et sectorielles menées par la collectivité. La procédure de Modification n°3 est par exemple l'occasion d'intégrer les résultats de l'étude appelée "Action Renaturation", récemment développée sur le territoire comme une ambition forte pour l'amélioration du cadre de vie. Sa traduction est amenée à encore se renforcer lors des prochaines procédures d'évolution du PLUi.*

*Le lecteur est invité à se reporter aux réponses détaillées apportées aux questions D1 et D2 sur ces sujets.*

#### ➤ **Arbres, alignements d'arbres, arbres remarquables**

**Plusieurs contributeurs, qui se sont approprié le calcul des compensations, plaident pour la protection et la plantation d'arbres.**

Mail 47 : Anna COUROUAU pour le Groupe National de Surveillance des Arbres

*L'intégralité des alignements d'arbres doit être maintenue conformément aux dispositions de l'article L350-3 du code de l'environnement. Le décret d'application n° 2023-384 du 19 mai 2023 relatif au régime de protection des allées d'arbres et alignements d'arbres fixe les modalités des procédures de déclaration et d'autorisations préalables à tout projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements [...]*

Mail 352 : Faustine – Montreuil

*En effet, après extension des bâtiments, cette parcelle de 3740m<sup>2</sup>, ne comportera plus que 328m<sup>2</sup> de pleine (soit 92% de la parcelle artificialisée), dans une zone d'indice D (prévoyant 50% maximum d'emprise au sol dont 30% de pleine terre) .../... Au moins 9 arbres à moyen développement aujourd'hui hauts de 10 mètres devront être abattus*

**Page 245 | 347**

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

*lors du chantier ou pour l'extension des bâtiments. Le règlement prévoit que « Chaque abattage d'arbre à moyen développement existant doit être compensé par deux arbres à développement équivalent, ou par 32 unités de plantations comprenant au moins un arbre à moyen développement » [...]*

BAG-Obs 1 : Jean HARARI – Bagnolet

*Nous nous permettons d'attirer votre attention sur l'importance et l'urgence qu'il y aurait à mettre en place une mesure de protection d'un grand arbre situé dans le périmètre de notre copropriété [...]*

Mail 64 : Mirjana - Bondy

*Je souhaiterais tout particulièrement qu'un arbre qui est situé sur la parcelle AJ146 qui se trouve sur le terrain entre 102 et 110 avenue Carnot soit protégé [...]*

Mail 301 : Matthieu – Montreuil

*A propos des arbres remarquables, les grands arbres matures qui se trouvent à l'angle du bd Théophile Sueur et de la rue des Ruffins à proximité du marché des Ruffins (séquoias) ne figurent pas dans l'inventaire des arbres à protéger. Ils doivent être ajoutés [...]*

**Certains s'inquiètent de la qualité de l'environnement dans lequel les arbres seront plantés et ils contestent le mode de calcul des plantations.**

Mail 52 - Anna COUROUAU pour GNSA Les Lilas

*Le PLUi doit exclure la possibilité d'unités de plantation qui à terme n'atteindraient pas la taille d'un arbre et n'auraient pas la capacité de rafraîchissement au sol que peut procurer un arbre .../... La distance de plantation d'un arbre de grand développement (36 UP) par rapport aux façades doit être spécifiée dans le PLUi .../... GNSA préconise de recommander une distance minimum de 5 mètres entre la façade d'un bâtiment et un arbre de grand développement pour la protection de son système racinaire [...]*

Mail 179 : Catherine – Montreuil

*Construire les immeubles en retrait du trottoir pour créer devant une bande de pleine terre permettant d'y planter des arbres. Cela s'est fait par le passé. C'était très bien ! Il vaut mieux prévoir les arbres en même temps que les constructions plutôt que de chercher après où les planter [...]*

#### [Avis et commentaires de l'EPT](#)

**Le PLUi d'Est Ensemble dispose de nombreuses règles applicables aux plantations. D'une part, il s'agit de préserver les éléments plantés existants. D'autre part, il décline les règles applicables de plantation applicables lors de tout projet ou celles en compensation lorsque l'atteinte n'a pu être évitée. D'autre part, si le règlement édicte des règles essentiellement chiffrées, l'OAP Environnement dispose de nombreuses orientations réglementaires visant à assurer la qualité de ces plantations (distances aux façades, entre sujets plantés...).**

Est Ensemble étudiera les différentes demandes de compléments aux différents recensements (EPP, arbres à protéger) dans la perspective de l'approbation de la Modification n°3.

### **EPP et espaces verts**

**L'utilisation du vocable EPP, protection en Espace Paysager Protégé, n'est pas toujours rigoureuse mais est fréquente. Ceci traduit par là-même la large acceptation du principe de protection par le public qui a bien enregistré le ratio de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant et mesure l'écart entre la situation actuelle et cet objectif.**

Mail 214 : Michel STAUB – Noisy-le-Sec

*L'espace des jardins partagés est classé EPP. Quelles sont les contraintes liées à ce classement. Le document présenté n'est pas compréhensible ; pourrait-on avoir un document plus précis ? [...]*

Mail 200 : Sébastien BLANDIN – Montreuil

*Assurer la continuité de la trame verte.../...Instaurer un zonage EPP sur une lanterne continue d'au moins 13 m de large, en bordure du trottoir ouest de l'avenue paysagère.../... Prévoir 10 m. minimum, de pleine terre végétalisée + un cheminement piéton perméable de 3 m.../...Y planter un alignement d'arbres de haute tige pour ombrager le trottoir bitumé [...]*

Mail 140 : Gilles ROBEL- Montreuil

*Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.../...L'examen des EPP définis sur le territoire conduit à s'interroger sur la logique qui a conduit à déterminer leur périmètre tout en n'ayant par ailleurs aucune donnée sur la qualité des sols. Si la stratégie de préserver les espaces naturels, prairies ou espaces boisés, est nécessaire face aux effets du dérèglement climatique bien engagé, le PLUi ne définit aucune méthodologie assurant que la création de nouveaux EPP est motivée par des règles objectives et clairement établies [...]*

Mail 261 : Elodie – Montreuil

*Je vous propose d'ajouter les arbres récemment plantés dans la rue du Capitaine Guynemer en Espace Paysager Planté. Aussi il serait envisageable de classer les terrains végétalisés de la rue du Capitaine Guynemer en EPP pour maintenir un tissu historique pavillonnaire [...]*

**Toutefois, de nombreuses personnes demandent que la protection soit renforcée et fasse l'objet d'un suivi.**

Mail 252 : Faustine– Montreuil

*Enfin pour toutes les raisons évoquées ci-dessus nous demandons que les espaces réservés pour devenir des espaces verts soient classés en zone N afin de marquer*

*une protection forte. Le classement en espace paysagé protégé n'est pas assez protecteur, il ne relève que des dispositions graphiques [...]*

#### MON-Obs 17 : Francis REDON pour Environnement 93

*Si la stratégie de préserver les espaces naturels, prairies ou espaces boisés, est nécessaire face aux effets du dérèglement climatique maintenant bien engagé, le PLUI ne définit aucune méthodologie assurant que la création de nouveaux EPP est motivée par des règles objectives et clairement établies. Il est par ailleurs contestable de fixer dans la plupart des cas le périmètre de ces EPP sur les limites cadastrales, alors que leur fonction et de favoriser les continuités écologiques qui s'affranchissent de ces règles administratives.../...Par ailleurs, la recommandation 11 du rapport d'enquête publique concernant la modification N° 2 du PLUi d'Est Ensemble recommandait la création et l'intégration au sein du PLUi d'un document de suivi des EPP. Cette recommandation n'a pas été suivie et pénalise la bonne information du public [...]*

#### Avis et commentaires de l'EPT

Pour chaque EPP déterminé au plan de zonage, s'applique une règle édictée au règlement écrit. Par ailleurs, cet outil dispose d'une portée réglementaire très forte, aussi forte, voire plus qu'un zonage Naturel. Comme ce dernier, une procédure d'évolution dite de révision est nécessaire s'il est envisagé d'y porter atteinte.

Dans le cadre des études globales sur la « renaturation » portées par le territoire, le complément porté aux EPP a été déterminé à l'appui d'une méthodologie de repérage cartographique à l'aide de photographies aériennes et de données sur les couvertures du sol tout en y appliquant des critères objectifs de superficies, de composition, de distances aux bâtis... Ces premiers travaux ont ensuite été vérifiés par les services d'Est Ensemble et des communes.

Est Ensemble étudiera les différentes demandes de compléments aux différents recensements (EPP, arbres à protéger) dans la perspective de l'approbation de la Modification n°3.

Enfin, un suivi quantitatif est prévu au PLUi à travers les indicateurs de suivi inscrits au rapport de présentation.

#### ➤ **Santé et lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain**

**Les particuliers sont sensibles aux problématiques du bruit et de la pollution atmosphérique et également aux conséquences du réchauffement climatique. Les associations soulèvent, en plus, la question des sols pollués, et les professionnels de l'immobilier, celle de la norme RE2020.**

#### Mail 25 : James – Romainville

*La ZAC de l'Horloge de Romainville est saturée de nouveaux logements ce qui ne permet plus de vivre tranquillement : bruit, saleté, manque de commerces, travaux à n'en plus finir, transports saturés [...]*

#### Mail 63 : Andrea SPIGA – Le Pré Saint-Gervais



*Ce projet ne risque pas non plus d'aider à lutter contre les îlots de chaleur. La Ville du Pré a lancé depuis mars 2024 un Comité participatif qui planche sur les meilleurs moyens de « Rafraîchir la ville ». Quelle est la cohérence d'afficher un tel objectif, dont la nécessité ne fait aucun doute, tout en lançant un projet immobilier qui ne répond à aucune des urgences du moment ? [...]*

Mail 100 : Muriel GRANDGUILLAUME – Montreuil

*Avantages économiques et sociaux d'une évolution du PLUi.../ ...Amélioration du cadre de vie et bien-être des habitants.../...La préservation des cœurs d'îlot et la limitation des constructions en fond de parcelle apporterait de nombreux bénéfices pour les habitants du Bas Montreuil. En plus de leur rôle dans la régulation thermique et la réduction des îlots de chaleur, ces espaces verts contribuent à améliorer significativement le cadre de vie dans les quartiers denses [...]*

Mail 179 : Catherine – Montreuil

*Il vaut mieux prévoir les arbres en même temps que les constructions plutôt que de chercher après où les planter.../... Par ailleurs, cela permet de donner une impression de largeur à la rue, ce qui est bien plus agréable qu'une rue étroite, pour les passants et bien sûr pour les habitants qui sont mieux protégés du bruit [...]*

Mail 236 : Valérie De Nattes – Le Pré Saint-Gervais

*Nous vivons en bordure du périphérique, une zone déjà exposée à une pollution atmosphérique élevée, avec des niveaux de particules fines régulièrement au-dessus des seuils recommandés. Or, de nombreuses études ont démontré l'impact direct de cette pollution sur la santé : augmentation des maladies respiratoires, affections cardiovasculaires, et effets délétères sur le développement des enfants. Ajouter de nouveaux immeubles dans un quartier aussi saturé ne fera qu'empirer cette situation en augmentant les îlots de chaleur et en supprimant l'opportunité de créer un espace de respiration pour les habitants [...]*

Mail 327 : Anne GESTIN - Montreuil

*Qu'on arrête de bétonner, que l'on réserve l'espace à de vrais espaces verts et non pas à des petits bouts de terrain qui vont être rebaptisés "Prairies" [...]*

Mail 221 : Yves CHAUMARD pour MNLE – Noisy-le-Sec

*Il est nécessaire d'approfondir l'information sur les sites potentiellement pollués via les Conseils de quartier et empêcher la construction d'établissement sur des sites pollués[...]*

#### [Avis et commentaires de l'EPT](#)

**L'Établissement Public Territorial (EPT) partage pleinement les enjeux de santé et les enjeux liés au réchauffement climatique. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) d'Est Ensemble a récemment été révisé (approbation en juin 2024) afin de mieux coordonner les actions territoriales sur ces enjeux. A son niveau le PLUi les traduit réglementairement notamment au sein de la reprise de l'OAP Environnement dans le cadre de la Modification n°3.**

➤ **Exemplarité énergétique et environnementale**

**Sur le thème de l'environnement, le projet de modification du PLUi proposé par Est Ensemble soulève encore deux questions. La première porte sur l'exemplarité énergétique et environnementale pour toute nouvelle construction avec l'atteinte du label Bâtiment Biosourcé en lien avec le respect du seuil supérieur de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du Permis de Construire. Plusieurs collectivités et des professionnels de la construction s'opposent au maintien de ce principe.**

Mail 300 : Antoine ROCHETTE – Délégué Régional de FFB Grand Paris Ile-de-France

*L'exigence de seuils supérieurs (2025, 2028) par anticipation à la réglementation environnementale en vigueur, nous semble problématique eu égard au prix de sortie des opérations dans un contexte de crise du logement et de sociabilisation des acquéreurs [...]*

Mail 361 : Julie ROCHE – Seine-Saint-Denis habitat – Bobigny

*L'atteinte d'un palier supérieur dans le cadre de la RE2020 sur l'IC Construction et d'un niveau 3 du label Bâtiment Biosourcé soit 36 kg/m<sup>2</sup> de matériaux biosourcés par surface de plancher impactent fortement le coût d'opération et la faisabilité de nos opérations.../...Le financement d'une opération de logement social neuf est strictement cadré.../... Les recettes sont donc inextensibles et les opérations se font à l'équilibre [...]*

Avis de la Ville de Bobigny dans le cadre de la consultation des PPA

*Je souhaite réitérer mon attachement à la nécessité d'une exemplarité du Territoire, en matière d'adaptation aux effets du changement climatique.../... Je suis également attaché à l'impérieuse nécessité de continuer à produire du logement accessible pour répondre à la crise du logement.../... Les retours d'expérience.../... ont permis d'apprécier l'équation coût-carbone pour l'atteinte du seuil 2028 de la RE2020 en logements collectifs et l'impact sur les coûts de construction.../... Pour toutes ces raisons, il me semble nécessaire de reposer la, question.../... en l'articulant avec les autres thématiques du PLUi.../... Je vous demande par conséquent la suppression de l'obligation de respecter les jalons supérieurs sur les indicateurs Ic Construction et Ic Energie.../... Il pourrait ainsi être proposé une solution rédactionnelle permettant la mise en place d'un moratoire pour l'application du seuil supérieur de la RE 2020 [...]*

**La seconde question a trait aux prescriptions techniques et réglementaires relatives à la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés, exposées dans un document en annexe du règlement...**

Avis de la Ville des Lilas dans le cadre de la consultation des PPA

*La Ville est défavorable aux évolutions normatives et prescriptives apportées à la Note de prescriptions techniques et réglementaires pour la collecte des déchets.../... susceptibles d'avoir un impact important sur la faisabilité des projets d'aménagement*

*et de construction.../... Par conséquent la Ville demande également de dissocier clairement ce sujet des normes opposables aux projet de construction [...]*

**Mail 240 : Colette SCHEYDER pour Noisy-le-Sec Environnement**

*Enfin des prescriptions et non des préconisations. Ces prescriptions techniques et réglementaires devraient permettre de clarifier qui fait quoi et bien fixer les règles .../... Pour faire un bon tri, une bonne présentation des bacs ou une bonne utilisation des Points d'Apport Volontaire, il faut les bons outils et chacun doit être responsable dans la chaîne des déchets [...]*

#### Avis et commentaires de l'EPT

Il est rappelé que la procédure de Modification n°3 ne modifie pas la règle liée à la performance énergétique qui exige l'atteinte du seuil supérieur de la RE2020 pour certains projets. Cette règle est issue de la Modification n°2 approuvée en juin 2023. Il est proposé au lecteur de se reporter à la réponse de la question D12 ci-dessous pour plus d'informations à ce sujet.

A contrario, la note relative à la gestion et la collecte des déchets a quant à elle fait l'objet de nombreux échanges dans le cadre de la Modification n°3. Sur ce point, le lecteur est invité à se reporter à la réponse de la question D13 ci-dessous.

### 3.5.2. Questions complémentaires de la commission

#### **Question D1, relative à l'effectivité des engagements**

Plusieurs contributions, formulées par des associations notamment, soulignent un engagement fort du projet de modification n°3 en faveur de l'environnement. Mais celles-ci et d'autres relèvent des limites du fait de l'absence d'objectifs contraignants et considèrent que la mise en œuvre reste dépendante de la volonté des aménageurs et des promoteurs. Des particuliers évoquent eux clairement un effet d'affichage.

**Que souhaitez-vous répondre au public pour lever ces doutes quant à la traduction effective des engagements énoncés ?**

Les modifications engagées dans le cadre de cette procédure notamment sur le volet Renaturation, sont le fruit de réflexions approfondies et d'un engagement du territoire à poursuivre l'amélioration du cadre de vie de la population.

Sur ce volet « environnement », dès l'approbation du PLUi, un corpus réglementaire de différents outils (règlement, OAP) a été mis en place pour traiter de multiples enjeux environnementaux sur le territoire (protection d'espaces naturels et agricoles, préservation d'espaces de nature en ville, protection d'espaces aquatiques et humides, performances énergétiques du bâti...).

Ce corpus réglementaire est contraignant. En effet, le PLUi est un outil de portée réglementaire s'appliquant à toutes les autorisations du droit des sols sur le territoire des 9 communes composant l'EPT (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable...) :

- Les règles édictées aux règlements écrit et graphique s'y appliquent dans un strict rapport de conformité ;
- Les orientations contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'y appliquent dans un rapport de compatibilité.

Le PLUi est également un document « vivant ». S'il a déjà connu des améliorations sur le volet environnemental lors des précédentes évolutions, la Modification n°3 apporte des évolutions significatives des outils réglementaires :

- Plus de 30 hectares d'Espaces Paysagers Protégés supplémentaires (toutes catégories) ;
- Plus de 600 nouveaux arbres à protéger identifiés ;
- La refonte de l'OAP Environnement identifiant clairement l'ambition de renaturation à horizon 2050 ;

Il est conseillé au lecteur de se reporter à la question D2 pour compléter les perspectives d'évolution du document sous l'angle de la renaturation.

### **Question D2, relative à la tangibilité des objectifs**

La carence du Territoire en espaces verts est reconnue et un objectif de rattrapage est fixé. Des calculs présentés par le public lors de l'ouverture de l'enquête, montrent que compte tenu de l'augmentation de la population, l'objectif serait atteint en 2065.

### **Partagez-vous cette démonstration ?**

Le territoire d'Est Ensemble souffre d'une carence en espaces verts, avec une moyenne de 6,4m<sup>2</sup> d'espaces verts/habitant comptabilisée en 2020. A ce titre, l'Etablissement Public Territorial a engagé avec les 9 Villes et les partenaires Région, Métropole, Département notamment, une étude pré-opérationnelle pour définir les moyens d'atteindre un objectif de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts/habitant (objectif du SDRIF et de l'Organisation Mondiale de la Santé). L'étude s'appelle "Action Renaturation". Cette étude lancée en 2023 a permis d'identifier le besoin de créer 270ha d'espaces verts pour atteindre l'objectif fixé, ce qui représente un doublement des espaces verts existants en surface.

Dans ce cadre, un diagnostic foncier a été réalisé, permettant de confirmer la possibilité d'atteindre cet objectif à terme en lien avec différents potentiels fonciers et un panel d'actions : intégration systématique d'espaces verts dans les projets urbains, création d'espaces verts sur des sites "mutables" ou dégradés, renaturation d'espaces de stationnement, reconquête de cœurs d'îlots verts et ouverture au public, végétalisation et ouverture d'équipements scolaires au public hors des temps de formation. L'ensemble de ces potentiels permettrait d'atteindre un objectif de 11m<sup>2</sup> d'espaces verts/habitant, tout en tenant compte des projections INSEE qui prévoient un apport de près 60 000 habitants en 2050 dans le scénario de projection démographique "haut".

Vu l'ampleur du défi qui se présente aux collectivités partenaires compétentes en matière de renaturation, celles-ci ont travaillé à adopter dans leurs instances en 2025 un plaidoyer pour la renaturation du territoire. Ce plaidoyer en cours de rédaction devrait engager les acteurs publics à mettre en œuvre les projets de renaturation dès

2025 et ce jusqu'en 2050 pour étaler dans le temps les investissements et tenir compte de la contrainte budgétaire publique forte. Conscients des enjeux qui pèsent actuellement sur le foncier à Est Ensemble, ressource rare et finie, et de la temporalité de mise en œuvre des projets d'espaces verts, l'EPT et les 9 Villes ont fait le choix de commencer par sanctuariser une majorité d'espaces de nature dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (EPP, zones UEV notamment), afin d'éviter les risques de densification urbaine dans les secteurs à enjeux de renaturation et d'identifier de premières réserves foncières potentielles via les nouveaux Emplacements réservés pour renaturation.

En tant qu'outil de planification stratégique encadrant les droits à construire sur le territoire à horizon 10 – 15 ans, le PLUi ne traduit qu'une partie du projet de renaturation en cours de définition au travers du Plaidoyer à 2050 et les prochaines procédures d'évolution du document d'urbanisme viendront encore compléter le dispositif réglementaire pour accompagner les actions de renaturation.

La renaturation n'est pas le seul enjeu de planification d'Est Ensemble qui doit aussi produire du logement abordable, offrir de l'immobilier économique pourvoyeur d'emplois locaux, permettre la construction de nouveaux services publics et privés nécessaires aux évolutions de la population (augmentation, vieillissement, territoire jeune, diminution du nombre de personnes par ménage). Le PLUi est l'outil de planification pour la conciliation de l'ensemble de ses enjeux.

### **Question D3, relative à l'insuffisance du règlement**

Les mêmes intervenants considèrent que sur de nombreux sujets les dispositions prévues sont insuffisantes ou incomplètes. Ils évoquent par exemple la réaffectation trop marginale des zones fortement artificialisées, la sous-exploitation de la trame bleue, ou le caractère trop générique des solutions proposées pour contrebalancer les atteintes à l'environnement.

### **Que souhaitez-vous répondre au public ?**

La procédure de Modification n°3 a permis de renforcer considérablement les axes de renaturation et de nature en ville. Cela a été réalisé principalement en redéployant géographiquement des outils déjà existants du règlement graphique (comme les EPP par exemple), mais aussi en renouvelant certains d'entre eux, comme l'OAP Environnement, afin de mieux répondre aux défis actuels et d'intégrer les nouvelles ambitions du territoire.

Si les Personnes Publiques Associées (PPA) consultés émettent des souhaits d'ajustements, ils sont unanimes sur l'avancée réalisée par le PLUi dans le cadre de cette modification sur ces enjeux. A titre d'exemples :

- *L'Etat : « Le volet renaturation de cette modification du PLUi d'Est Ensemble est particulièrement riche, avec la règle de pleine terre, la protection des arbres, le principe des unités de plantations ou le développement des emplacements réservés pour la renaturation... »*

- L'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN) : « *Le projet de Modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble comporte de nombreuses dispositions favorables à la perméabilité des sols [...]* ».
- Le Syndicat Marne Vive : « *Cette dernière [la procédure de Modification n°3] marque une volonté forte de préserver la pleine terre et de réduire l'imperméabilisation, de révéler les paysages [...], les espaces naturels spécifiques [...] tout en y intégrant le cycle de l'eau.* »
- Le SAGE Croult Enghien Vieille Mer : « *Nous tenons à souligner la qualité de l'OAP Environnement, qui s'inscrit totalement dans la stratégie du SAGE qui est de rendre des espaces à l'eau sur le territoire.* » ou « *Nous notons également la volonté de préserver davantage la trame bleue [...].* »

Le PLUi est un document vivant qui évolue régulièrement à travers diverses procédures. Dès son approbation, le PLUi d'Est Ensemble a mis en avant un volet environnemental solide, en appliquant une large gamme d'outils réglementaires. Chaque procédure ultérieure a permis de renforcer ces outils, notamment en augmentant les superficies concernées. La Modification n°3 contribue à cette dynamique en élevant les exigences pour la renaturation du territoire et en visant une superficie accrue d'espaces verts par habitant. Cette ambition ne repose pas uniquement sur le PLUi, mais celui-ci continuera d'évoluer pour mieux accompagner et traduire ces enjeux.

Plus spécifiquement, cette dynamique d'amélioration continue peut-être illustrée par les enjeux soulevés au sein de la question :

- « *la réaffectation trop marginale des zones fortement artificialisées* » : la Modification n°3 expose les principes de désartificialisation des zones au sein de l'OAP Environnement et le règlement graphique dispose plusieurs emplacements réservés dédiés à la création d'espaces verts : ces outils sont amenés à s'enrichir ;
- « *la sous-exploitation de la trame bleue* » : la Modification n°3 a justement été l'occasion, à travers l'OAP Environnement, d'assurer une mise à jour globale à l'échelle du territoire : gestion des eaux pluviales, matérialisation des anciens rus, zones humides, abords du canal... ;
- « *le caractère trop générique des solutions proposées pour contrebalancer les atteintes à l'environnement* » : la Modification n°3 a été l'occasion de réaffirmer la séquence éviter-réduire et compenser le cas échéant, notamment au sein du règlement qui expose clairement les règles en cas d'atteinte.

#### **Question D4, relative à l'excès d'ambition du règlement**

D'autres intervenants déplorent l'excès d'ambition du règlement, notamment pour des raisons de coûts.

#### **Quelles réponses peuvent être apportées à ces critiques en termes d'adaptation des règles, d'aides financières ou de calendrier ?**

La modification n°3 (M3) a été concertée avec les services et élus des 9 villes d'Est Ensemble, avec la population ainsi qu'avec les partenaires institutionnels. La M3 ne

**Page 254 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

fait que prolonger les ambitions urbaines, sociales et environnementales de la modification n°2 (M2) notamment en termes de renaturation.

Si la question fait référence à la RE2020 (réglementation environnementale), il faut noter qu'il s'agit d'une réglementation nationale. Par ailleurs, les mesures concernant l'anticipation dans le PLUi des différents seuils de la RE2020 (pour les constructions de plus de 15 logements) ont été adoptées dans la M2 en juin 2023 et non dans la M3 actuelle. De plus, un atelier sur la RE2020 a été organisé par Est Ensemble en présence de nombreux aménageurs et promoteurs avec une présentation de cette nouvelle réglementation par un bureau d'étude technique (BET) spécialisé. Le BET a montré que si la RE2020 est prise en compte dès la conception du bâtiment, elle n'entraîne pas de coûts de construction supérieurs qu'avec la réglementation antérieure.

Enfin, il faut savoir que le prix des logements (ou d'un autre programme) est d'abord déterminé par le marché immobilier. Les promoteurs immobiliers partent du prix de marché estimé pour en déduire le prix d'achat du foncier en soustrayant leurs dépenses (études, dépollution éventuelle, coûts de construction, honoraires de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, marges, frais de commercialisation, frais divers). L'éventuel coût des normes environnementales n'impactent donc pas principalement le prix des logements contrairement au prix du foncier qui est très dimensionnant.

#### **Question D5, relative à l'absence de méthodologie**

Plusieurs contributions reprochent un manque de méthode dans la définition des prescriptions.

#### **Quelle réponse apportez-vous à ce reproche ?**

La procédure de Modification n°3 s'est engagée à travers 4 grandes thématiques : Renaturation, Ville mixte et productive, Intégration des projets et Simplification. Sur cette base, de nombreuses réunions techniques et politiques se sont tenues (cf réponse à la question B7). Les travaux ont également été partagés avec les partenaires et acteurs du territoire d'Est Ensemble : bailleurs, aménageurs, associations... Cela a constitué le socle global d'échanges et de validation permettant de valider les outils mis en œuvre pour définir les prescriptions, et règles.

Ces dernières ont été développées à l'appui d'un important travail technique engagé s'est appuyé sur de nombreuses expertises des différentes directions d'Est Ensemble notamment régie de l'Eau, DPVD, DHRU, DEE... en plus des services de la direction de l'aménagement. Des appuis des bureaux d'étude engagés auprès de la collectivité ont également été sollicités.

A titre d'exemple, le volet « Renaturation » s'est largement appuyé sur l'étude « Action Renaturation » engagé par Est Ensemble, et ce pour déterminer à la fois les outils du règlement graphique tel que les nouveaux EPP mais aussi l'écriture du volet « Renaturation » de l'OAP Environnement. Sur ce point, la MRAe a sollicité dans son avis des compléments de justifications. Ces derniers ont été versés au dossier d'enquête publique à travers le mémoire en réponse à cet avis, informant ainsi la population.

La procédure de Modification n°3 s'est articulée autour de quatre grandes thématiques : Renaturation, Ville mixte et productive, Intégration des projets, et Simplification. De nombreuses réunions techniques et politiques ont été organisées sur cette base. Les travaux ont également été partagés avec les partenaires et acteurs du territoire d'Est Ensemble, tels que les bailleurs, aménageurs, et associations. Ces échanges ont permis de valider les outils et les règles définissant les prescriptions.

D'autres compléments de méthodologie seront également rapportés au dossier et notamment sur ceux conduisant à la cartographie liée aux nuisances sonores et à la qualité de l'air à l'OAP Environnement, sur avis de la MRAe également.

Le dossier d'approbation renforcera les justifications afin de mieux retranscrire les différentes méthodologies mises en œuvre. Cela permettra aussi de mieux valoriser le travail accompli dans le cadre de cette modification.

### **Question D6, relative à l'absence de contrôles**

Les intervenants critiquent l'absence de contrôle de la bonne application des mesures énoncées, par exemple à propos de la protection des arbres

### **Quels moyens sont disponibles pour assurer le respect des règles protectrices ? Comment est organisée cette protection ?**

Les mesures de protection des arbres ont été progressivement renforcées à chaque évolution du règlement. Comme évoqué dans la réponse C3, l'établissement public EE est chargé de mettre à jour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et d'animer les échanges entre les communes afin de favoriser une application harmonisée des règles d'urbanisme.

La protection des arbres repose sur plusieurs dispositifs réglementaires qui encadrent strictement leur abattage.

Les communes sont compétentes en matière d'instruction et de suivi des autorisations d'urbanisme sur leur territoire. En vertu de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention susceptible de modifier ou de supprimer un élément identifié comme protégé par le PLUi (conformément à l'article L.151-23) doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Ainsi, l'abattage des arbres d'alignement situés sur le domaine public et bénéficiant de cette protection est soumis à une procédure d'autorisation spécifique.

Par ailleurs, le code de l'environnement vient compléter ce cadre réglementaire. L'article L.350-3 précise que l'abattage d'arbres d'alignement le long des voies de circulation ne peut être réalisé sans une autorisation préalable délivrée par le préfet. De fait, ces arbres sont soumis à une double procédure : une autorisation au titre du code de l'urbanisme (dans le cas où sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) et une autre au titre du code de l'environnement, qui doivent être obtenues avant toute intervention.

Pour garantir le respect de ces règles, plusieurs mécanismes de contrôle sont en place. Les communes, en tant qu'autorités compétentes, assurent une veille sur le terrain et peuvent intervenir en cas de non-respect des prescriptions. En parallèle, les



services de l'État, notamment les préfetures, sont chargés de veiller à l'application des réglementations environnementales. Afin de renforcer cette mise en œuvre, Est Ensemble s'est fixé pour objectif de favoriser la coopération entre les communes et d'améliorer les échanges autour du suivi des règles d'urbanisme.

Ainsi, la protection des arbres repose sur un cadre réglementaire strict et sur une coordination étroite entre les collectivités locales et l'État, garantissant un contrôle efficace et une application rigoureuse des mesures protectrices.

### **Question D7, relative aux demandes de protection**

A l'occasion de cette enquête, plusieurs contributeurs se sont manifestés pour demander la protection d'arbres remarquables ou d'espaces verts qu'ils ont identifiés dans leur quartier.

#### **Toutes ces demandes vont-elles être étudiées et comment les contributeurs seront-ils informés des suites apportées ?**

L'Etablissement Public Territorial (EPT) accueille favorablement les suggestions du public pour compléter le recensement des sujets ou espaces qui pourraient faire l'objet d'une protection au règlement du PLUi.

L'EPT s'engage à traiter l'ensemble des demandes reçues dans le cadre de l'enquête publique. À l'appui des tableaux récapitulatifs des demandes, l'EPT renseignera dans une colonne dédiée les réponses apportées. Le cas échéant, les modifications seront intégrées au dossier pour approbation.

L'EPT envisage de rendre consultable le tableau récapitulatif des réponses apportées via l'annexe de la délibération d'approbation des procédures concernées. L'ensemble des délibérations est compilé dans le fichier intitulé « 1.1 Délibérations » du PLUi d'Est Ensemble.

### **Question D8, relative au recensement des arbres**

Le public a relevé que des arbres, à son point de vue remarquables, n'avaient pas été répertoriés.

#### **Une actualisation de l'inventaire est-elle prévue ? Les habitants seront-ils associés à cette opération ?**

Le PLUi est un document « vivant » qui évolue régulièrement à l'appui de procédures d'évolution. Le dispositif de protection des arbres « remarquables » est un outil existant depuis l'approbation. Les premières procédures de modification ont permis d'ajuster le recensement initial. La Modification n°3, en traduction du volet Renaturation, a considérablement fait évoluer cet outil. Ainsi, les communes de Montreuil et de Pantin s'en sont saisies tandis que d'autres ont complété leur inventaire déjà existant.

Avec les futures procédures d'évolution, cet inventaire continuera de s'enrichir. L'Etablissement Public Territorial (EPT) accueille favorablement les suggestions du public pour compléter l'inventaire. Chaque proposition sera examinée avec les communes concernées.

L'association des habitants à l'actualisation de l'inventaire est une très bonne idée. La faisabilité technique de cette initiative sera étudiée afin de déterminer les meilleures modalités pour impliquer les habitants dans ce processus.

### **Question D9, relative aux sols pollués**

Dans le prolongement d'une recommandation de la MRAe, qui porte sur l'accueil des populations sensibles sur des sites pollués, une association juge l'information relative aux sols pollués insuffisante et insuffisamment prise en compte.

### **Quelles mesures l'EPT pourrait-il prendre pour aider à une meilleure connaissance de la pollution des sols du Territoire ?**

Sur ce sujet, l'Etablissement Public Territorial (EPT) propose de compléter plusieurs documents du PLUi afin d'assurer une meilleure lisibilité de ces enjeux, en réponse notamment à la MRAe et aux remarques de l'association :

- Au sein des OAP sectorielles : en présence d'un site CASIAS<sup>1</sup>, BASOL<sup>2</sup> ou SIS<sup>3</sup>, l'information sera reportée au schéma graphique de l'OAP et une orientation sera apposée pour assurer la prise en compte de l'enjeu : diagnostic de pollution, protection de la trame brune, gestion des terres... ;
- Un tableau compilant les références de l'ensemble des sites des bases de données CASIAS, BASOL et SIS, par OAP sectorielle, sera également annexé ;
- Au sein de l'OAP thématique, dans la section existante « Protéger la trame brune », une orientation sera inscrite sur l'opportunité des projets pour confirmer et traiter les pollutions des sols relevées ; une cartographie complètera le dispositif.

Ces éléments seront de nature à mieux informer sur la présence de sites pollués sur le territoire.

### **Question D10, relative à la lutte contre les îlots de chaleur urbain**

Dans l'OAP Environnement, plusieurs orientations sont décrites pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Toutefois, peu de ces orientations sont reprises dans le règlement qui retient des mesures plus traditionnelles.

### **Pourquoi ne pas avoir repris les mesures les plus nouvelles dans le règlement pour leur donner un caractère obligatoire ?**

L'ensemble des mesures de renaturation ajoutées dans le cadre de la Modification n°3 du PLUi participe à l'objectif de lutte contre l'îlot de chaleur urbain. C'est un des modes

---

<sup>1</sup> CASIAS : Base de données cartographique recensant les Anciens Sites Industriels et Activités de Services

<sup>2</sup> BASOL : base de données recensant les sites et sols pollués nécessitant une intervention des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

<sup>3</sup> SIS : Secteur d'Information sur les Sols : terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols.

d'action principal pour lutter contre ce phénomène en tissu urbain dense, comme stipulé dans le Plan Climat Air Energie Territorial révisé d'Est Ensemble en juin 2024.

Par ailleurs, les dispositions ajoutées à l'OAP environnement font bien partie de la règle prescrite dans le cadre de toute demande d'autorisation d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

### **Question D11, relative aux prescriptions concernant la lutte contre les ICU**

Le maître d'ouvrage énonce une approche bioclimatique de la construction pour lutter contre le réchauffement climatique et promeut essentiellement une attention particulière au bilan carbone des projets et à la limitation de consommation de matière. Quelques recommandations liées à la conception des bâtiments sont également listées.

**Néanmoins, des préconisations (du type choix des matériaux, indice albedo des revêtements, ...) n'ont pas été introduites ; pourquoi ?**

L'OAP thématique, dans son volet environnement, chapitre Renaturation, dédie un panel de dispositions à la lutte contre l'effet de chaleur urbain valable sur l'ensemble du territoire, et des dispositions supplémentaires et renforcés dans les zones d'aléa fort et moyen à l'ICU cartographiés dans la même OAP, et qui représentent 49% du territoire intercommunal. Ces dispositions sont de différentes nature et concernent notamment les caractéristiques des matériaux : « clairs ou à forte inertie thermique ».

En sus, des objectifs concernant l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés ont été renforcés dans le cadre de la modification 3 du PLUi, en lien avec les bénéfices de ces produits sur le confort d'habiter, notamment en période de surchauffe estivale. Ces dispositions concernent l'OAP environnement et viennent compléter les obligations présentes dans le règlement concernant l'anticipation des seuils de la RE2020 qui permet indirectement de renforcer la qualité d'habiter dans les logements.

L'OAP thématique, dans son volet habitat, développe par ailleurs plusieurs dispositions pour renforcer le confort dans les logements en contexte d'îlot de chaleur urbain : occultation des baies, systèmes de ventilation, positionnement des espaces végétalisés, systématisation des espaces extérieurs dans les logements, ... Ces mesures sont complémentaires à celles du volet environnement, chapitre Carbone et sobriété de la construction, qui visent à limiter les effets de masque solaire, à orienter les espaces vitrés dans une logique de conception bioclimatique, etc.

Sur le territoire d'Est Ensemble, la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain passe également largement par la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et la renaturation. Aussi, les efforts se sont concentrés sur cette ambition dans le cadre de la modification n°3 :

- Développement d'un panel d'outils pour protéger durablement des espaces de nature et en créer de nouveaux : EPP, EPP grandes résidences, ECJPP, zones UEV, espaces de nature à créer dans les OAP sectorielles, ...
- Développement d'un panel d'outils en faveur de la protection du patrimoine arboré et de la végétalisation des espaces publics – dans la limite du champ

d'application du PLUi : alignements d'arbres à préserver et à créer, identification de plus de 660 nouveaux arbres à protéger, dispositions en faveur de la renaturation des espaces publics – notamment linéaires – dans l'OAP environnement, ...

### **Question D12, relative à la RE2020**

L'enquête publique a réouvert le débat sur l'application anticipée de la RE2020 avec des intervenants institutionnels. Une idée de moratoire est évoquée.

#### **Quelles suites comptez-vous y apporter ?**

Les PLU communaux précédant le PLUi comprenaient déjà des règles d'anticipation de la réglementation thermique (RT 2012). Aussi le PLUi a repris cette exigence. Des exigences de performances environnementales et énergétiques ont été inscrites dès 2020 dans le PLUi d'Est Ensemble, en s'inscrivant dans la démarche E+C-, concertée avec les Villes et les partenaires. Une exigence d'atteinte du Label Energie Positive et Réduction Carbone E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) était ainsi exigée.

Suite à l'entrée en vigueur de la RE2020 à l'échelle nationale au 1<sup>er</sup> janvier 2022, Est Ensemble a commandé la réalisation d'une étude par un prestataire expert en vue de passer de l'expérimentation E+C- à la RE2020 dans le PLUi, en maintenant le niveau élevé d'ambitions environnementales énergétiques. Dans le cadre de la Modification N°2 du PLUi, a ainsi été travaillée et partagée dans le cadre de comités techniques et politiques avec les communes l'anticipation des seuils de la RE2020. L'anticipation des seuils de la RE2020 est ainsi en vigueur sur le territoire d'Est Ensemble depuis juillet 2023. Cette anticipation porte sur les indicateurs IC\_construction et IC\_énergie, selon une rédaction qui tient compte notamment du verdissement progressif des réseaux de chaleur sur le territoire (pas d'anticipation du seuil IC\_énergie pour les opérations raccordées à un réseau de chaleur). Il est à noter aussi que la commune de Bobigny dispose d'une règle particulière d'application.

Dans un contexte de passage au seuil 2028 de la RE2020 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 sur le territoire, Est Ensemble a organisé en décembre 2024 un atelier en présence des Villes, bailleurs sociaux, promoteurs et aménageurs sur les conditions d'atteinte de la RE2020 anticipée. L'atelier a permis de présenter par un bureau d'études spécialisé les différents leviers méthodologiques pour respecter cette règle à des coûts maîtrisés. Le propos a été complété par des retours d'expérience, dont 1 projet déjà livré en RE2028 et 1 projet en cours de conception sur le territoire.

Les avis transmis sur le sujet dans le cadre de la Modification N°3 du PLUi sont pris en compte par Est Ensemble. En particulier, un travail concerté EPT – Villes est organisé, et ce avec les 2 Villes sur 9 ayant mentionné la RE2020 anticipée dans leur avis. Il y a par ailleurs un travail de pédagogie à poursuivre sur la bonne compréhension de la RE2020 anticipée. Par exemple, l'anticipation des seuils sur l'indicateur IC\_énergie n'a plus d'impact concret car les seuils réglementaires 2025 et 2028 restent identiques pour les opérations concernées, et il n'y a pas de seuil ultérieur prévu par la réglementation.

La RE2020 anticipée dans le PLUi s'accompagne d'un travail d'accompagnement et d'acculturation par Est Ensemble sur les matériaux de réemploi et biosourcés, moins émissifs pour la construction. Cela passe notamment par la mise à disposition d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sur l'économie circulaire et/ou les matériaux biosourcés, à destination des bailleurs et des Villes dans les Projets de Renouvellement Urbain. Des ateliers, formations et visites de chantier sont également organisés régulièrement, afin d'outiller et donner à voir la transition déjà à l'œuvre sur le territoire.

### **Question D13, relative à collecte et la gestion des déchets**

L'enquête publique a ouvert une discussion sur les prescriptions techniques et réglementaires relatives à la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés.

#### **Quelle réponse comptez-vous y apporter ?**

Entre le document en vigueur issu de la Modification n°2 et celui issu du projet de Modification n°3, les règles encadrant la gestion des déchets ont été renforcées : elles sont passées de simples préconisations à de véritables prescriptions techniques et réglementaires.

Cette évolution résulte d'un travail mené avec la Direction de la Prévention et de la Valorisation des Déchets d'Est-Ensemble (DPVD), ainsi qu'avec les services d'urbanisme et de propreté des villes. Il est toujours constaté une augmentation des volumes de déchets et les obligations de tri et de réemploi continuent à être augmentées par les réglementations nationales et locales.

Il a été constaté que les recommandations initiales sur les déchets étaient trop peu suivies par les projets de construction, aussi la décision de les rendre contraignantes afin d'en garantir l'application est devenue nécessaire.

Le document précise désormais ce qui relève du cadre réglementaire et ce qui peut faire l'objet de dérogations.

Plusieurs réunions spécifiques ont été organisées pour aboutir à cette solution, notamment parce que l'aménagement du rez-de-chaussée des bâtiments doit concilier plusieurs contraintes, comme l'intégration des locaux vélos, des activités commerciales et des espaces dédiés aux déchets.

### **3.5.3. Appréciations de la commission d'enquête**

#### **Concernant l'effectivité des engagements**

##### Question D1

La commission d'enquête partage le point de vue selon lequel les objectifs environnementaux retenus dans le projet de PLUi sont ambitieux, ce qui pose d'autant plus la question de leur effectivité.

A cet égard, la commission relève que dans sa partie « Indicateurs de suivi », l'évaluation environnementale pose une fréquence de suivi pour presque tous les indicateurs. Pour ce qui est des objectifs (valeur cible), ils sont moins nombreux à être

renseignés. Parmi ceux-ci, peu ont une date d'échéance et quand elle est portée, elle est au mieux 2030 et plus fréquemment 2050.

Pour ces raisons, dans l'esprit des recommandations formulées au terme de la M2, la commission estime tout à fait nécessaire que le maître d'ouvrage complète ses données par des objectifs et des échéances de façon à suivre objectivement les tendances.

### **Concernant la tangibilité des objectifs**

#### Question D2

La commission d'enquête souligne à nouveau l'ambition des objectifs environnementaux, qui ont aussi une portée de santé publique, et mesure la difficulté de l'EPT à les atteindre compte tenu des contraintes d'urbanisation par ailleurs.

Dans ce contexte, le public des particuliers et les associations ont exprimé la crainte que leurs parcelles et, plus généralement, les espaces verts soient la variable d'ajustement pour remplir les objectifs assignés dans d'autres domaines aux collectivités, à des opérateurs faisant notamment partie des PPA ou à des professionnels à propos des quotas de logements, de la maîtrise des coûts de construction, des nécessités opérationnelles, ...

Aussi, pour lever ce risque, l'EPT pourrait utilement faire connaître régulièrement, en complément du point précédent, un suivi des moyens mis en œuvre pour tendre vers l'objectif de 10 m<sup>2</sup>/hab.

### **Concernant l'insuffisance du règlement**

#### Question D3

La commission d'enquête avait bien pris connaissance, dans son étude du dossier, des appréciations positives rappelées par le maître d'ouvrage et des dynamiques retenues par la M3.

Mais dans l'esprit de l'adage « on n'améliore que ce que l'on mesure », elle renouvelle sa recommandation d'organiser un suivi des progrès, pondérés comme dans l'évaluation environnementale

### **Concernant l'excès d'ambition du règlement**

#### Question D4

La commission d'enquête prend connaissance avec intérêt des éléments développés par le maître d'ouvrage et note aussi qu'ils divergent de ceux présentés par des collectivités, des bailleurs sociaux ou des promoteurs.

La commission est bien consciente de l'antagonisme existant entre les objectifs environnementaux et de santé publique ambitieux, que se donne l'EPT, et les autres priorités qui s'imposent au Territoire comme notamment la densification de l'habitat à un coût accessible pour les populations du Territoire. Elle invite donc les parties prenantes à se concerter pour concilier ces différents objectifs, sur la base des expériences et des données dont chacun dispose.

### **Concernant l'absence de méthodologie**

#### Questions D5

La commission d'enquête ne met pas en doute qu'un important travail technique ait été engagé, appuyé sur des expertises et des bureaux d'études.

Néanmoins, la commission estime insuffisante la réponse apportée par l'EPT. Elle n'apporte aucun nouvel éclairage sur la méthodologie suivie, mais fait juste un rappel des partenaires et acteurs du Territoire qui ont été consultés. Des informations sur le contenu de l'apport de chacun, sur le mode de calcul des objectifs, etc. seraient des informations pertinentes à communiquer.

Alors que la MRAe demandait aussi des démonstrations et des précisions sur les méthodes d'évaluation, le renvoi au mémoire en réponse à la MRAe n'apporte pas plus de précisions puisqu'il annonce pour l'essentiel des compléments qui seront apportés par des analyses ou le rapport de présentation, à venir.

Pour ces raisons, la commission demanderait au maître d'ouvrage de compléter le suivi, qu'elle lui a recommandé, par les références des méthodes reconnues auxquelles il a recours pour établir ses objectifs.

### **Concernant l'absence de contrôles**

#### Questions D6

La commission d'enquête retient les précisions apportées par le maître d'ouvrage sur le contexte réglementaire, peu connu du grand public, et le partage des compétences entre l'EPT et les communes.

Dans ce contexte, la commission comprend la limite de la réponse de l'EPT, et saisit donc l'opportunité de ce rapport pour insister, à l'attention de tous les services concernés, sur l'attente du public d'un contrôle régulier du bon respect des obligations résultant du règlement. Le public vise les opérations menées tant par des particuliers que par des opérateurs publics pour éviter d'avoir à déplorer *a posteriori* des interventions malencontreuses d'abattage d'arbres et d'autres opérations (constructions illégales, imperméabilisation irrégulière, etc.)

### **Concernant les demandes de protection et le recensement des arbres**

#### Questions D7 et D8

La commission d'enquête se félicite de l'accueil positif du maître d'ouvrage aux propositions de protection d'arbres faites par le public et de la suggestion de l'EPT d'associer le public à l'actualisation de l'inventaire des arbres remarquables.

### **Concernant les sols pollués**

#### Question D9

La commission d'enquête prend acte favorablement des compléments d'information que le maître d'ouvrage se propose d'apporter au PLUi pour une meilleure connaissance de la pollution des sols et pour une gestion renforcée des sols pollués.

### **Concernant la lutte contre les îlots de chaleur urbain**

#### Question D10 et D11

La commission d'enquête a pris connaissance de ces informations détaillées qui reprennent les éléments du dossier et regrette qu'il ne soit pas répondu aux éléments pratiques soulevés pour expliquer, notamment, sur quelle base a été fait le choix d'introduire certaines dispositions dans le règlement et d'en préciser d'autres dans les OAP.

Par ailleurs, elle invite le maître d'ouvrage à réexaminer l'intérêt d'une OAP climat-air-énergie, que lui a suggérée la MRAe, qui permettrait une plus grande focalisation sur ces thématiques. La commission a bien noté, qu'à défaut, une mention plus explicite aux thématiques air-énergie-climat au sein des trois volets composant l'OAP Environnement sera étudiée.

### **Concernant la RE2020**

#### Question D12

La commission d'enquête, qui a bien noté que ce point ne constitue pas un objet de la modification M3, prend néanmoins connaissance avec intérêt des éléments développés en détail par le maître d'ouvrage. Elle note, comme pour la réponse à la question D4, qu'ils divergent de ceux présentés par des collectivités, des bailleurs sociaux ou des promoteurs.

La commission n'a pas mission de trancher ce débat qui, s'il doit être rouvert, comme le demande plusieurs parties prenantes, devrait donner lieu consultation du public dûment informé cette fois de l'objet en débat.

### **Concernant la collecte et la gestion des déchets**

#### Question D13

La commission d'enquête comprend les éléments développés par le maître d'ouvrage pour expliquer les raisons du passage de recommandations à prescriptions, qui ne lui paraissent guère contestables sur le plan du principe. D'ailleurs, l'opposition à cette évolution tient à ses conséquences en termes de coût et de faisabilité opérationnelle.



### 3.6. Thème E : OAP

Ce thème répond à l'axe cinq du projet de modification n°3 du PLUi : mise en œuvre des projets et cohérence urbaine.

Si le public saisit plus aisément les apports des OAP thématiques liées à l'Environnement, l'Economie ou la Mobilité, il semble peu identifier les apports liés aux OAP sectorielles, en tant qu'outil de facilitation de réalisation de projet, mais ce même public témoigne d'une riche connaissance de l'usage des lieux, visés dans les OAP.

Pour traiter ce thème, la commission d'enquête a donc retenu les trois sous-thèmes suivants :

- OAP Territoires
- OAP sectorielles modifiées
- OAP sectorielles créées

#### 3.6.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

- OAP Territoires

Parmi les OAP Territoires, seule l'OAP Parc des Hauteurs a fait l'objet d'observations très documentées du public, notamment pour signaler le caractère patrimonial emblématique des Murs à pêches et la nécessité de mieux protéger les 34 hectares de ce site.

Mail 65 : Emilio TEMPIA pour l'association Fruits défendus - Montreuil

*Parmi les projets du schéma directeur SDRIF-E, considérés emblématiques par le Conseil régional il y a, en Seine-Saint-Denis, le "Parc des hauteurs" dont l'innovation essentielle est un schéma de principe de l'ouverture du territoire des murs à pêches sur la rue de Rosny et la ville, ainsi que la création du parc d'intérêt régional des Murs à pêches .../... Le classement des Murs à pêches en grand espace vert devra être précisé .../...Le dernier bilan de l'évolution du territoire du Parc des hauteurs fait par l'Institut Paris Région pour le compte d'Est Ensemble montre que la tendance à urbaniser les Murs à pêches parcelle après parcelle est toujours menaçante [...]*

#### Avis et commentaires de l'EPT

Pour une réponse détaillée sur les murs à pêches, le lecteur est invité à se référer à la réponse E6.

- Modification d'OAP sectorielles intercommunales ou communales

Les observations du public font souvent référence à des noms de lieux, certains correspondant à des OAP, ou pouvant être des homonymies sans être nécessairement associées à l'OAP correspondante. Parmi les OAP sectorielles intercommunales modifiées, certaines ont suscité des observations du public

**afin d'obtenir des justifications ou des informations sur les changements apportés.**

Mail 38 : Yann PLEURMEAU – Noisy-le-Sec

*Entre l'avenue Gallieni et la rue Baudin, face à la station de tramway du Petit Noisy, se trouvent un terrain vague et un pavillon en R+1.../... cet emplacement est parfaitement indiqué pour la réalisation d'une opération de logements neufs. [...]*

Mail 317 : Nabil FELLAL – Noisy-le-Sec

*Entre 2 pôles de transports en commun avec une très forte fréquentation à savoir la Gare RER E et la future station de métro du pont de Bondy (ligne 15). La parcelle était initialement classée en zone UC avec une hauteur maximale de construction fixée à 25 m. À la suite des révisions/modifications successives du PLUi, la hauteur autorisée sur cette parcelle a été réduite à 13 m, puis ajustée à 16 m selon certains schémas contradictoires du PLUi .../...zone UM dans laquelle la parcelle a été intégrée nouvellement, limitée à 13 m .../... les parcelles situées en face bénéficient d'une hauteur maximale autorisée de 22 m.../...l'hétérogénéité aggravée des hauteurs est vécue comme une source d'incompréhension majeure [...]*

Mail 219 : Alain BOUCHER pour Association Bondy Ecologie

*Nous nous opposons à la demande du Préfet qui veut densifier les constructions aux alentours du secteur de la gare de Bondy, notre opposition est motivée par la densification déjà prévue au PLUi avant modification N°3. Cette modification doit écarter la construction des écoles ou établissements accueillant des personnes sensibles dans les zones polluées comme à Romainville au sein de l'OAP « Raymond Queneau » [...]*

Mail 360 : Société ETIK promotion – Les Lilas

*La société ETIK promotion sollicite à nouveau le déclassement de cette parcelle identifiée pour du logement social afin de permettre la réalisation d'un projet de logements qualitatifs dans l'esprit de l'OAP du PLUi du secteur Serge Gainsbourg précisant « l'arrivée d'une station de la ligne 11 doit permettre de développer une polarité commerciale et une offre de logements complémentaire à l'offre existante [...]*

**Parmi les OAP sectorielles communales modifiées, le public est intervenu afin d'obtenir des justifications sur le changement de zonage, ou relever des incohérences. Il s'agit des OAP Canal/Avenue Gallieni, Gare de Bondy, Fort de Romainville. Mais également des OAP Lucie Aubrac et Murs à Pêches.**

Mail 147, 150 à 167, 151 et 153 à 162, 167, 337, 365 Fatma BEZZAOUYA - Bondy

*Le changement de zonage envisagée par la Modification n° 3 pour certaines des parcelles rues Laug et Borel en zone UH88E10 .../... s'inscrit en totale contradiction avec les orientations définies par la Ville de Bondy pour ce secteur. Lors de l'adoption du PLUi initial, la Ville de Bondy avait justifié l'existence d'une OAP sur le secteur Canal/Avenue Gallieni (au sein duquel sont situées les parcelles concernées) .../... raison pour laquelle l'OAP sectorielle Canal/Avenue Gallieni a été affecté en zone Centrale [...]*

**Page 266 | 347**

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

Mail 339 : Francine RAY - Bondy

*La modification n° 3 du PLUI prévoit de réaffecter des parcelles rues Laug et Borel en zone UH88E10. Ce nouveau zonage est incohérent au regard des orientations fixées par la Ville de Bondy, au regard des projets autorisés par la Ville de Bondy et incohérent au regard du PADD [...]*

Mail 67 : Béatrice - Bondy

*Je souhaite que le quartier autour de la gare de Bondy.../...soit préservé de la densification (constructions des immeubles de grandes tailles) et transformation de notre quartier dans un quartier dortoir .../....Je souhaiterais tout particulièrement qu'un arbre situé sur la parcelle AJ146 soit protégé. Je soutiens l'idée que notre quartier soit classé en zonage UH afin de préserver son caractère pavillonnaire [...]*

Mail 219 : Alain BOUCHER pour l'Association Bondy Ecologie

*Nous nous opposons à la demande du Préfet qui veut densifier les constructions aux alentours du secteur de la gare de Bondy, notre opposition est motivée par la densification déjà prévue au PLUi avant modification n°3 [...]*

Mail 338 : Jean-Luc COURTHIAL – Les Lilas

*La densification urbaine dans les territoires d'Est Ensemble, et pour répondre aux objectifs définis par le SCOT, le préfet de Seine-Saint-Denis, représentant de l'Etat, est très clair. Il désigne des "zones qui peuvent être densifiées". Il ne s'agit ni de la ville des Lilas déjà bien pourvue -rappel : 10e ville française en densité de population [...]*

Mail 46 : Anna COUROUAU pour le Groupe national de Surveillance des Arbres

*L'objectif de préservation des espaces verts du PLUi, et dans le respect du schéma de la trame Verte et Bleue et du PCAET, le Collectif pour la Sauvegarde des Arbres aux Lilas propose que l'ensemble des espaces naturels identifiés dans l'OAP Fort de Romainville par la hachure "conforter la biodiversité propre aux talus et aux bastions" soient identifiés en "Espace Paysager Protégé" ou "Espace Paysager Protégé Boisé" (afin de mettre en cohérence le plan de zonage et l'OAP Fort de Romainville), le bastion sud-est, le square Jean Jaurès, le talus nord soient préservés et identifiés au PLUi en "Espace Paysager Protégé Boisé" sur le plan de zonage [...]*

Mail 56 : Anonyme – Les Lilas

*Les espaces naturels du fort de Romainville doivent être protégés .../...Plusieurs alignements d'arbres protégés ont disparu ou changé de représentation (vert plus clair), la protection des alignements du précédent document doit être maintenue [...]*

Mail 325 : Anna COUROUAU pour le Groupe National de Surveillance des Arbres

*A la suite de la contribution de CIBEX PROMOTION concernant son projet au fort de Romainville, le GNSA considère que « toutes les demandes de CIBEX à Est Ensemble concernant la nature en ville sont de nature à dégrader de manière irréversible ce noyau secondaire » et sollicite Est Ensemble pour qu'il demande au porteur de projet de maintenir l'indice de canopée existant sur l'ensemble du site du fort de Romainville .../... suggère que le site du Fort de Romainville aux Lilas serve de Site Démonstrateur*

sur le territoire d'Est Ensemble de préservation de canopée urbaine pour répondre à l'objectif énoncé en page 18 de l'Evaluation environnementale [...]

Mail 342 : Hervé BUGUET ROBIN pour TDF SAS – Les Lilas

*Un projet de construction d'un bâtiment envisagé dans la partie Sud Est .../... Ce projet est situé dans l'enceinte du Fort de Romainville sur la propriété de TDF du Fort. Pour qu'il puisse être mis en œuvre, il est nécessaire que la zone actuellement classée UPl3B au PLUi Est Ensemble évolue et autorise la constructibilité suivante : emprise au sol minimum de 650m<sup>2</sup>, hauteur du bâtiment en R+2 de 12 m minimum [...]*

#### Avis et commentaires de l'EPT

Chacune des remarques issues de l'enquête publique, qu'elle porte sur le zonage ou sur une OAP sera étudiée et traitée dans la perspective du dossier d'approbation. Les justifications apportées au rapport de présentation sur les sites de projet seront également vérifiées et développées le cas échéant.

Est Ensemble et les Villes prêtent attention à l'ensemble des enjeux soulevés par les contributions, notamment les enjeux environnementaux. Au-delà du cadre réglementaire existant renforcé par la M3 (OAP Environnement, nouveaux EPP, etc), une qualité environnementale est exigée dans les projets : l'EPT et les villes veillent à cela grâce aux documents de planification puis au suivi des projets.

#### Focus sur les sujets de nature en ville du Fort de Romainville :

Pour rappel, le projet du Fort de Romainville aux Lilas, lauréat de l'appel à projet IMGP1, a fait l'objet d'une large concertation depuis 2017. C'est bien la traduction de ce projet, tel qu'il résulte de cette concertation mais aussi des aléas liés aux contraintes géotechniques, qui figure au sein de cette OAP. En ce sens, cette orientation programmatique souhaite traduire tout à la fois l'ambition mémorielle et culturelle, l'exigence environnementale et l'ouverture d'un nouveau quartier mixte connecté au reste de la ville. On y retrouve l'inscription d'espaces publics qualitatifs et généreux et, en particulier, le parc des remparts d'une dimension de 1,8 ha largement boisé qui accueillera un espace réservé à l'agriculture urbaine ainsi que la priorité aux mobilités douces d'un quartier pensé comme un espace sans voiture.

Ce projet d'aménagement doit enfin permettre aux habitants d'accéder au Fort et, par la même, à ses espaces naturels qui seront mis en valeur et préservés. Aussi, l'OAP comme le règlement proposé au sein de cette modification n°3 du PLUi ne sont pas de nature à dégrader la protection de la biodiversité du site mais au contraire permettent l'accessibilité de ces espaces de nature à tous, dans une ville de 1<sup>ère</sup> couronne carencée en espaces verts et dans le cadre de la politique volontariste de renaturation menée par Les Lilas et Est Ensemble. Le parc des remparts et les autres aménagements publics prévus au sein du projet du Fort participent de la trame verte déjà amorcée par le Grand Chemin qui le borde.

Par ailleurs, Les contraintes posées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont opposables et apportent déjà des garanties sur la préservation de ces espaces. L'addition des restrictions très précises des espaces paysagers protégés (EPP), serait insécurisante pour la mise en œuvre des accès et nombreux espaces publics. La création d'EPP ne semble pas adaptée à ce stade opérationnel, car la conception et la réalisation des aménagements doit être rendue possible en intégrant d'autres contraintes techniques, fonctionnelles, règlementaires et de sécurité, sur un site lui-même très contraint. Au terme de la conception et des travaux, la mise en place d'EPP pourra alors tout naturellement être étudiée.

D'autre part, après lecture attentive des contributions puis des pièces de la Modification n°3, il n'y pas d'incohérence entre l'OAP « Fort de Romainville » et le zonage. En effet, l'ensemble de la bande ouest du Fort n'est pas légendée comme « Espace Paysager Protégé » (EPP) car des cheminements seront créés sur la partie nord de cette bande (élément cartographié et légendé dans l'OAP : « permettre la connexion du Fort au centre-ville des Lilas par un cheminement via l'accès historique (piétons et circulations douces, véhicules de service) »). Le zonage en EPP ne permettrait pas de créer ces circulations indispensables à l'insertion urbaine du projet. Cette correspondance est traduite dans le zonage : une majorité du glacis nord-ouest est classée en EPP, assurant la protection d'une partie des espaces verts existants, excepté le secteur des cheminements programmés. Le sens général de l'OAP concourt à préserver les espaces verts existants avec un panel de légendes de la thématique « Environnement Santé Energie » permettant de répondre, dans le même temps, aux impératifs du projet urbain.

Enfin, il est à noter qu'au-delà de cette OAP et du règlement du PLUi, la ville a souhaité la rédaction d'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) qui engage l'opérateur CIBEX sur ces ambitions. Ce CPAUE est annexé aux promesses de vente signée le 1<sup>er</sup> avril 2025 tant avec l'Etat qu'avec CIBEX.

#### ➤ **Création d'OAP sectorielles intercommunales ou communales**

**Parmi les OAP sectorielles intercommunales créées, le public s'est intéressé à certaines d'entre-elles afin de proposer des évolutions, ou signaler des incohérences ou des incompatibilités, notamment avec les documents supérieurs.**

**Mail 61 : Anna COUROUAU pour Groupe National de Surveillance des Arbres**

*La place Charles de Gaulle étant une porte d'entrée du Grand Chemin, le GNSA propose d'intégrer à l'OAP Charles de Gaulle, la restauration du patrimoine arboré de la Place, la création d'un espace paysage protégé au cœur de la place sur le modèle de l'aménagement réalisé sur le tronçon démonstrateur aux Lilas au droit du carrefour*

**Page 269 | 347**

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

de l'avenue Georges Clémenceau et de la rue Paul Langevin. Lors de la modification n°1, le commissaire enquêteur M. Biechler indiquait dans son rapport : "Concernant l'OAP « Charles De Gaulle » aux Lilas, la commission d'enquête recommande d'intégrer directement dans la modification n°1, la contribution du public qui lui semble suffisamment aboutie, documentée et justifiée [...]"

#### Mail 351 Emmanuelle ROBIN pour le Collectif des riverains du T1 - Montreuil

Les quartiers Paul Signac, Boissière, Leo-Lagrange et 7 chemins (Villiers Barbusse) sont à 1 km ou plus de chacun de nos 3 grands parcs, et ne seront pas non plus à proximité du projet Le grand chemin, en cours de réalisation. C'est pourquoi, le projet d'aménagement du T1 faisant l'objet d'une OAP sectorielle (A2.2.3, p.86 Hypercentre de Bobigny) et l'intention annoncée dans le Plan guide : "Planter d'abord, construire parfois", a suscité une forte attente des habitants. Mais suite à la lecture attentive de ce document qui trace les grandes lignes du projet d'aménagement de notre quartier, nous avons pu constater qu'il est prévu de construire entre Romainville et Théophile Sueur, 26 933 m2 de planchers, répartis entre logements, commerces, activités et services. Cela, sur 3,5 ha de pleine terre encore non artificialisée, et propriété du département. [...]"

#### Mail 140 Gilles ROBEL Montreuil

Toute action de renaturation est positive mais doit venir en complément de politiques de préservation et de conservation avec des moyens et outils concrets pour la mettre en œuvre. Le document est trop déclaratif et pas assez prescriptif [...]" La commune de Montreuil est spécifiquement affectée par des évolutions importantes de l'indice associé au zonage caractérisant l'emprise au sol/le taux de pleine terre./le coefficient de biotope. L'Autorité environnementale recommande de justifier l'évolution des règles conduisant à diminuer l'indice de pleine terre dans certains secteurs de Montreuil et de démontrer que ces évolutions ne détérioreront pas localement (dans chacun de ces secteurs), la situation au regard du maintien des continuités écologiques et de la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbain. [...]" légendée en "orange" ce qui indique "une diminution des zones et changements d'indices de pleine terre".[...] comment l'OAP abords du T1 va renforcer la trame verte et bleue en réduisant les Zones de pleine terre ! [...] Il y a donc incompatibilité du PLUi avec le SDRIF Environnemental. [...] L'examen des EPP définis sur le territoire conduit à s'interroger sur la logique qui a conduit à déterminer leur périmètre tout en n'ayant par ailleurs aucune donnée sur la qualité des sols. Si la stratégie de préserver les espaces naturels, prairies ou espaces boisés, est nécessaire face aux effets du dérèglement climatique bien engagé, le PLUi ne définit aucune méthodologie assurant que la création de nouveaux EPP est motivée par des règles objectives et clairement établies. Ces incohérences sont particulièrement flagrantes sur les Murs à Péches [...]"

#### Mail 319 Francis REDON pour l'association Environnement 93

Le rapport de Présentation et l'OAP thématique « Environnement » proposent des mesures de protection et de restauration des noyaux de biodiversité identifiés par des cartographies. Cette cartographie identifie les réservoirs « fonctionnels » et ceux reconnus comme « non fonctionnels » sans que les leviers permettant de les renforcer

ou de les restaurer soient clairement définis. [...] les OAP sectorielles doivent mettre en œuvre concrètement les leviers [...] La trame verte et bleue du territoire doit intégrer les abords des infrastructures, comme celles du T1. Alors que cette opportunité est soulignée par le SDRIF, le PLUi l'ignore pour sa part. L'OAP « Planter aux abords du prolongement du T1 » est insuffisante pour favoriser la TVB, non conforme au SDRIF entre l'échangeur autoroutier de Romainville et les Murs à Pêches de Montreuil [...] le PLUi le définit aucune méthodologie assurant que la création de nouveaux EPP et motivée par des règles objectives et clairement établies. Il est par ailleurs contestable de fixer dans la plupart des cas le périmètre de ces EPP sur les limites cadastrales, alors que leur fonction est de favoriser les continuités écologiques qui s'affranchissent de ces règles administratives [...] rapport d'enquête publique concernant la modification N° 2 du PLUi d'Est Ensemble recommandait la création et l'intégration au sein du PLUi d'un document de suivi des EPP à l'image de la pièce fournissant la liste des emplacements réservés dès cette procédure de modification, de même que de transmettre une notification individuelle à chaque propriétaire concerné par la création d'un EPP. Cette recommandation n'a pas été suivie et pénalise la bonne information du public. [...] OAP « Planter aux abords du prolongement T1 » est caractéristique des approximations mesurées tout au long des documents mis en enquête publique [...] Cette modification du PLUi introduit nombre de modifications, difficiles à identifier de manière exhaustive, en particulier dans les documents graphiques Ces modifications auraient dû être repérées dans un document spécifique accessible à tous les publics. De plus ces modifications par moment incohérentes entre elles, ne s'accordent pas avec les objectifs principaux de cette procédure [...]

Mail 190, 193, 198, 203, 206, 210, 225 : Habitants du quartier Branly-Boissière

Nous demandons le maintien du classement en zone UH indiquée 91E10 des rues : des Pavillons, Alice et square Alice, et Saint-Victor. L'exclusion de ces mêmes quatre rues du périmètre des emplacements réservés et servitudes urbaines suivantes : ELMo1 (« 40 % de logements sociaux sur l'ensemble du secteur, pour les constructions qui comprennent 4 logements ou plus »), PAPAGMo1 (Périmètre d'attente de projet d'aménagement global -article L151-41 5° du code de l'urbanisme), et PPCOA Abords du T1 (Périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement et sursis à statuer) [...]

Mail 235 : Alain ARSAUT - Montreuil

Vu la forte population canine dans le secteur sud de la Boissière (rue St Denis , St Victor , Madeleine Laffite , Edouard Branly , Allende ), l'implantation d'un caniparc est nécessaire dans un espace vert le long du tram entre la rue de Rosny et l'avenue Aristide Briand [...]

Mail 245 Laura - Montreuil

Propriétaire d'un chien.../... pas de caniparc adapté (fermé et plus de 100m2) dans le quartier de Branly Boissière. Ces parcs canins sont indispensables pour la socialisation de nos toutous [...]

Mail 247 Sabrina - Montreuil

*Caniparc quartier La Boissière. Nous sommes une cinquantaine de propriétaires de chiens où nous avons l'habitude nous retrouver aux champs de pores, mais celui n'est plus accessible, pour extension d'une école élémentaire. Nous souhaiterions pouvoir promener nos chiens dans un endroit adapté sans empiéter dans les parcs et déranger le voisinage [...]*

Mail 254 : Sylvain MATHIEU - Montreuil

*Il est regrettable que la carte générale ne fasse pas apparaître en légende la zone correspondant à PAPAGMO1. Il faut rentrer dans le règlement pour comprendre les éléments relatifs à ce périmètre.../...Sur la parcelle 227 de la zone UR 91D19, un espace vert est présent .../...et n'est pas recensé en espace paysager de grande résidence. [...] arbres à classer : le tilleul qui se situe sur la parcelle de l'école Méliès Maternelle actuelle à l'entrée de l'école square Alice ; un olivier sur une propriété privée parcelle n°88 de la zone UH91E10 au 6 rue des pavillons. [...] Concernant la zone UPMo1 "Abords des Murs à pêches et îlot Branly-Boissière zone UPMo1, il est permis d'adosser une nouvelle construction contre un mur à pêches protégé. Il est n'est pas compréhensible de protéger les murs à pêches et de construire directement contre eux. Nous demandons à ce qu'il y ait une zone de retrait minimal pour assurer la protection de ces murs, leur entretien et leur visibilité.../...Concernant la zone PAPAGMO1 qui correspond à une forme de gel jusqu'en 2027, nous demandons à ce qu'il y ait une concertation renforcée avec les habitants concernés suffisamment en amont pour un vrai échange, [...].*

Mail 100 : Muriel GRANDGUILLAUME - Montreuil

*L'intensification des phénomènes de réchauffement climatique, associée à la densification urbaine, pose des défis majeurs aux villes. À Montreuil, et plus particulièrement dans le Bas Montreuil, quartier en pleine mutation, la gestion des îlots de chaleur urbains (ICU) devient une priorité [...] Les cœurs d'îlot, ces espaces souvent invisibles depuis la rue, situés à l'intérieur des blocs d'immeubles, jouent un rôle crucial dans la régulation thermique urbaine.[...] Les cœurs d'îlot préservés et végétalisés offrent des solutions naturelles pour réduire les températures en milieu urbain, notamment dans les quartiers denses comme le Bas Montreuil [...] améliorer la préservation des cœurs d'îlot dans le Bas Montreuil [...] espaces verts en cœur d'îlot créent des microclimats rafraîchissants [...] aspect souvent sous-estimé dans la gestion des îlots de chaleur est la bonne circulation des vents [...] Limitation des constructions en fond de parcelle [...] la pression immobilière qui favorise les constructions en fond de parcelle [...]*

Mail 178 : Catherine - Montreuil

*Protéger l'ensemble des espaces naturels en pleine terre situés dans le Bas Montreuil [...] freiner la densification du Bas Montreuil [...] pas autoriser de hauteur plus haute que R + 3, [...] laisser au moins 50 % [...] zone de terre pleine [...]*

Mail 353 : Mirna KOVACEVIC - Montreuil

*Reconsidérer l'indice d'emprise au sol pour la zone dans le Bas Montreuil qui a été reclassée lors de la modif. n°2 du PLUI (UC vers UM) [...] d'envisager les solutions*



*d'assouplissement pour les petits terrains, les terrains d'angle, les terrains de faible profondeur [...]*

Mail 366 : Jean-Yves QUERE- Montreuil

*Protection des parcelles et bâtiments du 54 et 56 rue Kleber à Montreuil qui sont les deux seuls derniers grands poumons verts de la rue. [...] petits jardins en face. 500 m2 et 600 m2 de terrains avec de très nombreux arbres remarquables non répertoriés [...] deux dernières maisons de la rue qui témoignent du passé industriel/PME du bas Montreuil [...]*

Mail 351 : Emmanuelle ROBIN - Montreuil

*Les quartiers Paul Signac, Boissière, Leo-Lagrange et 7 chemins (Villiers Barbusse) sont à 1 km ou plus de chacun de nos 3 grands parcs, et ne seront pas non plus à proximité du projet "le grand chemin" en cours de réalisation. C'est pourquoi, le projet d'aménagement du T1 faisant l'objet d'une OAP sectorielle [...] a suscité une forte attente des habitants. [...] L'aménagement des abords du tramway est pourtant une occasion unique de créer un espace vert conséquent dans ces quartiers tout en répondant à plusieurs enjeux. [...] En protégeant la biodiversité, et en confortant la Trame verte qui existait avant les travaux, en s'inscrivant en cela dans le SDRIF-E. En créant des connexions en deux points avec "Le grand- chemin", et en reconnectant les parcs de Romainville, les murs à pêches, le parc Montereau, le parc des Beaumonts tout en offrant la possibilité de randonnées et promenades longues aux habitants. En créant des îlots de fraîcheur végétalisés en et adaptant notre ville au réchauffement climatique. [...]*

Mail 338 : Jean-Luc COURTHIAL – Les Lilas

*Le projet d'aménagement du Parc Lucie Aubrac aux Lilas, minuscule écrin vert [...], entourée d'arbres remarquables qui témoignent de la vocation champêtre de la cité depuis ses origines. [...] menacé par un projet immobilier d'une autre époque, un projet du monde d'avant le réchauffement climatique et des canicules à répétition. Ce projet immobilier prévoit la démolition de la fonderie Piattino, l'abattage des trois bouleaux centenaires plantés devant le bâtiment par son propriétaire et celui d'un grand cerisier lui aussi vénérable. Ce projet semble en totale contradiction avec les préconisations patrimoniales et environnementales présentées dans le PLUi modifié. [...]*

Mail 91 : Association du parc Lucie Aubrac – Les Lilas

*Une concertation publique s'est déroulée d'octobre 2019 à janvier 2020. Cette concertation a débouché sur un cahier des charges qui limitait la hauteur des constructions à R+3. Or, sur le plan de l'OAP du Parc Lucie Aubrac il est indiqué sur l'îlot Piattino une hauteur possible de R+5 /19 m sur la rue Romain Rolland alors que dans la légende de la page suivante est précisé sur l'îlot n°1 Piattino : "Développer un programme de logements libres d'une hauteur maximum de 13m et R+3." Nous demandons à Est Ensemble que le plan de l'OAP du Parc Lucie Aubrac soit mis en cohérence avec la légende en limitant à R+3 la constructibilité de l'îlot n°1 dans le respect des aboutissements de la démocratie participative et de la concertation publique réalisée. [...]*

Mail 93 Pascal IMAGE pour la Fédération des Murs à Pêches - Montreuil

*La Fédération des Murs à Pêches salue l'important travail des équipes d'Est Ensemble sur la 3eme modification du PLUi. Elle accueille favorablement la forte ambition environnementale avec, en particulier, les perspectives de renaturation et la protection de centaines d'arbres remarquables sur le territoire Montreuillois. Néanmoins, la Fédération s'inquiète de trois changements de nature à altérer simultanément la qualité paysagère, patrimoniale et environnementale du site des Murs à Pêches [...] demandons l'annulation du changement de zonage de la parcelle CJ 342 en zone UA (activités économiques). La suppression de 2442 m2 de zone agricole, de surcroît sur une parcelle actuellement boisée n'est pas compatible avec l'ambition environnementale affichée. Sur un territoire carencé en espaces verts et dans la double perspective du bien-être des habitants et de la biodiversité, le maintien de cette parcelle en zone agricole est crucial. [...] demandons la révision des deux segments de linéaires actifs à l'est de la rue Saint Antoine et au sud rue de la Nouvelle France. Une part de ces linéaires n'est pas compatible avec les 5 axes de l'OAP sectorielle Murs en Pêches qui vise à développer la vocation d'agriculture urbaine. [...]*

Mail 119 Jean-François MAGNE et Arnaud CHAMBON pour LPO IDF

*2400 m2 d'une parcelle agricole aujourd'hui boisée vont devenir une zone d'activité. La LPO demande que cette modification soit annulée. De même, annulation de la transformation en linéaires actifs dont les destinations autorisées en rez-de-chaussée pour les zones UH concernées dans les Murs à Pêches sont : l'hébergement, la restauration, le commerce de gros, les activités de service, les entrepôts, l'industrie, les équipements d'intérêt collectif et services publics, [...] le PLUi [...] ne propose aucune solution pour les protéger. [...]*

Mail 140 Gilles ROBEL

*Aucune action précise ne vient concrétiser la réalisation des orientations Biodiversité de l'OAP Murs à Pêches. [...] le grignotage continue. [...] Suppression de 2 420 m2 de parcelle agricole [...] Manque de protection des zones humides [...] Atteinte au patrimoine paysage et biodiversité avec les deux segments de linéaires actifs, [...] le PLUi ne définit aucune méthodologie assurant que la création de nouveaux EPP est motivée par des règles objectives et clairement établies. Ces incohérences sont particulièrement flagrantes sur les Murs à Pêches.*

Mail 200 : Sébastien BLANDIN - Montreuil

*Assurer la continuité de la trame verte entre Romainville et la rue st. Pierre de Montreuil (Murs à pêches), instaurer un zonage EPP sur une lanière continue d'au moins 13 m de large, en bordure du trottoir ouest de l'avenue paysagère. Prévoir 10m minimum, de pleine terre végétalisée + un cheminement piéton perméable de 3 m. Y planter un alignement d'arbres de haute tige pour ombrager le trottoir bitumé. [...]*

Mail 219 : Alain BOUCHER pour Association Bondy Ecologie

*L' OAP des murs à pêches à Montreuil affiche 5 grands objectifs qui doivent réaffirmer la vocation agricole des parcelles, installer le site comme véritable équipement culturel, restaurer une biodiversité souvent éteinte par l'urbanisation, prendre en compte la*

*situation précaire des gens de voyage, préserver la richesse patrimoniale des murs. La modification N°3 du PLUi est souvent en opposition avec ces principes, [...]*

Mail 254 : Sylvain MATHIEU - Montreuil

*Il est permis d'adosser une nouvelle construction contre un mur à pêches protégé. Il n'est pas compréhensible de protéger les murs à pêches et de construire directement contre eux [...]*

Mail 301 : Mathieu - Montreuil

*Sur l'objectif global de "renaturation", je trouve le document trop déclaratif et pas assez prescriptif. Des politiques de préservation et de conservation doivent être envisagées, avec des moyens et outils concrets pour les mettre en œuvre. [...] Des arbres remarquables ont été recensés et ceux-ci deviennent « arbres à protéger ». C'est une bonne initiative mais quels moyens seront mis en œuvre pour rendre cette protection effective ? En quoi ce classement permet-il d'éviter un abattage sauvage ? Quelles sanctions pourront être appliquées en cas d'abattage ? [...] Les dispositions réglementaires prescrites dans le PLUi ne sont pas adaptées pour réduire rapidement la carence en espaces verts du territoire. Il apparaît aussi que les prescriptions du PLUi ne sont pas non plus adaptées pour réduire les effets des ICU (Ilot de Chaleur Urbain), protéger les espaces verts existants et développer de nouveaux lieux d'agriculture urbaine. [...] les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU), les documents en tenant lieu et les cartes communales sont soumis à une obligation de compatibilité avec le schéma directeur de cette région. Il se trouve que le tracé du tramway est juste situé sur une zone identifiée au SDRIF - E et que sur la carte générale du doc Evaluation environnementale A 2.1.3 page 65, la zone évoquée entre Romainville et les murs à pêches est légendée en "orange" ce qui indique "une diminution des zones et changements d'indices de pleine terre" [...] Il est difficile de voir comment l'OAP abords du T1 va renforcer la trame verte et bleue en réduisant les zones de pleine terre ! (en particulier dans ce secteur). Il y a incompatibilité du PLUi avec le SDRIF Environnemental [...]*

#### Avis et commentaires de l'EPT

Chacune des remarques issues de l'enquête publique, qu'elle porte sur le zonage ou sur une OAP sera étudiée et traitée dans la perspective du dossier d'approbation. Les justifications apportées au rapport de présentation sur les sites de projet seront également vérifiées et développées le cas échéant.

### 3.6.2. Questions complémentaires de la commission d'enquête

#### Question E1, relative au nombre d'OAP modifiées dans le dossier M3

La commission constate des différences dans le nombre d'OAP concernées par le projet de modification n°3 et présentées dans les pièces A2.1.1. (rapport de présentation), A2.1.3 (évaluation environnementale), et A2.2.(OAP).

**Pouvez-vous préciser le nombre d'OAP concernées par le projet de modification n°3 du PLUi ? Quelle est la différence entre une mise à jour, un ajustement et une modification d'OAP ?**

L'EPT Est Ensemble confirme les informations transmises ci-dessous :

Les OAP concernées par le projet de modification n°3 du PLUi, c'est-à-dire qui ont été créées, supprimées ou modifiées/mises à jour/ajustées sont au nombre de 35.

Voici un récapitulatif des évolutions relatives aux OAP :

**OAP Sectorielles intercommunales et communales :**

- 11 OAP créées : OAP Grand Chemin, Planter aux abords du T1, Place Carnot / Les Côteaux, Trois communes - Boissière, Porte de Bagnolet – Gallieni, Bas-Montreuil, Échangeur de Romainville, Gare de Noisy, Parc de Stalingrad, Villiers Barbusse et Grand quadrilatère.
- 2 OAP supprimées (réintégrées dans une nouvelle OAP) : OAP Prolongement ligne 11 et Gabriel Péri
- 15 OAP modifiées/ajustées/mises à jour : OAP Faubourg-Fraternité-Coutures, La Noue-Malassis, Canal/Avenue Gallieni, Serge Gainsbourg, La folie, Raymond Queneau, Pont de Bondy, Cœur de ville, Place Charles de Gaulle, Parc Lucie Aubrac, Gare de Bondy, Hypercentre de Bobigny, Croix de Chavaux, Fort de Romainville, Le Morillon.

**OAP Territoires :**

- 3 OAP modifiées/ajustées/mises à jour : OAP Plaine de l'Ourcq, OAP Faubourg, OAP Parc des Hauteurs.

**OAP Thématiques :**

- 4 OAP modifiées/ajustées/mises à jour : OAP Mobilités, OAP Environnement, OAP Habitat, OAP Économie et commerces.

S'agissant de la seconde question, il n'y a pas de différence entre une mise à jour d'OAP, un ajustement ou une modification de cette pièce. Des synonymes ont simplement été mobilisés au sein du rapport.

L'EPT Est Ensemble complète et détaille par ailleurs ce bilan global d'évolutions par les éléments présentés ci-dessous.

Le rapport de présentation du projet de Modification n°3 présente chacune des évolutions liées aux OAP. Si les évolutions relatives aux OAP thématiques sont reliées aux axes thématiques de la M3 (comme renaturation, ville mixte ou intégration des études), des sous-sections dédiées aux OAP sectorielles intercommunales et communales sont déclinées à l'axe 5. Les modifications liées à l'intégration du projet du Grand Chemin, que ce soit dans l'OAP dédiée ou à travers les zooms sectoriels réalisés, sont mentionnés à l'axe 3.

Les cartes ci-dessous représentent les évolutions des OAP sectorielles intercommunales et communales. Ces cartes seront réintégrées au rapport de

présentation de la Modification n°3, en préambule de ces sous-sections, de manière à faire apparaître distinctement les sujets d'évolution.

Orientation d'aménagement et de programmation :

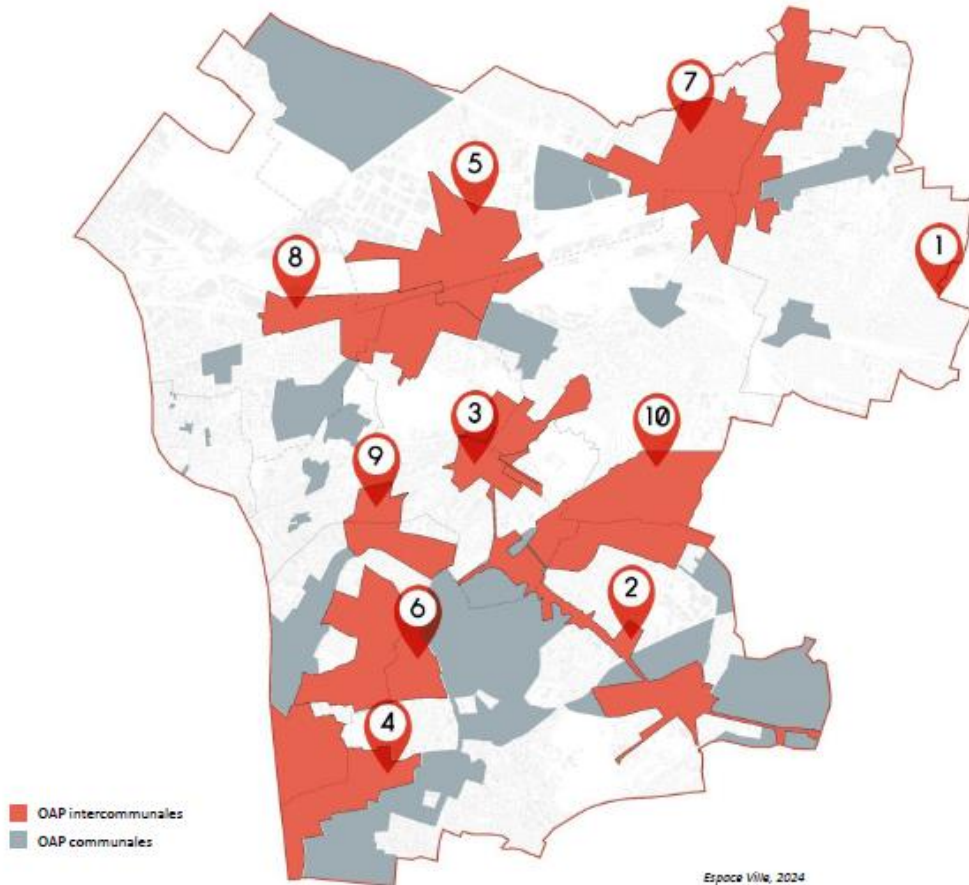
## OAP sectorielles intercommunales

OAP Modifiées

OAP Créées

OAP Supprimées

Localisation des OAP sectorielles intercommunales



- |  |   |
|--|---|
| 1. <b>Grand Chemin</b><br>Tout le territoire   | 6. <b>3- La Noue-Malassis</b><br>Montreuil/Bagnolet                         |
| 2. <b>Planter aux abords du prolongement du T1</b><br>Noisy-le-Sec / Romainville / Montreuil | 7. <b>4- Pont de Bondy</b><br>Bondy/Bobigny/Noisy-le-Sec                    |
| 3. <b>Place Carnot / Les Côteaux</b><br>Noisy-le-Sec/Romainville                             | 8. <b>6- Raymond Queneau</b><br>Pantin/Romainville/Bobigny                  |
| 4. <b>1- Faubourg-Fraternité-Coutures (7-zooms)</b><br>Montreuil/Bagnolet                    | 9. <b>7- Serge Gainsbourg</b><br>Les Lilas/Bagnolet                         |
| 5. <b>2- La Folie</b><br>Bobigny/Noisy-le-Sec/Romainville                                    | 10. <b>Trois Communes - Boissière</b><br>Romainville/Montreuil/Noisy-le-Sec |

Orientation d'aménagement et de programmation :

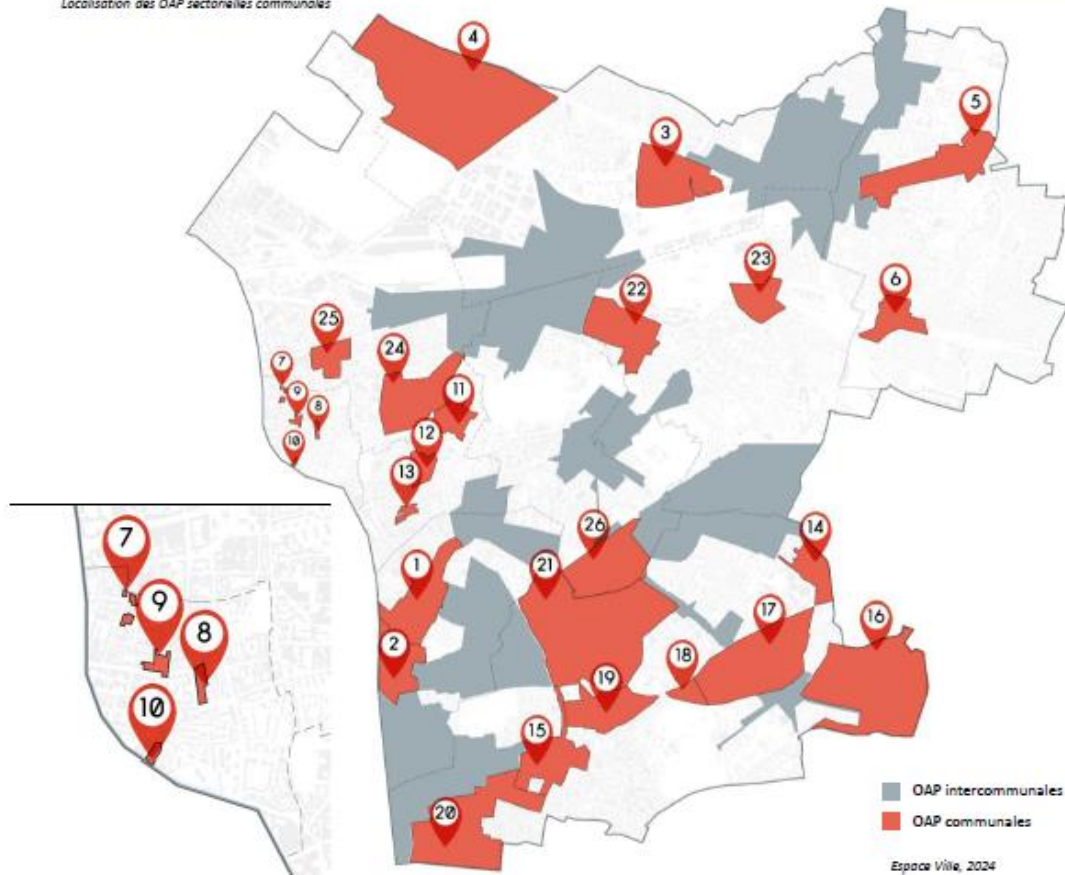
# OAP sectorielles communales

OAP Modifiées

OAP Créées

OAP Supprimées

Localisation des OAP sectorielles communales



## Bagnolet

- 1. Cœur de Ville de Bagnolet
- 2. **Porte de Bagnolet - Gallieni**

## Bobigny

- ~~2~~- 3. Hypercentre de Bobigny
- 4. **Grand Quadrilatère**

## Bondy

- ~~2~~- 5. Canal / Avenue Gallieni
- ~~4~~- 6. Gare de Bondy

## Pantin

- ~~20~~- 24. La Folie de Pantin
- 25. **Parc de Stalingrad**

## Le Pré Saint-Gervais

- ~~5~~- 7. 7 Arpents
- ~~6~~- 8. Busso
- ~~7~~- 9. Îlot de l'Église
- ~~8~~- 10. La Porte du Pré Saint-Gervais

## Les Lilas

- ~~9~~- 11. Fort de Romainville aux Lilas
- ~~10~~- 12. Place Charles de Gaulle
- ~~11~~- 13. Le parc Lucie Aubrac

## Romainville

- 26. **Échangeur de Romainville**

## Montreuil

- ~~12~~- 14. Boissière Acacia
- ~~13~~- 15. Croix de Chavaux
- ~~14~~- 16. Le Morillon
- ~~15~~- 17. Murs à pêches (4 Zooms)
- ~~16~~- 18. Ilot Pierre de Montreuil/Rosny
- ~~17~~- 19. Centre-ville et rue de la Convention
- 20. **Bas-Montreuil**
- 21. **Villiers Barbusse**

## Noisy-le-Sec

- ~~18~~- Gabriel Péri
- ~~19~~- 22. Plaine Ouest
- 23. **Gare de Noisy**

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

Ainsi, au bilan global entre le PLUi en vigueur et le projet de Modification n°3, 9 OAP supplémentaires ont été ajoutées, tous types confondus. Le projet de Modification n°3 contient donc 44 OAP contre 35 OAP au PLUi en vigueur.

TOTAL DES OAP SECTORIELLES, TERRITOIRES, THEMATIQUES			
PLUi en vigueur		Projet de Modification n°3	
<b>35 OAP</b>		<b>44 OAP</b>	
		<i>dont 35 concernées par le projet de modification n°3 :</i> <b>OAP sectorielles intercommunales et communales :</b> - 11 OAP créées - 2 OAP supprimées - 15 OAP modifiées/mises à jour/ajustées <b>OAP territoires :</b> 3 OAP modifiées/mises à jour/ajustées <b>OAP thématiques :</b> 4 OAP modifiées/mises à jour/ajustées	

Les OAP de Territoires et OAP thématiques ont uniquement fait l'objet de modifications, sans créations ni suppressions.

OAP de Territoires (divisent le territoire en 3 grands secteurs)			
PLUi en vigueur		Projet de Modification n°3	
<b>bilan</b>		<b>bilan</b>	
<b>3 OAP de territoires</b>		<b>3 OAP de territoires</b>	
		<i>dont 3 modifiées</i>	
OAP Thématiques (s'appliquent à l'ensemble du territoire)			
PLUi en vigueur		Projet de Modification n°3	
<b>bilan</b>		<b>bilan</b>	
<b>5 OAP thématiques</b>		<b>5 OAP thématiques</b>	
		<i>dont 4 modifiées</i>	

Les OAP sectorielles intercommunales sont quant à elles augmentées passant de 7 OAP à 10 OAP.

OAP sectorielles intercommunales			
PLUi en vigueur		Projet de Modification n°3	
<b>bilan</b>		<b>bilan</b>	
<b>superficie (en ha)</b>		<b>superficie (en ha)</b>	
<b>7 OAP intercommunales</b>		<b>10 OAP intercommunales</b>	
<b>649,2</b>		<b>839 (hors Grand Chemin)</b>	
		<i>dont 4 OAP créées            dont 6 OAP modifiées            dont 1 OAP supprimée (intégration dans une des OAP intercommunales créées)</i>	

Les OAP sectorielles communales passent quant à elles de 20 OAP à 26 OAP au projet de modification n°3.

OAP sectorielles communales			
PLUi en vigueur		Projet de Modification n°3	
bilan	superficie (en ha)	bilan	superficie (en ha)
20 OAP communales		26 OAP communales	
		dont 7 OAP créées	
		dont 9 modifiées	
		dont 10 OAP non modifiées	
		dont 1 OAP supprimées (intégration dans une OAP intercommunale créée)	

L'EPT Est Ensemble propose de reporter également ces tableaux synthétiques statistiques en préambule des sous-sections du rapport de présentation identifiant les évolutions portées aux OAP.

### Comparaison avec l'analyse menée dans le cadre de l'évaluation environnementale :

Dans le cadre de l'élaboration du projet de Modification n°3, l'évaluation environnementale menée a consisté à analyser les changements apportés aux OAP sectorielles et principalement les incidences notables sur des sites de projet urbain (voir chapitre « *Analyse spécifique des incidences notables probables des sites de projet urbain* » en page 80 de l'évaluation environnementale).

Le rapport explique ainsi les OAP modifiées ou créées retenues à la suite de l'analyse menée. Certaines OAP modifiées uniquement sur le volet du Grand Chemin et faisant l'objet de modifications mineures ou n'impactant pas d'autres pièces réglementaires du PLUi n'ont ainsi pas été retenues dans l'analyse menée sites par sites, mais dans le cadre de l'analyse plus générale des incidences thématiques présentée à d'autres chapitres du rapport.

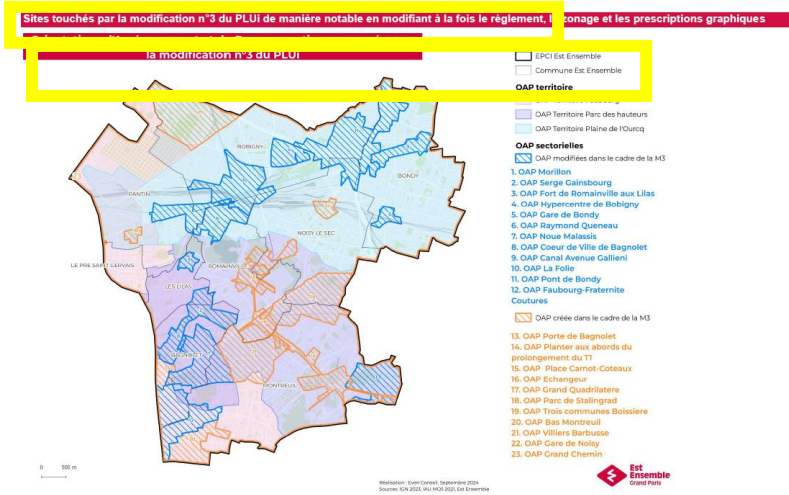
Elles ne sont toutefois qu'au nombre de 3 :

- Place Charles de Gaulle : intégration du Grand Chemin et suppression d'un filet de hauteur ;
- Parc Lucie Aubrac : intégration du Grand Chemin et modification de « conserver la glycine » par « conserver ou déplacer la glycine » ;
- Croix de Chavaux : suppression de la possibilité d'une émergence sur une parcelle.

La carte en page 81 cible ainsi les OAP faisant l'objet d'une analyse détaillée dans l'évaluation environnementale : les OAP modifiées profondément (règlement, zonage, prescriptions graphiques) et les OAP créées. En vue de l'approbation, les explications sur les OAP retenues en analyse détaillée et le titre de la carte seront précisés.

Par ailleurs, l'Autorité Environnementale rend son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le PLUi. L'avis rapporte ainsi les « *analyses spécifiques des incidences notables des sites se projets urbains* » et mentionne que « *toutes les évolutions apportées sont individuellement justifiées, ce qui est positif* ».





**Annexe :** tableau détaillé du bilan des évolutions portées aux OAP dans le cadre du projet de Modification n°3 :

OAP sectorielles intercommunales					
PLU en vigueur			M3		
n°	nom	superficie (en ha)	n°	nom	superficie (en ha)
			1	Grand Chemin (tout le territoire)	3938,9
			2	Plaine aux abords de prolongement du T1	128,6
			3	Place Carnot / Les Coteaux	26,7
1	Faubourg Fraternité Coutures	187,5	4	Faubourg Fraternité Coutures (Bagnollet Montreuil)	95,6
2	La Folie	91,4	5	La Folie	92,3
3	Noue Malassis	96,5	6	Noue Malassis	93,1
4	Port de Bondy	142	7	Port de Bondy	160,9
				Prolongement ligne #2	
6	Prolongement ligne 11	72,8	8	Raymond Queneau	85,9
7	Raymond Queneau	46,2	9	Serge Gainsbourg	40,8
			10	Trois communes Boisserie	118,9
<b>7 OAP intercommunales</b>		<b>648,2</b>	<b>10 OAP intercommunales</b>		<b>4757,9</b>
					<b>soit 639 (hors Grand Chemin)</b>
				dont 4 OAP créées	
				dont 6 OAP modifiées	
				dont 1 OAP supprimée (intégration dans une OAP intercommunale créée)	
OAP sectorielles communales					
PLU en vigueur			M3		
n°	nom	superficie (en ha)	n°	nom	superficie (en ha)
1	Cœur de ville Bagnollet	30,5	1	Cœur de ville Bagnollet	29,9
			2	Port de Bondy - Gallieni	19,6
2	Hypercentre de Bobigny	31,5	3	Hypercentre de Bobigny	31,5
			4	Grand Quadrilatère	128,5
3	Avenue Gallieni	48,5	5	Canal/Avène Gallieni	32,8
4	Gare de Bondy	13,5	6	Gare de Bondy	13
5	7 arpent	0,3	7	7 arpent	0,4
6	Busso	0,6	8	Busso	0,6
7	Îlot de l'Église	0,6	9	Îlot de l'Église	0,7
8	La Porte du Pré Saint Gervais	0,3	10	La Porte du Pré Saint Gervais	0,3
9	Fort de Romainville aux Lilas	9,7	11	Fort de Romainville aux Lilas	9,8
10	Place Charles de Gaulle	5,4	12	Place Charles de Gaulle	5,4
11	Parc Lucie Aubrac	2	13	Parc Lucie Aubrac	1,8
12	Boissière	14,4	14	Boissière	12,4
13	Croix de Chavaux	22,2	15	Croix de Chavaux	24,3
14	Montillon	78	16	Montillon	78
15	Murs à Péches	53,7	17	Murs à Péches	53,6
16	Îlot Pierre de Montreuil/Rosny	4,6	18	Îlot Pierre de Montreuil/Rosny	4,6
17	Centre ville rue de la Convention	24,3	19	Centre ville rue de la Convention	24,6
			20	Les Hermines	55,3
			21	Villiers Barbusse	98,9
18	Gabriel Péri	30,6	22	Gabriel Péri	26,9
19	Plaine Ouest	27,1	23	Plaine Ouest	13,2
			24	Gare de Noisy	13,2
20	La Folie de Pantin	30,3	24	La Folie de Pantin	30,6
			25	Parc de Stalingrad	8,9
			26	Echangeur de Romainville	32,6
<b>20 OAP communales</b>		<b>427,1</b>	<b>26 OAP communales</b>		<b>734,2</b>
				dont 7 OAP créées	
				dont 9 modifiées	
				dont 10 OAP non modifiées	
				dont 1 OAP supprimées (intégration dans une OAP intercommunale créée)	
OAP de Territoires					
Parc des Hauteurs			Parc des Hauteurs		
Plaine de l'Ourcq			Plaine de l'Ourcq		
Faubourg			Faubourg		
<b>3 OAP de territoires</b>			<b>3 OAP de territoires</b>		
OAP Thématiques					
Environnement			Environnement		
Economie et commerces			Economie et commerces		
Habitat			Habitat		
Mobilités			Mobilités		
Patrimoine et paysages			Patrimoine et paysages		
<b>5 OAP thématiques</b>			<b>5 OAP thématiques</b>		
<b>35 OAP</b>			<b>44 OAP</b>		
				dont 35 concernées par le projet de modification n°3 :	
				- OAP sectorielles intercommunales et communales :	
				- 11 OAP créées	
				- 2 OAP supprimées	
				- 25 OAP modifiées/mises à jour/ajustées	
				OAP Territoires :	
				3 OAP modifiées/mises à jour/ajustées	
				OAP thématiques :	
				4 OAP modifiées/mises à jour/ajustées	

OAP créées  
OAP modifiées  
OAP inchangées

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnollet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnollet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

**Question E2, relative la présentation des OAP**

La commission constate que l'ensemble des OAP est présenté dans les pièces A2.2. sans indication spécifique pour différencier celles qui sont impactées par le projet de modification n°3, de celles qui ne le sont pas. De même, les légendes qui accompagnent les changements ne semblent pas toujours reportées dans ces pièces, ainsi que le comparatif avant /après. Cette présentation ne facilite pas la lecture et la compréhension des orientations des OAP.

**Comment expliquez-vous le choix de présentation des OAP impactées par le projet de modification n°3 ?**

Pour identifier facilement les évolutions liées au projet de modification n°3 du PLUi, le choix retenu a été celui de faire apparaître les ajustements textuels ponctuels en rouge et rouge barré, et de répertorier les ajustements graphiques dans le rapport de présentation. Les ajustements des OAP territoriales et thématiques répondent ainsi à cette logique.

Toutefois, s'agissant des OAP sectorielles, toutes les évolutions textuelles n'apparaissent pas en rouge :

- Pour les OAP créées : afin de fluidifier et éviter d'alourdir la lecture du document, dès lors qu'une OAP sectorielle a été ajoutée, elle a été intégrée directement en noir dans le document.
- Pour les OAP existantes modifiées : les ajustements textuels ponctuels, eux, apparaissent bien en rouge et rouge barré.

Dans tous les cas, l'intégralité des ajustements/ajouts/suppressions d'OAP figure dans le rapport de présentation. Toutes les évolutions sont répertoriées dans le rapport de présentation.

Des compléments sont également apportés sur cette question aux réponses de la question E1.

**Question E3, relative à l'OAP Grand chemin**

Une recommandation d'une enquête précédente a été d'intégrer une contribution du public concernant l'OAP Charles De Gaulle. Contribution jugée aboutie, documentée et justifiée. Elle est reprise ici par Groupe National de Surveillance des Arbres (GNSA) pour l'OAP Grand Chemin.

**Comment envisagez-vous de répondre à cette observation ?**

L'OAP « Charles de Gaulle » aux Lilas a été créée lors de la Modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble. Cette contribution, réitérée lors de la Modification n°3, fait suite à sa création. Depuis la Modification n°1, l'OAP « Charles de Gaulle » a fortement évolué car ce secteur est dorénavant traversé par le projet du Grand Chemin. Ainsi, ce projet autour de la place Charles de Gaulle, est traduit dans l'OAP « Grand Chemin » qui comprend également plusieurs communes du territoire. Lorsque le projet traverse un secteur d'OAP, un volet dédié au Grand Chemin est traduit dans l'OAP sectorielle.

Ce projet porte une forte ambition environnementale que l'on retrouve donc dans l'OAP « Charles de Gaulle », et qui permet de répondre aux attentes du GNSEA : requalification des espaces paysagers protégés existants, alignements d'arbres à conserver, jardins partagés à préserver. Le tracé du Grand Chemin permettra, notamment au cœur de la place, de planter de nouveaux arbres, de favoriser les mobilités douces, et de concevoir des sols plus perméables (éléments programmatiques du projet non traduits dans l'OAP « Charles de Gaulle »).

#### **Question E4, relative aux OAP Villiers Barbusse et Hypercentre de Bobigny**

Un collectif s'inquiète de comprendre qu'il est prévu de construire des logements, des commerces et des activités de services sur 3,5 ha de pleine terre non artificialisée, et s'interroge sur les contradictions, voire les incohérences avec le Plan guide : "Planter d'abord, construire parfois", et avec l'axe 1 Renaturation du projet de la modification n°3 du PLUi.

#### **Comment envisagez-vous de répondre à cette observation ?**

Le plan-guide « Planter d'abord, construire parfois » ne concerne pas la Ville de Bobigny : cette commune est traversée par le T1, mais les abords du T1 dans ce secteur ne feront pas l'objet d'un réaménagement. En effet, le plan-guide ne concerne que le prolongement du T1, et non l'existant, sur les communes de Noisy-le-Sec, Romainville et Montreuil. Néanmoins, pour répondre au besoin de végétalisation de l'ensemble du territoire, un tracé du Grand Chemin est à l'étude pour traverser les communes de Bobigny et Bondy.

#### **Question E5, relative aux OAP Planter aux abords du T1 et Murs à Pêches**

L'association LPO et l'association Environnement 93 s'inquiètent du manque de règles d'arbitrage avec les projets de densification et de mixité fonctionnelle, de l'absence d'un mécanisme contraignant pour limiter l'abattage d'arbres en zones urbanisées, du manque de directives entre nature préservée et nature ouverte au public, du manque d'intégration d'objectifs quantifiables sur la biodiversité urbaine et de l'insuffisance de précision concernant les zones tampons. Elle y ajoute des manques dans le traitement des trames verte et bleue avec une absence d'objectifs contraignants et de mesures de suivi et de l'insuffisance des mesures pour les milieux humides et aquatiques.

#### **Comment envisagez-vous de corriger ces manques et de prendre en compte les contradictions et incohérences pour le projet des murs à pêches ?**

##### Les murs à pêches

Le projet des Murs à Pêches a été explicité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Murs à Pêches » du Plan Local d'Urbanisme de Montreuil approuvé en 2018 après une importante campagne de concertation. L'OAP a été reprise dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par Est Ensemble en février 2020. Elle s'articule autour de 5 grands axes :

- Agriculture
- Culture
- Biodiversité

- Gens du Voyage
- Patrimoine

Pour mémoire, par décret du 16 décembre 2003, le ministère de l'Ecologie et du Développement Durable avait classé 8,6 ha du site au titre des Sites et Paysages. Ce classement reconnaît son intérêt général en raison de son caractère pittoresque et historique.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montreuil révisé en 2018, consolidé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble approuvé en février 2020, a permis d'étendre la protection du site au titre des Sites et Paysages, datant de 2003, avec la mise en place d'une zone agricole.

Ainsi, ce sont à ce jour 28 hectares du site des Murs à pêches qui sont protégés en étant rendus inconstructibles. Depuis 2018, la protection du site est renforcée par la création d'Espaces Boisés ou d'Espaces Paysagers Protégés, bannissant également les petites constructions agricoles (cabanons de jardin, etc.).

Les seules constructions autorisées sont celles relatives à l'accueil des familles des gens du voyage avec la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles, constituant l'un des axes du projet d'ensemble.

La plupart des parcelles qui seront traversées par les sentiers de la biodiversité sont à destination agricole ou d'espaces paysagers à préserver.

Si le projet des Murs à Pêches tel qu'inscrit au PLUi a notamment pour objectif de développer un réseau de micro-fermes urbaines, il comporte également d'autres objectifs tels que l'optimisation de l'offre d'équipements, la création d'une offre d'habitat adapté aux familles Gens du voyage, la préservation d'activités, le développement des mobilités et liaisons urbaines...

Depuis 2014, des mesures concrètes ont été conduites par la municipalité au sein des Murs à Pêches :

- des mesures de valorisation et de protection patrimoniales. Ainsi, 100 000€ de travaux de restauration des murs sont engagés chaque année par la Ville. Des financements d'autres institutions (Union Européenne, Région Ile-de-France, Agence de l'Eau Seine Normandie) ainsi que de la Fondation du Patrimoine viennent abonder ce budget municipal. La mise en œuvre d'un programme de réhabilitation des murs à pêches et des portions du chemin de la biodiversité a permis un accès du site au public.
- une action foncière avec l'acquisition de 2800 m<sup>2</sup> de terrains inscrits par exemple au budget communal 2021.
- la remédiation des sols avec des diagnostics et des plans de gestion adaptés aux usages.
- la signature en 2020 de 15 conventions de mise à disposition d'une durée de 12 ans avec des associations des murs à pêches. Ces dernières défrichent et

entretiennent les parcelles. Elles les mettent en culture et y organisent des actions culturelles et sociales

- le relogement dans des conditions de vie dignes et l'accompagnement de familles roms et tsiganes (28 familles déplacées en 2022 pour permettre la réalisation des équipements liés au prolongement du tramway 1).

Ces actions menées par la ville de Montreuil ont vocation à continuer, et démontrent toute la cohérence des politiques publiques déployées.

En particulier, la seule recommandation émise par le commissaire-enquêteur sur ce sujet lors de la procédure de modification n° 2 du PLUi consistait à « édicter une protection pour l'ensemble des murs à pêche de Montreuil n'en bénéficiant pas à ce jour ».

Est Ensemble et la ville de Montreuil partagent totalement cet objectif.

Lors de la modification du PLUi, des demandes d'évolutions ont été formulées, par exemple pour la parcelle d'angle située à l'intersection entre la rue de la Nouvelle France et la rue Saint Antoine. Le règlement sur ce secteur est issu de la concertation de 2016 et 2018.

La Ville et l'EPT entendent le souhait de modification du zonage général des murs à pêches. La Ville souhaite que toute modification du projet de l'OAP ou du règlement au sein des murs à pêches passe par une modification dédiée, voire par une révision afin de permettre de maintenir le niveau de concertation qui a toujours prévalu pour ce site.

### Abords du T1

Dans son avis, l'association LPO salue la création de l'orientation d'aménagement et de programmation « Planter aux abords du T1 » et partage les ambitions environnementales proposées. Elle regrette néanmoins que le plan guide n'ait pas été annexé aux documents de l'enquête publique. Toutefois, intégrer l'ensemble des documents liés aux projets urbains dans le dossier réglementaire alourdirait un dossier déjà dense et complexe à s'approprier. En revanche, tous les documents relatifs au plan guide concerté des abords du T1 (plan guide, supports, comptes rendus de réunions, bilan de la concertation, etc.) sont disponibles en ligne sur les sites internet communaux et d'Est Ensemble à l'adresse suivante : <https://www.est-ensemble.fr/etudeT1>.

L'association Environnement 93 souligne que le cordon vert prévu dans l'OAP « Planter d'abord » serait insuffisant au regard de la continuité écologique définie dans le SDRIF. Elle relève également l'absence du volet « Bâtir parfois » dans cette OAP.

Jusqu'en juin 2025, la ville de Romainville était couverte par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) gelant tous les droits à construire. Son expiration a conduit Est Ensemble à proposer une première traduction réglementaire sous la forme d'une OAP verte à l'échelle des trois communes afin d'éviter un développement non maîtrisé des futurs espaces verts du projet, risquant de compromettre la cohérence d'ensemble. La ville de Montreuil, est couverte par un PAPAG jusqu'en juin 2027. Le volet « bâtir » du plan guide doit être précisé et fera

l'objet d'une traduction dans une prochaine modification du PLUi. D'ici là, des sessions de travail seront organisées pour préciser et ajuster les programmations bâties.

Concernant l'ambition environnementale du plan guide, élaboré en concertation avec les habitants, celui-ci vise à créer et relier de nouveaux espaces de nature et de respiration, favorisant la santé, la biodiversité, l'amélioration du cadre de vie et l'émergence de nouveaux usages pour les habitants.

La priorité sur le passage du tramway est donc de planter, au sens large. Pour ce faire, plusieurs figures d'espaces plantés sont installées comme socle du développement urbain dont le cordon vert. Au total ce sont 8,4 hectares d'espaces publics créés dont 5,5 de parcs et jardins de pleine terre sur une ancienne autoroute. A l'échelle des 14 hectares du projet, 61% des espaces sont de nouveaux espaces publics plantés qui viennent compléter des cœurs d'îlots existants et à venir.

#### Le cordon vert, la colonne verte du projet

Le cordon vert répond à une double exigence : écologique et sociale. En s'appuyant sur l'infrastructure du tramway, qui prévoit un alignement d'arbres sur chaque trottoir, ce linéaire végétal prolonge et densifie les plantations pour assurer une continuité paysagère et écologique. Il s'élargit et accueille des fonctions dès que cela est possible : il devient square, jeux pour enfants, potager, espace sportif de plein air, à la faveur d'une plus grande largeur de la trame verte ou entre des programmes immobiliers. Le cordon vert est une épaisseur de sol perméable densément planté présentant des strates végétales variées. Il devient parfois un espace inaccessible pour les humains afin de préserver la quiétude des non humains. Dans sa plus grande dimension, le cordon vert s'élargit jusqu'à constituer un square, un parc aménagé d'1,7 hectares. Il fait le lien de nature entre l'existant, l'infrastructure du tramway et les aménagements des abords tout en constituant un espace relais de biodiversité.

Ce linéaire continu marque également avec clarté un itinéraire de modes doux le long du tramway. L'offre de mobilité n'est pas seulement apportée par le tramway lui-même, mais aussi par l'inscription dans le paysage de grandes traversées qui peuvent s'emprunter dans des conditions de confort et de sécurité susceptibles d'encourager les déplacements doux.

#### Un parc, des jardins, des espaces relais de biodiversité

A l'échelle des trois communes, une armature intermédiaire d'espaces verts est à constituer. Entre les grandes masses boisées d'échelle intercommunale et les squares urbains qui répondent à des besoins de proximité, une échelle intermédiaire peut être développée le long du tramway (parcs, jardins). L'opportunité foncière que représente le comblement de l'ancienne autoroute doit permettre la constitution de nouveaux espaces verts, et notamment la création d'un espace vert d'un seul tenant d'1,7 hectares.

Ces différentes figures d'espaces verts sont complétées par une suite de petits parvis, parfois plantés, qui viennent adresser les différents équipements du territoire sur le tracé du tramway : marchés, médiathèque, cinéma, piscine, grands parcs, collège, polarité commerciale, etc. Les parvis favoriseront les îlots de fraîcheur avec des

matériaux aussi perméables que possible. Ils seront largement plantés à moins qu'il ne s'agisse de favoriser certains usages ou de libérer des vues sur un espace ou un bâtiment remarquable. Ils séquentent le parcours et marquent le paysage.

Ce sont ces espaces qui sont traduits dans l'OAP verte « Planter aux abords du T1 » et dans le plan de zonage (Uev).

De manière générale, le plan-guide des abords du T1 permet de traduire les grands principes du projet dans la Modification n°3, avec comme méthode prioritaire d'éviter l'abattage des arbres. Il est possible de développer des outils en phase opérationnelle pour poursuivre l'encadrement des espaces verts existants et à créer.

### **Question E6, relative à l'OAP Murs à Pêches**

Plusieurs observations pointent le fait que des recommandations avaient été faites dans les rapports d'enquêtes précédents, concernant les contradictions et incohérences relatives à l'OAP Murs à pêches, n'ont pas été prises en compte dans la modification n°3.

### **Comment expliquez-vous la non prise en compte de ces recommandations et envisagez-vous de les intégrer dans la version finale de la modification N°3 ?**

Le projet des Murs à Pêches a été explicité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Murs à Pêches » du Plan Local d'Urbanisme de Montreuil approuvé en 2018 après une importante campagne de concertation. L'OAP a été reprise dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par Est Ensemble en février 2020. Elle s'articule autour de 5 grands axes :

- Agriculture
- Culture
- Biodiversité
- Gens du Voyage
- Patrimoine

Pour mémoire, par décret du 16 décembre 2003, le ministère de l'Ecologie et du Développement Durable avait classé 8,6 ha du site au titre des Sites et Paysages. Ce classement reconnaît son intérêt général en raison de son caractère pittoresque et historique.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montreuil révisé en 2018, consolidé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble approuvé en février 2020, a permis d'étendre la protection du site au titre des Sites et Paysages, datant de 2003, avec la mise en place d'une zone agricole.

Ainsi, ce sont à ce jour 28 hectares du site des Murs à pêches qui sont protégés en étant rendus inconstructibles. Depuis 2018, la protection du site est renforcée par la création d'Espaces Boisés ou d'Espaces Paysagers Protégés, bannissant également les petites constructions agricoles (cabanons de jardin, etc).

Les seules constructions autorisées sont celles relatives à l'accueil des familles des gens du voyage avec la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne

pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles, constituant l'un des axes du projet d'ensemble.

La plupart des parcelles qui seront traversées par les sentiers de la biodiversité sont à destination agricole ou d'espaces paysagers à préserver.

Si le projet des Murs à Pêches tel qu'inscrit au PLUi a notamment pour objectif de développer un réseau de micro-fermes urbaines, il comporte également d'autres objectifs tels que l'optimisation de l'offre d'équipements, la création d'une offre d'habitat adapté aux familles Gens du voyage, la préservation d'activités, le développement des mobilités et liaisons urbaines...

Depuis 2014, des mesures concrètes ont été conduites par la municipalité au sein des Murs à Pêches :

- des mesures de valorisation et de protection patrimoniales. Ainsi, 100 000€ de travaux de restauration des murs sont engagés chaque année par la Ville. Des financements d'autres institutions (Union Européenne, Région Ile-de-France, Agence de l'Eau Seine Normandie) ainsi que de la Fondation du Patrimoine viennent abonder ce budget municipal. La mise en œuvre d'un programme de réhabilitation des murs à pêches et des portions du chemin de la biodiversité a permis un accès du site au public.
- une action foncière avec l'acquisition de 2800 m<sup>2</sup> de terrains inscrits par exemple au budget communal 2021.
- la remédiation des sols avec des diagnostics et des plans de gestion adaptés aux usages.
- la signature en 2020 de 15 conventions de mise à disposition d'une durée de 12 ans avec des associations des murs à pêches. Ces dernières défrichent et entretiennent les parcelles. Elles les mettent en culture et y organisent des actions culturelles et sociales
- le relogement dans des conditions de vie dignes et l'accompagnement de familles roms et tsiganes (28 familles déplacées en 2022 pour permettre la réalisation des équipements liés au prolongement du tramway 1).

Ces actions menées par la ville de Montreuil ont vocation à continuer, et démontrent toute la cohérence des politiques publiques déployées.

En particulier, la seule recommandation émise par le commissaire-enquêteur sur ce sujet lors de la procédure de modification n° 2 du PLUi consistait à « édicter une protection pour l'ensemble des murs à pêche de Montreuil n'en bénéficiant pas à ce jour ».

Est Ensemble et la ville de Montreuil partagent totalement cet objectif.

Lors de la modification du PLUi, des demandes d'évolutions ont été formulées, par exemple pour la parcelle d'angle située à l'intersection entre la rue de la Nouvelle France et la rue Saint Antoine. Le règlement sur ce secteur est issu de la concertation de 2016 et 2018.



La Ville et l'EPT entendent le souhait de modification du zonage général des murs à pêches. La Ville souhaite que toute modification du projet de l'OAP ou du règlement au sein des murs à pêches passe par une modification dédiée, voire par une révision afin de permettre de maintenir le niveau de concertation qui a toujours prévalu pour ce site.

### **Question E7, relative à l'OAP Trois communes Boissière**

Le collectif d'habitants du quartier Branly-Boissière et des abords du T1, demande à être exclu du périmètre des emplacements réservés et servitudes urbaines (ELMo), du Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG Mo1), et du Périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement et sursis à statuer (PPCOA Abords du T1). Quelques habitants de Montreuil demandent la création de caniparc. Un habitant de Montreuil fait une observation et pose une question sur un PAPAG et signale une incohérence entre nouvelle construction et protection sur les Murs à Pêches à l'intérieur de l'OAP.

### **Qu'envisagez-vous de répondre à leurs demandes ?**

Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global, le Périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement et sursis à statuer, les emplacements réservés et les servitudes urbaines sont des outils indispensables pour l'EPT et les Villes afin d'accompagner l'évolution du territoire. Ils permettent de mener des temps de réflexion, notamment avec la population sur les futures orientations de ces secteurs. Il n'est pas possible de faire du cas par cas et d'exclure des particuliers de ces périmètres.

L'EPT et la Ville de Montreuil prennent note de la demande de création d'un caniparc. Néanmoins, cette demande relative à un espace public n'est pas réglementée par le PLUi, il ne peut donc pas y avoir de traduction de cette demande dans la Modification 3.

Enfin, une construction avoisinant un périmètre de protection des murs doit respecter les règles édictées dans le PLUi pour ne pas porter atteinte aux éléments classés.

Pour plus de détails sur les murs à pêches, se référer à la question E6.

### **Question E8, relative à l'OAP Bas Montreuil**

Un habitant de Montreuil développe des arguments et liste les avantages à mieux protéger les cœurs d'îlot et à profiter de la modification n°3 du PLUi pour protéger de manière effective notamment le cœur d'îlot Michelet/Kléber/Vincennes, en limitant drastiquement, voire en interdisant totalement, les constructions sur les fonds de parcelles. Plusieurs habitants de Montreuil, évoquent la protection des arbres et les espaces verts et proposent de limiter la hauteur des nouvelles constructions et laisser au moins 50 % de la parcelle en zone non bâtie / zone de terre pleine. Un autre évoque le mix des grands terrains avec les très petites parcelles, et la difficulté d'appliquer sur tous la règle qui limite l'emprise au sol à 40 % et propose de passer à une emprise du bâtie limité à 60 %. Un habitant signale des jardins avec des arbres remarquables non répertoriés qui demande à protéger

Concernant l'îlot Michelet/Kléber/Vincennes, il n'y pas d'orientations dans l'OAP Bas-Montreuil. Par ailleurs, les règles de construction (plan de zonage + règlement) sont les mêmes que dans le reste du quartier (classement en zone UM91E13). L'emprise au sol y est limitée à 40% maximum et chaque projet doit compter au minimum 40% de surface de pleine terre. Les 20% restants correspondent à la marge nécessaire pour la réalisation des espaces de circulation, de stationnement, de terrasses, etc ; aucune règle au PLUi n'atteint 100% des parcelles en additionnant les emprises au sol et les exigences de pleine terre. Ces dispositions sont très favorables à la préservation des cœurs d'îlots et limitent fortement les constructions sur les fonds de parcelles. Il faut également noter que la modification n°3 a ajouté 3 arbres à protéger au sein de cet îlot.

Concernant la protection des arbres et des espaces verts, il faut noter que le plan de zonage présente de nombreux espaces paysagers protégés et arbres à protéger dans le quartier, notamment au sud de la rue du Sergent Godefroy. Sur la limitation des hauteurs des nouvelles constructions, le quartier est en zone UM91E13 ce qui limite la hauteur à 13 mètres soit R+3 maximum ce qui est très limité compte tenu du tissu existant, dans un quartier relativement dense, à proximité de stations de transports structurants (métro 9 Croix de Chavaux, RER A Vincennes) et à proximité de Paris. Par ailleurs, pour les petits terrains, le règlement prévoit des règles spécifiques (partie IV. 3. c.). Enfin, sur la question des arbres remarquables à ajouter, cela pourra être étudié au cas par cas.

#### **Question E9, relative à l'OAP Lucie Aubrac**

Quelques habitants posent des questions précises, notamment pour signaler un danger induit par un projet immobilier prévoyant une démolition et l'abattage d'arbres centenaires, ce qui semble être en totale contradiction avec les préconisations patrimoniales et environnementales présentées dans le projet de modification n°3 PLUi, ou signaler une incohérence entre deux documents présentés dans le projet de modification n°3, limitant la hauteur des constructions du même secteur, soit R+3 /13 m, soit à R+5 /19 m

**Qu'envisagez-vous de répondre à ces observations ? Envisagez-vous de corriger cette incohérence pour répondre à la concertation publique réalisée ?**

L'OAP « Lucie Aubrac » a été introduite lors de la Modification n°2, avec la création d'une nouvelle zone de projet UPLi4 dans le zonage. A l'issue de cette procédure, le commissaire enquêteur a indiqué dans ses conclusions motivées que « la création de l'OAP communale « Parc Lucie Aubrac » concours à l'atteinte des objectifs du PADD et peut donc être intégrée à la modification n°2. » (cf. dossier n°E22000025/93).

Cette OAP sectorielle et le règlement n'ont pas été modifiés sur cet aspect lors de la Modification n°3.

Pour l'ensemble du projet des abords du parc Lucie Aubrac, y compris l'îlot Piattino, l'OAP et le zonage créés dans la Modification n°2 prennent en compte les retours de la concertation menée depuis 2019. En particulier les conclusions de la dernière réunion publique du 9 février 2022 lors de laquelle la volumétrie présentée pour l'îlot Piattino intégrait déjà un « R+4+ attique » ponctuel en adossement au bâtiment voisin

**Page 290 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

plus haut. Le filet de hauteur traduit ainsi cette élévation ponctuelle, il n'y a donc pas d'incohérence entre le règlement de zonage et l'OAP.

### **Question E10, relative à l'OAP Murs à Pêches**

La fédération des Murs à Pêches demande l'annulation d'un changement de zonage, le maintien de 2442 m<sup>2</sup> de zone agricole et la révision de deux segments de linéaires actifs présentés dans le PLUi modifié. La Ligue de Protection des Oiseaux fait une demande similaire. Plusieurs participants signalent aussi ces incohérences, notamment l'association Bondy écologie et l'association Environnement 93 qui signalent des incohérences entre les objectifs affirmés et les évolutions autour des Murs à Pêches qui sont dans la modification N°3 du PLUi d'Est Ensemble

### **Qu'envisagez-vous de répondre à ces demandes et signalements ?**

Sur le périmètre de la zone agricole du secteur des Murs à Pêches, l'erreur de zonage sera corrigée dans la mesure où ce déclassement d'une portion de la parcelle 342, bien que toujours couverte par un EPP, n'entre pas dans le champ de la procédure de modification de droit commun du PLUi.



*Projet de modification n°3*



*Extrait du PLUi en vigueur*

En ce qui concerne les linéaires, l'objectif principal est d'améliorer la précision cartographique de la représentation des prescriptions. Actuellement, dans le PLUi en vigueur, les linéaires sont indiqués au centre de la voirie, s'appliquant ainsi des deux côtés de la voie. Cependant, par convention, les linéaires sont représentés sur le côté de la voie auquel ils s'appliquent. La Modification n°3 vise donc à garantir cette précision dans la représentation.



*Projet de modification n°3*



*Extrait du PLUi en vigueur*

A noter que ces linéaires ont été créés dans le PLUi de 2020 (OAP Murs à pêches et plan de zonage) afin de créer une certaine animation dans les murs à pêches.

Cependant, du fait de l'absence de projets permettant leur mise en œuvre et dans un souci de ne pas porter atteinte aux continuités vertes, leur suppression sera étudiée dans le cadre de la prochaine modification du PLUi.

### 3.6.3. Appréciations de la commission d'enquête

#### Concernant le nombre d'OAP modifiées dans le dossier M3

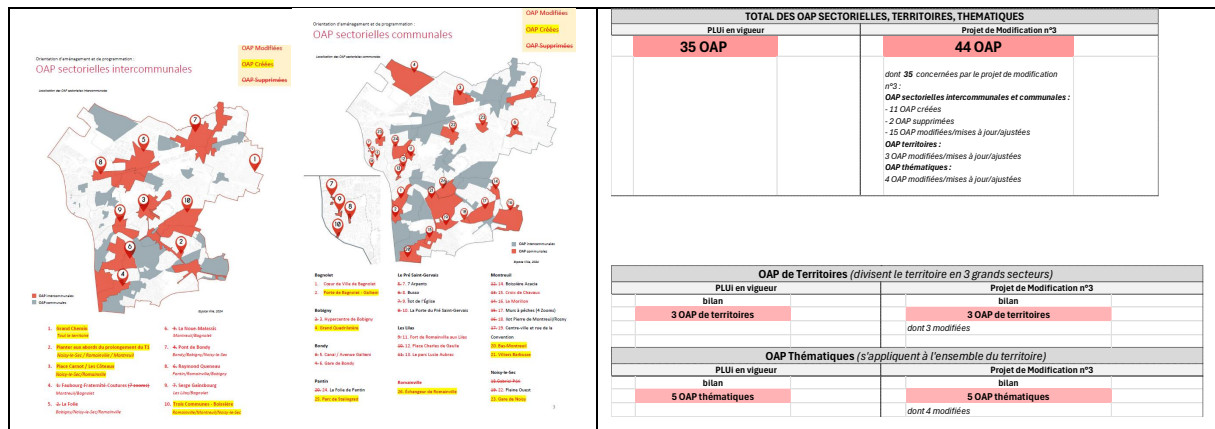
##### Question E1

Si la commission d'enquête a bien compris que le projet de Modification n°3 ne concerne que les changements projetés sur le PLUi en vigueur, il lui a été particulièrement difficile de contextualiser les changements apportés aux OAP : la première question est de pouvoir identifier parmi les 360 changements annoncés, ceux qui concernent les OAP ? la seconde question est de savoir comment les évaluer ? l'idée étant de pouvoir faire un bilan de leurs objectifs, caractéristiques, contributions et adéquation aux besoins du Territoire.

La commission d'enquête constate que suite à ses demandes orales répétées, notamment depuis la remise du procès-verbal de synthèse le 25 mars 2025, requête renouvelée par mel écrit le 4 avril 2025 et réitérée lors de la réunion du 8 avril 2025, le maître d'ouvrage a transmis à la commission d'enquête le bilan complet de l'évolution des OAP inscrites dans le projet de Modification n°3, le 14 avril 2025.

Aussi, la commission d'enquête apprécie favorablement, le nouvel éclairage que le maître d'ouvrage apporte avec une explication détaillée et illustrée de la structuration du Rapport de présentation.

En effet, il explique le choix de décliner, dans le Rapport de présentation l'évolution des OAP, selon l'objet de leurs changements, et de les répartir soit dans l'axe n°3, soit dans l'axe n°5. Afin de faciliter l'appréhension des transformations projetées, il propose également de reporter les évolutions programmées dans les légendes des cartes des OAP sectorielles, pour indiquer l'objet du changement (création, modification ou disparition), et dans des tableaux synthétiques statistiques.



La commission ne peut qu'être satisfaite de la réponse, d'autant que le maître d'ouvrage s'engage à insérer ces explications, et à réintégrer les cartes légendées au Rapport de présentation de la Modification n°3, en préambule de ces sous-sections, de manière à faire apparaître distinctement les sujets d'évolution des OAP.

A l'interrogation sur les différentes significations des termes utilisés par le maître d'ouvrage pour traduire les actions visant à transformer les OAP, la commission note qu'il répond clairement qu'il n'y a aucune différence entre une mise à jour, un ajustement et une modification d'OAP.

A cet égard, afin d'expliquer les différences de traitement des OPA impactées par le projet, la commission d'enquête note que le maître d'ouvrage poursuit ses commentaires par une comparaison avec l'analyse menée dans le cadre de l'évaluation environnementale.

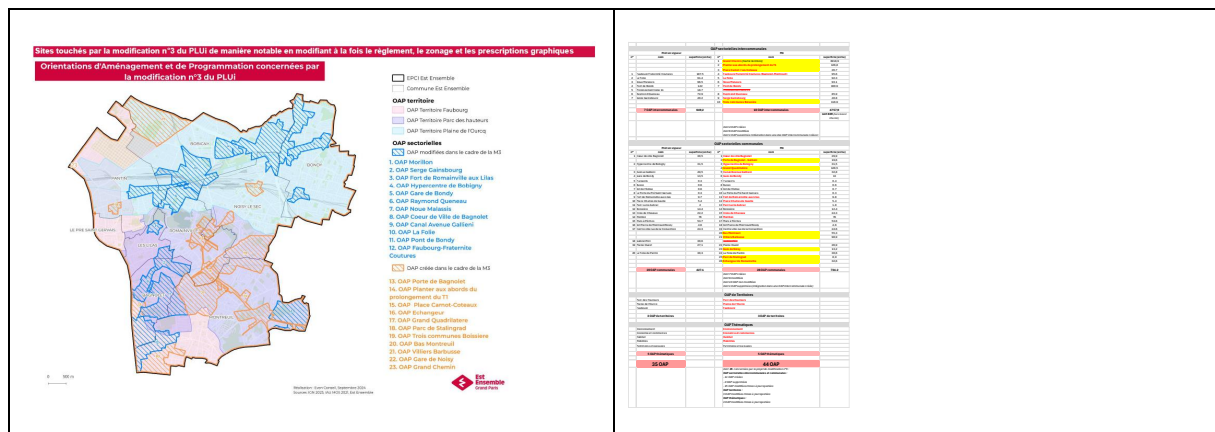
Il souligne que l'évaluation environnementale distingue d'une part les changements apportés aux OAP sectorielles et principalement les incidences notables sur des sites de projet urbain, et d'autre part les changements mineurs des 3 OAP impactées par leur proximité avec l'OAP Grand Chemin ou n'impactant pas d'autres pièces du dossier. (Place Charles de Gaulle, Parc Lucie Aubrac : intégration du Grand Chemin, et Croix de Chavaux).

Cette distinction permet de sélectionner les OAP ayant des incidences notables sur l'environnement, et de les présenter dans une carte dédiée, pour laquelle le maître d'ouvrage précise que « en vue de l'approbation, les explications sur les OAP retenues en analyse détaillée et le titre de la carte seront précisés ».

Par ailleurs, le maître d'ouvrage attire l'attention de la commission d'enquête sur l'avis, de la MRAe d'Île-de-France qui mentionne « toutes les évolutions apportées sont individuellement justifiées, ce qui est positif ».

En annexe de cette réponse détaillée, le maître d'ouvrage communique un tableau détaillé du bilan des évolutions portées aux OAP dans le cadre du projet de Modification n°3, faisant apparaître les superficies respectives occupées par les OAP dans le PLUi en vigueur et celles de la Modification n°3.

A cet égard, la commission s'interroge sur l'augmentation du nombre d'OAP et sur l'augmentation de leur superficie sur l'ensemble du Territoire (portée à environ 40%).



En résumé, la commission d'enquête ne peut que se réjouir des engagements du maître d'ouvrage de compléter chacune des pièces du dossier M3 (rapport de présentation, évaluation environnementale et OAP), en intégrant les éléments d'information permettant de mieux appréhender la nature et l'ampleur des impacts induits par les changements apportés aux OAP (création, modification, suppression).

Toutefois elle s'interroge sur l'importance des changements apportés.

### **Concernant la présentation des OAP**

#### Question E2

La commission d'enquête estime que le maître d'ouvrage répond certes à la question posée, relative aux légendes associées aux OAP, sans toutefois en percevoir les risques d'interprétation induits qui peuvent conduire à des interprétations et une compréhension inexacte de la part du public et induire des insécurités juridiques.

En effet, comment comprendre, sans autre explication, que les changements des OAP modifiées apparaissent en rouge en légende, comment deviner que le changement apporté par celles des OAP nouvellement créées puissent apparaître en noir ?

La commission d'enquête retient favorablement la proposition du maître d'ouvrage d'y remédier avant l'approbation.

### **Concernant l'OAP Grand chemin**

#### Question E3

La commission d'enquête estime que le maître d'ouvrage répond clairement, en rappelant la règle induite par l'OAP Grand Chemin : « Lorsque le projet traverse un secteur d'OAP, un volet dédié au Grand Chemin est traduit dans l'OAP sectorielle. »

Ainsi, le tracé du Grand Chemin qui traverse l'OAP Charles de Gaulle, permet de répondre aux attentes du GNSEA, notamment au cœur de la place, de planter de nouveaux arbres, de favoriser les mobilités douces, et de concevoir des sols plus perméables.

### **Concernant les OAP Villiers Barbusse (Montreuil) et Hypercentre (Bobigny)**

#### Question E4

La commission d'enquête note l'explication claire du maître d'ouvrage : le plan-guide « planter d'abord, construire parfois » ne concerne pas la ville de Bobigny, puisque l'étude traite des aménagements des abords du prolongement du T1, et non des sections existants du T1.

La commission note également que le maître d'ouvrage prend soin de répondre plus longuement aux inquiétudes du public, en soulignant que « pour répondre au besoin de végétalisation de l'ensemble du territoire, un tracé du Grand Chemin est à l'étude pour traverser les communes de Bobigny et Bondy. ».

### **Concernant les interactions des OAP Planter aux abords du prolongement du T1 et OAP Murs à Pêches**

## Question E5

Dans la perspective de valoriser les protections existantes sur le site des Murs à pêches, et dans le contexte de l'OAP Planter aux abords du prolongement du T1, la commission d'enquête partage le souhait du maître d'ouvrage Est Ensemble et de la ville de Montreuil, d'ouvrir une plus large concertation avec l'ensemble des acteurs avant un nouveau classement du site ; à cet égard, la commission d'enquête estimerait utile de joindre le présent rapport d'enquête au dossier d'enquête de la prochaine procédure d'évolution du PLUi.

### Concernant les recommandations sur l'OAP Murs à Pêches

## Question E6

La commission d'enquête constate que pour répondre à la question sur la prise en compte des recommandations émises lors des enquêtes précédentes, le maître d'ouvrage déroule l'historique depuis la création de l'OAP Murs à pêches dans le PLU de Montreuil en 2018, en insistant sur les différentes actions de protection, préservation et mise en valeur depuis cette date, que ce soit par des reconnaissances de classement à divers titres, ou par des actions de gouvernance et de soutien par des politiques publiques dédiées (financement, convention avec des associations, études, etc.).

De fait, le maître d'ouvrage indique que « la seule recommandation émise par le commissaire-enquêteur sur ce sujet lors de la procédure de modification n° 2 du PLUi consistait à « édicter une protection pour l'ensemble des murs à pêche de Montreuil n'en bénéficiant pas à ce jour », et qu'il ajoute partager ces objectifs, avec la ville de Montreuil.

Cependant, le maître d'ouvrage précise que « La Ville souhaite que toute modification du projet de l'OAP ou du règlement au sein des murs à pêches passe par une modification dédiée, voire par une révision afin de permettre de maintenir le niveau de concertation qui a toujours prévalu pour ce site ».

La commission d'enquête comprend et partage l'avis que pour mieux mutualiser toutes les reconnaissances et les actions en cours sur le site des Murs à pêches, il conviendrait d'élargir la concertation avec l'ensemble des nombreux acteurs.

### Concernant l'OAP Trois communes Boissière

## Question E7

La commission d'enquête entend la demande des habitants d'être exclu des contraintes de PAPAG, PPCOA, ER, mais elle entend également la réponse du maître d'ouvrage qui explique ces outils d'urbanisme sont indispensables pour accompagner l'évolution du Territoire, et qu'ils permettent des temps de réflexion et d'échanges avec les habitants sur les futures orientations des secteurs.

Par ailleurs, la commission d'enquête rappelle que le maître d'ouvrage a détaillé les définitions, mises en œuvre, durée de validité et les impacts de ces deux outils d'urbanisme, en réponse à la question C10.

### Concernant l'OAP Bas Montreuil

#### Question E8

La commission d'enquête note favorablement les explications du maître d'ouvrage qui justifie l'application des règles dans ce quartier, en précisant qu'il n'y a aucune disposition concernant l'îlot Michelet-/Kléber/Vincennes dans l'OAP Bas Montreuil.

Concernant la protection des arbres et des espaces verts, la commission constate que le maître d'ouvrage signale l'existence de nombreux EPP et arbres protégés dans le quartier et un zonage en UM ce qui limite les hauteurs, mais il indique pouvoir étudier de nouveaux classement d'arbres remarquables au cas par cas.

### Concernant l'OAP Lucie Aubrac

#### Question E9

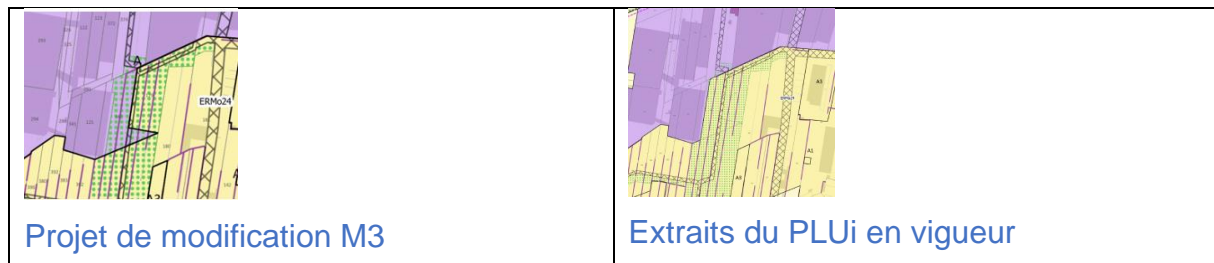
La commission d'enquête constate que des points de vue diffèrent entre les habitants et le maître d'ouvrage qui rappelle l'historique des faits, évoque l'avis du commissaire enquêteur lors de la Modification n°2 « la création de l'OAP communale « Parc Lucie Aubrac » concourt à l'atteinte des objectifs du PADD et peut donc être intégrée à la modification n°2. », et conclut en affirmant qu'il n'y a pas d'incohérence entre le règlement de zonage et l'OAP.

### Concernant le zonage dans l'OAP Murs à Pêches

#### Question E10

Plusieurs associations, notamment citées ci-avant, ont manifesté leur opposition aux changements apportés à l'OAP Murs à pêches, en expliquant que les modifications étaient contraires aux axes de développement de l'OAP, ce que la commission d'enquête a également constaté.

Aussi, la commission ne peut qu'être satisfaite de l'engagement du maître d'ouvrage de ne pas déclasser la parcelle CJ 342, qui résulte d'une erreur de zonage. : « **Sur le périmètre de la zone agricole du secteur des Murs à Pêches, l'erreur de zonage sera corrigée dans la mesure où ce déclassement d'une portion de la parcelle CJ 342, bien que toujours couverte par un EPP, n'entre pas dans le champ de la procédure de modification de droit commun du PLUi.** »







Toutefois, la commission s'interroge et ne peut se satisfaire de la réponse du maître d'ouvrage qui limite son engagement à étudier la suppression du linéaire actif : « A noter que ces linéaires ont été créés dans le PLUi de 2020 (OAP Murs à pêches et plan de zonage) afin de créer une certaine animation dans les murs à pêches. Cependant, du fait de l'absence de projets permettant leur mise en œuvre et dans un souci de ne pas porter atteinte aux continuités vertes, **leur suppression sera étudiée dans le cadre de la prochaine modification du PLUi.** »

### Concernant le focus sur l'OAP Fort des Lilas

En préambule, le maître d'ouvrage rappelle que le projet de Modification M3 vise à renforcer le cadre réglementaire existant, en termes d'environnement (OAP Environnement, nouveaux EPP, etc.), l'exigence de qualité environnementale pour les nouveaux projets, et que « l'EPT et les villes veillent à cela grâce aux documents de planification puis au suivi des projets. »

Puis, la commission d'enquête note que le maître d'ouvrage développe un argumentaire très détaillé étayé tant par l'historique de la conception du projet qui a fait l'objet d'un concours, ouvert à partir d'un cahier des charges intégrant les orientations de l'OAP, que par la politique volontariste de renaturation menée par Les Lilas et Est Ensemble pour rendre cet espace accessible « sans dégrader la protection de la biodiversité du site mais au contraire permettre l'accessibilité de ces espaces de nature à tous, dans une ville de 1<sup>ère</sup> couronne carencée en espaces verts ».

Face aux critiques de risques de perte de nature, le maître d'ouvrage explique que « les contraintes posées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont opposables et apportent déjà des garanties sur la préservation de ces espaces », alors que si l'addition d'EPP peut être insécurisante pour la mise en œuvre des accès à l'espace public, ces derniers pourront être rétablis une fois le projet réalisé.

### 3.7. Thème F : Economie

Ce thème regroupe les principales contributions relatives à la dynamique des espaces économiques, impactés par la procédure de modification n°3 du PLUi portée par Est Ensemble

Pour le traiter, la commission d'enquête a retenu les quatre sous-thèmes suivants :

- Les linéaires de commerces et services
- L'immobilier de bureau
- Les zones d'aménagement concerté
- Les zones d'activités économiques

#### 3.7.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales

- Linéaires de commerces et services

Les observations du public sur les linéaires de commerces et de services portent principalement sur leur absence en proximité immédiate des zones d'habitation, et lorsqu'ils sont porteurs de nuisances. Par ailleurs une série d'observations très documentées porte sur les murs à Pêches où un changement de zonage (UA) autorisant des linéaires actifs met en danger des espaces verts.

Mail 23 : Jean – Le Pré Saint-Gervais

*Prévoit de créer .../...une rue entre la rue Joineau et la rue Baudin, projet.../... qui avait reçu un avis défavorable du commissaire-enquêteur, l'éventuelle implantation de commerces .../... se traduirait inévitablement par des livraisons et donc par un flux nouveau de camions. [...]*

Mail 25 James - Romainville

*La ZAC de l'Horloge de Romainville .../...manque de commerces .../... accélérer sur les services .../...pourrait être une place ou un endroit avec des services .../... Limiter les logements dans la zone[...]*

Mail 66 : Renaud DUGUET - Romainville

*Aucune infrastructure de commerce n'a été créée [...]*

Mail 76 Gil MARTIN - Montreuil

*Le projet d'aménagement .../...prévoyait la création de commerces le long de la nouvelle rue .../...la création de commerces .../...doit être reportée le long du tramway, où il sera plus pertinent pour les commerces et l'animation de l'espace public [...]*

Mail 124 Cathy OCAN - Pantin

*Davantage de commerces "nobles" .../...: épicerie, boulangerie, boucherie ou autres de qualité.../... Les habitants des Limites se sentent délaissés [...]*

**Page 298 | 347**

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

Mail 140 Gilles ROBEL - Montreuil

*L'urbanisation le long des abords du tramway.../... Des activités et des commerces étant prévus aux rez-de-chaussée, [...]*

Mail 201 : Sébastien BLANDIN -Montreuil

*Pour des commerces : cheminement piéton de 3 mètres minimum, et jusqu'à 5 mètres pour les restaurants et les terrasses de café .../... À noter que de nombreux commerces sont fermés et le demeurent. Il n'est pas nécessaire d'en créer*

Mail 240 : Colette SCHEYDER pour Noisy-le-Sec Environnement

*La DPVD (Direction de la Prévention et Valorisation des Déchets) doit donner un avis sur tous les aménagements de commerces qui ne nécessitent pas de Permis de Construire mais seulement des Demandes de Travaux (changement de commerce, modification de locaux etc...). [...]*

Mail 260 : Fatima EL MOUNTASSER - Bobigny

*Les propriétaires des pavillons demeurant dans la zone UH se retrouveront dans un environnement totalement enclavé à vocation à voir se multiplier les immeubles avec des commerces selon les orientations fixées par le PLUi[...]*

Mail 267 : Gil - Montreuil

*La rue Signac dispose aujourd'hui d'un tissu d'activité et commerces qu'il conviendrait de protéger [...]*

Mail 286 : Nicole COUSTERE - Romainville

*Créant des places PMR ce qui serait aussi favorable pour les commerces [...]*

Mail 299 : Ester LE MASSON - Romainville

*Manque de commerces de proximité [...]*

Mail 344 : Jacques MINGUENEAU - Montreuil

*Besoin d'arbres et espaces verts pas de cité et commerces [...]*

Mail 351 : Emmanuelle ROBIN - Collectif des Riverains-du-T1 - Montreuil

*Besoin de commerces .../... en prévoyant les espaces bâtis destinés aux services, logements, commerces, ainsi que les espaces verts .../... Répondre au déficit de commerces [...]*

Mail 367 : Nicolas PACAUD- Romainville

*Les commerces sont semble-t-il oubliés [...]*

Mail 119 Jean-François MAGNE et Arnaud CHAMBON pour LPO IDF

*2400 m2 d'une parcelle agricole aujourd'hui boisée vont devenir une zone d'activité. La LPO demande que cette modification soit annulée. De même, annulation de la transformation en linéaires actifs dont les destinations autorisées en rez-de-chaussée pour les zones UH concernées dans les Murs à Pêches sont : l'hébergement, la restauration, le commerce de gros, les activités de service, les entrepôts, l'industrie,*

**Page 299 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

*les équipements d'intérêt collectif et services publics, [...] le PLUi [...] ne propose aucune solution pour les protéger. [...].*

**Mail 319 : Francis REDON pour Environnement 93 - Romainville**

*Les linéaires actifs précisent que les destinations autorisées en rez-de-chaussée pour les zones UH concernées dans les MAP sont : l'hébergement, la restauration, le commerce de gros, les activités de service, les entrepôts, l'industrie, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les exploitations agricoles [...].*

**Avis et commentaires de l'EPT**

Différents linéaires (actifs, de commerce et d'activité de services ou commercial) sont présents en matière économique au sein du PLUi depuis son origine. Ce dispositif vise à pérenniser des destinations déjà présentes ou à les favoriser, soit par le mécanisme du changement de destination, soit par celui du projet neuf.

L'actuelle procédure d'évolution pérennise des commerces d'implantation récente (Bagnolet), favorise le développement de locaux actifs (Bobigny) ou commerciaux, sur des axes à conforter (Noisy le Sec).

Les habitants et l'association de protection de l'environnement qui se sont exprimés au sein du registre électronique ont à chaque fois exprimé leur préoccupation sur des déficits en commerces, qu'ils notaient dans différents quartiers et sites localisés, et notamment à Romainville, Pantin et Montreuil. A l'inverse, des réserves à l'endroit de nouveaux commerces ont été exprimés pour les villes de Bobigny, le Pré Saint-Gervais, et Montreuil. S'agissant de tissus souvent déjà constitués, l'outil réglementaire que constitue le PLUi ne peut pas s'appliquer rétroactivement aux rez-de-chaussée déjà existants (exceptés les changements de destination), il ne peut pas non plus se substituer aux aléas du marché quant à la viabilité des commerces intéressés à s'installer ou quant à leur pérennité. Concernant la présence de certains de ces linéaires en zone pavillonnaire, ceux-ci sont limités et visent précisément à répondre à des carences propres à des quartiers monofonctionnels.

Plus spécifiquement, dans le secteur des Murs à pêches : s'agissant des 2442m<sup>2</sup> de zone agricole : le passage du zonage agricole (A) en activités (UA) d'une partie de la parcelle CJ343 est une erreur matérielle de représentation, qui va faire l'objet d'une rectification. Par ailleurs, l'espace boisé étant classé en Espace Paysager Protégé (EPP), il est donc préservé.

Les linéaires actifs, quant à eux, se trouvent au carrefour de la rue Saint-Antoine et de la rue de la Nouvelle France, d'une part, de la rue Saint-Antoine dans la partie Est des Murs à pêches, d'autre part. Ils ont été créés dans le PLUi de 2020 (OAP Murs à pêches et plan de zonage) afin de créer une certaine animation dans les murs à pêches. Cependant, du fait de l'absence de projets permettant leur mise en œuvre et dans un souci de ne pas porter atteinte aux continuités vertes, leur suppression sera étudiée dans le cadre de la prochaine modification du PLUi.

➤ **L'immobilier de bureaux**

**Le public a fait peu d'observations sur ce point mais ces observations portent principalement sur le projet d'élévation des bureaux de la rue Franklin à Montreuil et l'absence du plan masse « 6.7g. Secteur centre-ville de Montreuil ».**

Mail 80 : Clémence - montreuil

*Prévoit l'extension et la surélévation (+ 3 étages) de deux immeubles de bureaux, suscite depuis deux ans l'opposition marquée des riverains .../...vue l'abondance de bureaux vides disponibles .../...cette création de 6000 m2 tertiaires peut-elle .../... prévaloir sur la protection des arbres du centre-ville [...]*

Mail 81, 217, 218, 340, 357

*Désaccord avec le projet d'élévation des bureaux de la rue Franklin [...]*

Mail 128 : SCCV Bagnolet Gallieni II

*De classer le terrain accueillant la Tour en zone UAh .../...sous-destination « Hébergement » .../... de décroissance de la demande de surfaces de bureaux, cette évolution doit permettre la mutation de la Tour [...]*

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

Le sujet de l'immobilier de bureaux résultant des avis formulés concerne exclusivement l'immobilier déjà existant en cœur de ville à Montreuil. Le 2, rue Franklin, site Opale constitue en fait l'ancien centre administratif municipal de la ville de Montreuil qui a été relocalisé au sein des tours Altaïs en 2019.

Avant sa reconversion en bureaux (surélévation et extension), le site a fait l'objet d'une occupation temporaire.

Le projet de surélévation et d'extension des bureaux OPALE a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 22 octobre 2022. Le PLUi en vigueur au moment de cette autorisation d'urbanisme avait déjà fait l'objet d'une première modification (la modification 1 du PLUi d'Est Ensemble) qui avait bien fait figurer le secteur de plan masse (document 6.7.h de cette modification n°1). Ce dernier n'apparaît en revanche pas dans le dossier relatif à la modification n°3 du PLUi dans la mesure où il n'a pas été sujet à des modifications depuis son élaboration et sa première publication.

Dans les remarques ci-avant, le projet est décrit comme non conforme aux règles de la Modification 3 du PLUi d'Est Ensemble (nature en ville, abord de monument historique en cours de classement) alors qu'il a été instruit dans le cadre réglementaire de la Modification 1 du PLUi.

Le secteur B ne présente quant à lui pas un manque d'information : il n'existe simplement pas de règles spécifiques en termes de hauteur. Ce sont les règles du zonage en matière de hauteur qui s'appliquent.

Cette non-conformité a par ailleurs été portée en contestation par les requérants qui ont été déboutés par les juges.

➤ **Les zones d'aménagement concerté**

**A l'échelle intercommunale Est Ensemble gère dix zones d'aménagement concerté (ZAC) déclarées d'intérêt communautaire, mais le public n'a fait d'observations que sur deux d'entre elles.**

Mail 25 : James - Romainville

*La ZAC de l'Horloge de Romainville est saturée [...]*

Mail 100 : Muriel GRANDGUILLAUME - Montreuil

*La ZAC Boissière Acacia, qui intègre de nombreux espaces végétalisés, montrent un engagement .../... vers une cohabitation harmonieuse entre densité urbaine et espaces naturels. [...]*

Mail 176 : Fanny GELIN - Romainville

*La ZAC de l'Horloge un projet de groupe scolaire et de logements a été annoncé .../... sans qu'il en soit fait mention dans le projet de modification du PLUi. [...]*

Mail 200 : Sébastien BLANDIN - Montreuil

*Renoncer à la création de ZAC, mais favoriser un tissu mixte logements/activités [...]*

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

Les 2 ZACS citées par le public, l'une à Romainville, l'autre à Montreuil, est pour la première une ZAC mixte, activités, logements et équipements, pour la seconde une ZAC essentiellement résidentielle, avec des commerces et des équipements dont des espaces verts.

➤ **Les zones d'activités économique (logistiques)**

**Les observations du public sur ce thème mettent en avant plutôt des craintes de nuisances futures que ces aménagements peuvent engendrer.**

Mail 351 : Emmanuelle ROBIN pour le Collectif des riverains du T1 - Montreuil

*Pour mettre en garde sur les dangers de la densification extrême de nos villes qui les rendent moins résilientes face au réchauffement climatique et pose de nouveaux problèmes: trafic automobile congestionné, problèmes de stationnement, densification et complexification des réseaux (électricité, eau, gaz, internet...) multiplication des flux logistiques pour l'approvisionnement des habitants [...]*

Mail 128 : Benoît BOUCHE pour la SCCV Bagnolet Gallieni II – Saint-Ouen-sur-Seine

*Cette évolution du PLUi permettra ainsi une mixité de destinations et d'usage entre du stationnement et de l'entrepôt, les surfaces d'entrepôt pouvant être louées à des*

*entreprises de logistique urbaine sans avoir besoin d'être lié au fonctionnement d'une autre activité économique de la zone [...]*

**Mail 40 : Philippe ARFI pour Goodman France - Noisy-le-Sec**

*Activités autorisées dans la sous-destination « entrepôt » en zone UA à Noisy-le-Sec sont de nature à fragiliser les projets qui relèveraient de cette sous-destination et qui devraient s'implanter sur le territoire de cette commune (cf. règlement p.155/412). En effet, le règlement indique que cette sous-destination est autorisée au sein de la commune « à condition d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone, et de ne pas constituer une emprise de plus de 30% de l'emprise totale des bâtiments sur le terrain ». Une telle formulation est susceptible de présenter des difficultés pratiques pour l'installation de projets d'activités économiques mixtes (industrie/entrepôt par exemple) pour lesquels les bâtiments d'activités seraient livrés coque brute [...]*

**Mail 186 : Clothilde – Le Pré Saint-Gervais**

*La modification n°3 prévoit un changement de destination de la parcelle Baudin / Joineau C'est une très bonne chose car aujourd'hui c'est une parcelle 100% activité et 100% minéralisée. Le propriétaire actuel, un garage est vendeur et nous ne voulons pas l'installation d'un entrepôt, data center ou autres dark kitchen [...]*

**Avis et commentaires de l'EPT**

Les évolutions contenues dans la procédure d'évolution du PLUI ne vont pas dans le sens d'une extension des périmètres des zones d'activités, sauf pour le cas où il s'agit de tissus qui sont d'ores et déjà occupés par des sites en activités, dans l'objectif de leur maintien, ce qui concourt à une mixité fonctionnelle de la ville.

Concernant le périmètre de friche d'activités qui est mentionné au cœur du tissu résidentiel du Pré Saint Gervais, le maintien d'un zonage UA pourrait favoriser l'implantation d'activités sans plus-value pour le tissu environnant.

Concernant l'observation relative à l'extrait du règlement portant sur les règles d'emprise des entrepôts au sein d'un terrain, valant pour Noisy le Sec, cette règle n'a pas fait l'objet d'évolution lors de la présente procédure d'évolution.

**3.7.2. Questions complémentaires de la commission**

**Question F1, relative à au manque de commerce de proximité**

Le public s'interroge sur la création de commerces de proximité "nobles" (épicerie, boulangerie, boucherie) qui amènent dans le quartier une meilleure qualité de vie que de devoir aller dans une « zone commerciale ».

**Pouvez-vous apporter des précisions sur la manière dont la modification n° 3 du PLUi va contribuer à ces créations ?**

La Modification n°3, en portant un axe thématique « Ville mixte et productive », a contribué à réinterroger les dispositifs de linéaires actifs et commerciaux en vigueur.

**Page 303 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

Cela s'est notamment traduit par des ajustements des linéaires existants et des créations, de manière à assurer à terme à la population une accessibilité à une offre commerciale de proximité, valorisant le cadre de vie.

Le PLUi n'est cependant pas habilité à réglementer les types de commerces qui pourraient éventuellement s'y implanter. Le code de l'urbanisme réglemente strictement les destinations et sous-destinations (Articles R.151-27 et suivants du Code de l'urbanisme) que le PLUi peut autoriser, autoriser sous conditions ou interdire selon les zones du PLUi ou au sein d'outils comme les linéaires actifs et commerciaux. Par exemple, la destination « Commerce et activités de services » se décline ainsi en sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Cinéma ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques.

Seules ces sous-destinations peuvent ainsi être détaillées au sein du PLUi pour le volet « Commerce et activités de services ».

Ces dispositifs sont déployés et précisés dans le PLUi grâce à la modification n°3.

### **Question F2, relative à la densification autour du T1**

L'urbanisation le long des abords du tramway, prévoit bande végétalisée de 5 m de large, en pied d'immeuble et des activités et des commerces aux rez-de-chaussée. Le public exprime sa crainte que les végétaux qui y seront plantés, gênent la visibilité des vitrines et soient supprimés, ou que ces espaces soient rapidement annexés pour servir de terrasses au cafés et restaurants qui s'y installeront.

### **Comment envisagez-vous de répondre à ces craintes ?**

Les préoccupations exprimées par cet habitant concernent l'aménagement du cordon vert aux abords du T1 et sa mise en œuvre opérationnelle. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal définit quant à lui la vocation des espaces afin de maîtriser le développement et d'ancrer le principe du « Planter d'abord ». Cette première traduction réglementaire prévient tout aménagement non maîtrisé et garantit que les terrains libérés par la déconstruction de l'autoroute et la construction du tramway seront dédiés aux espaces verts. Grâce à cette approche, le linéaire est préservé de toute construction.

Le cordon vert sera traversé par des venelles piétonnes pour donner accès à un logement, un équipement, un commerce, un service ou un espace public plus large. De tout son long, il est accompagné de mobiliers urbains variés caractérisant l'espace public et invitant à la promenade. Sa mise en œuvre opérationnelle sera précisée et ajustée lors de sa phase opérationnelle, en veillant à adapter chaque tronçon à son environnement pour assurer une cohérence et une transition harmonieuse entre les



espaces. La forme et le type de végétalisation seront définis en fonction des spécificités de chaque secteur.

### **Question F3, relative à création de linéaires actifs au sein des Murs à Pêches**

La fédération des Murs à Pêches, La Ligue de Protection des Oiseaux, l'association Bondy écologie et l'association Environnement 93 demandent de ne pas morceler le site des murs à pêches et de renoncer à ce changement de zonage et d'annuler la création de linéaires actifs.

#### **Qu'envisagez-vous de répondre à ces demandes des associations ?**

*Se référer à la réponse E6 pour plus d'informations*

Le projet des Murs à Pêches a été explicité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Murs à Pêches » du Plan Local d'Urbanisme de Montreuil approuvé en 2018 après une importante campagne de concertation. L'OAP a été reprise dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en 2020. Elle s'articule autour de 5 grands axes :

- Agriculture
- Culture
- Biodiversité
- Gens du Voyage
- Patrimoine

La seule recommandation émise par le commissaire-enquêteur sur ce sujet lors de la procédure de modification n° 2 du PLUi consistait à « édicter une protection pour l'ensemble des murs à pêche de Montreuil n'en bénéficiant pas à ce jour ».

Est Ensemble et la ville de Montreuil partagent totalement cet objectif.

Lors de la modification du PLUi, des demandes d'évolutions ont été formulées, par exemple pour la parcelle d'angle située à l'intersection entre la rue de la Nouvelle France et la rue Saint Antoine. Le règlement sur ce secteur est issu de la concertation de 2016 et 2018.

La Ville et l'EPT entendent le souhait de modification du zonage général des murs à pêches. La Ville souhaite que toute modification du projet de l'OAP ou du règlement au sein des murs à pêches passe par une modification dédiée, voire par une révision afin de permettre de maintenir le niveau de concertation qui a toujours prévalu pour ce site.

S'agissant des 2442m<sup>2</sup> de zone agricole : le passage du zonage agricole (A) en activités (UA) d'une partie de la parcelle CJ343 est une erreur matérielle de représentation, qui va faire l'objet d'une rectification. Par ailleurs, l'espace boisé étant classé en Espace Paysager Protégé (EPP), il est donc préservé.

Les linéaires actifs, quant à eux, se trouvent au carrefour de la rue Saint-Antoine et de la rue de la Nouvelle France, d'une part, de la rue Saint-Antoine dans la partie Est des Murs à pêches, d'autre part. Ils ont été créés dans le PLUi de 2020 (OAP Murs à

pêches et plan de zonage) afin de créer une certaine animation dans les murs à pêches. Cependant, du fait de l'absence de projets permettant leur mise en œuvre et dans un souci de ne pas porter atteinte aux continuités vertes, leur suppression sera étudiée dans le cadre de la prochaine modification du PLUI.

#### **Question F4, relative à la forte opposition au projet d'élévation des bureaux de la rue Franklin à Montreuil**

De nombreuses personnes ont exprimé leur désaccords l'extension et la surélévation de ces bureaux.

#### **Qu'envisagez-vous de répondre à ces requêtes ?**

Le sujet de l'immobilier de bureaux résultant des avis formulés concerne exclusivement l'immobilier déjà existant en cœur de ville à Montreuil. Le 2, rue Franklin, site Opale constitue en fait l'ancien centre administratif municipal de la ville de Montreuil qui a été relocalisé au sein des tours Altaïs en 2019. Avant sa reconversion en bureaux (surélévation et extension), le site a fait l'objet d'une occupation temporaire.

Le projet de surélévation et d'extension des bureaux OPALE a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 22 octobre 2022. Le PLUi en vigueur au moment de cette autorisation d'urbanisme avait déjà fait l'objet d'une première modification (la modification 1 du PLUI d'Est Ensemble) qui avait bien fait figurer le secteur de plan masse (document 6.7.h de cette modification n°1). Ce dernier n'apparaît en revanche pas dans le dossier relatif à la modification n°3 du PLUi dans la mesure où il n'a pas été sujet à des modifications depuis son élaboration et sa première publication.

Dans les remarques ci-avant, le projet est décrit comme non conforme aux règles de la Modification 3 du PLUi d'Est Ensemble (nature en ville, bord de monument historique en cours de classement) alors qu'il a été instruit dans le cadre réglementaire de la Modification 1 du PLUi.

Le secteur B ne présente quant à lui pas un manque d'information : il n'existe simplement pas de règles spécifiques en termes de hauteur. Ce sont les règles du zonage en matière de hauteur qui s'appliquent.

Cette non-conformité a par ailleurs été portée en contestation par les requérants qui ont été déboutés par les juges.

#### **Question F5, relative à la tour Gallieni**

La modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble prévoit de classer le terrain accueillant la Tour en zone UAh, dans laquelle la sous-estimation « Hébergement » est dorénavant autorisée. Dans le même temps, la révision allégée N°2 identifie la Tour comme un élément bâti à protéger de « Niveau 3 Représentatif ». Ce qui limite les possibilités de mutation de la tour.

#### **Quelle réponse pouvez-vous apporter à cette observation ?**

Le niveau 3, « patrimoine représentatif », prévu par la révision allégée « patrimoine » du PLUi permet sans problème la requalification du bâti. Extensions verticales et

horizontales, interventions sur façades, nouvelles ouvertures sont possibles sur un bâti relevant de cette catégorie.

### **Question F6, relative à la destination « entrepôt »**

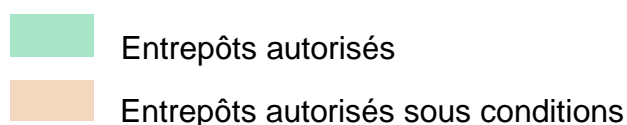
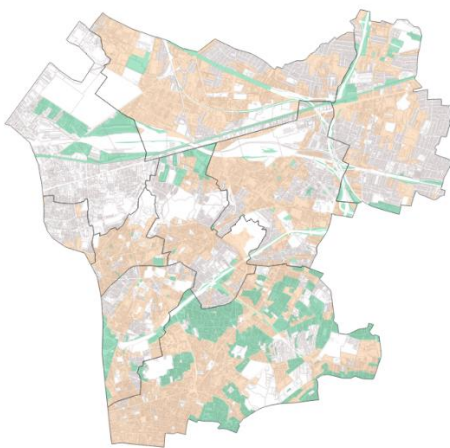
Le public craint que les activités autorisées dans la sous-destination « entrepôt » apportent beaucoup de nuisances liées au trafic de véhicules de livraison.

#### **Quelle réponse pouvez-vous apporter à cette observation ?**

Le PLUi n'est pas habilité à réglementer les types d'entreprises qui pourraient s'installer dans les entrepôts. Le code de l'urbanisme réglemente strictement les destinations et sous-destinations (Articles R.151-27 et suivants du Code de l'urbanisme) que le PLUi peut autoriser, autoriser sous conditions ou interdire selon les zones du PLUi. Par exemple, la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » comprend la sous-destination « Entrepôts » qui ne peut pas être plus détaillée au règlement du PLUi.

Le PLUi s'attache cependant à encadrer les potentielles nuisances qui pourraient être générées par les activités mobilisant les entrepôts, tout en étant attentif au maintien de la diversité économique sur le territoire. Ainsi les entrepôts ne sont autorisés sans conditions au PLUi, uniquement dans certaines zones du territoire comme les zones d'activités économiques par exemple. Ils sont autorisés dans d'autres zones sous conditions comme devant par exemple résulter d'une activité secondaire à l'activité économique principale située sur la parcelle. Enfin, de nombreuses zones du PLUi interdisent strictement la sous-destination « entrepôts ».

Dans le cadre de la Modification n°3, l'évolution précise des règles se rapportant à l'accueil d'entrepôts sur un terrain va dans le sens de leur facilitation, pour les villes de Bagnole, de Bobigny et de Montreuil. Il est rappelé que ces évolutions concernent les zones UA, c'est à dire les zones d'activités (et non en zones résidentielles), qui doivent pouvoir d'ores et déjà être desservies.



### **3.7.3. Appréciations de la commission d'enquête**

#### **Concernant les linéaires de commerces et services**

##### Question F1

La commission d'enquête comprend que le PLUI ne puisse pas aller au-delà de la définition des destinations et sous-destinations telles qu'elles sont prévues au code de l'urbanisme. Leur concrétisation sous forme de tel ou tel type de commerce ne peut résulter en effet que de considérations économiques, de données de marché voire de phénomènes de mode qui ne relèvent ni de la compétence ni de la maîtrise d'une autorité administrative.

Dans ce contexte, la commission d'enquête retient que le maître d'ouvrage, au travers des différents linéaires ouverts par les sous-destinations du code de l'urbanisme, vise à pérenniser des tissus d'activités déjà présents ou à favoriser leur installation. Elle note, en particulier que l'EPT est attentif à limiter la présence des linéaires commerciaux en zone pavillonnaire tout en cherchant à répondre aux carences de commerces de proximité soulevées par des contributeurs à l'enquête.

#### **Concernant la densification autour du T1**

##### Question F2

La commission d'enquête prend note que le maître d'ouvrage a intégré, dans son projet d'aménagement d'un cordon vert aux abords du T1, le principe de la réalisation de venelles piétonnes pour donner accès aux différentes activités se trouvant le long du parcours du tramway (commerces, services, logements, espaces publics, ...). Les configurations précises en seront définies en phase opérationnelle.

#### **Concernant la création de linéaires actifs au sein des Murs à Pêches**

##### Question F3

La commission d'enquête sait gré au maître d'ouvrage de lui apporter ces précisions qui sont également en relation avec le thème E « OAP ».

Ici, elle retient que les linéaires actifs au sein du site des Murs à Pêches, créés en 2020 n'ont pas donné lieu, depuis, à des projets de mise en œuvre et que leur suppression sera étudiée dans le cadre de la prochaine modification du PLUI.

Si la commission d'enquête se félicite du souci de l'EPT de ne pas porter atteinte aux continuités vertes, défendues de manière étayée par plusieurs contributions, elle regrette que l'engagement du maître d'ouvrage ne porte que sur une étude envisagée, au surplus, que dans le cadre de la prochaine modification du PLUI.

Elle aurait souhaité une mesure plus immédiate, d'autant plus que la mise en œuvre de ces linéaires actifs serait en contradiction avec les objectifs de l'OAP Murs à pêches.

#### **Concernant la forte opposition au projet d'élévation des bureaux de la rue Franklin à Montreuil**

##### Question F4

La commission d'enquête prend acte que le permis de construire autorisant l'augmentation de hauteur des bureaux Franklin à Montreuil a déjà été accordé, dans le respect des règles applicables lors de sa délivrance. La modification n° 3 du PLUi ne porte pas sur cet objet, pas plus que sur le plan masse 6.7 g.

### **Concernant la Tour Gallieni**

#### Question F5

La commission d'enquête prend acte de la réponse affirmative du maître d'ouvrage qui assure que l'éventuelle protection de la tour en niveau 3 de la RAP1 « permet sans problème » la requalification du bâti pour y autoriser une sous-destination « hébergement ».

### **Concernant la destination « entrepôt »**

#### Question F6

La commission enregistre les précisions apportées par le maître d'ouvrage montrant, l'attention portée, d'une part, aux risques des nuisances pouvant être générées par ce type d'activités et, d'autre part, au maintien de la diversité économique sur le Territoire.

De ce fait, ces activités sont autorisées dans les zones idoines du Territoire et sous conditions dans les autres zones.

Au-delà de ce contexte général, la commission d'enquête partage la préoccupation exprimée, dans son avis, par le Département de la Seine-Saint-Denis de considérer la logistique de proximité dans le zonage du PLUi.

### 3.8. Thème G : Mobilités

Ce thème regroupe les principales contributions relatives aux différentes dimensions de mobilité, impactées par la procédure de modification n°3 du PLUi portée par Est Ensemble

Pour le traiter, la commission d'enquête a retenu les trois sous-thèmes suivants :

- Les mobilités « motorisées »
- Les mobilités actives ou douces « à force musculaire »
- Le stationnement des « véhicules »

#### 3.8.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

Le public évoque principalement les mobilités douces. Les grands projets de transports (T1, Tzen, Ligne 15 Est, T11 Express, Ligne 1, Ligne 9 et Ligne 3) sont rarement cités dans ce thème. Et lorsqu'ils le sont, les observations portent plutôt sur les gares et stations, principalement lorsque ces dernières conduisent à des changements de zonage ou impactent l'espace vert, notamment concernant le T1.

- Les mobilités « motorisées »

Le public semble sensibilisé à l'aménagement de l'espace public pour réduire l'usage de la voiture, mais également à l'insertion urbaine des axes autoroutiers et voies rapides, et à la réduction de la vitesse en ville.

Mail 120 : Guilhem SAINCTAVIT - Romainville

*Un renforcement des règles de sécurité routière semble nécessaire au vu des infractions commises quotidiennement par les automobilistes, notamment des feux rouges grillés par les voitures, parfois même devant des écoles (ex. : école maternelle Charlie Chaplin). Serait-il possible d'ajouter des radars aux feux rouges ? [...]*

Mail 287 : Nicole COUSTERE - Romainville

*J'habite Romainville depuis un an (bas pays) et suis handicapée, tributaire malgré moi de ma voiture.../...] Je demande expressément que la vie des personnes handicapées soit prise en compte et que ces personnes puissent se rendre partout, c'est à dire en créant des places PMR ce qui serait aussi favorable pour les commerces [...]*

Mail 216 : SACOOP - Montreuil

*Compenser la très grande surface de pleine terre artificialisée par la construction du SMR (Site de Maintenance et de Remisage) en renforçant la végétalisation le long du SMR.../... Pour réaliser les travaux du TRAM, 1275 arbres abattus. Il faut en ajouter au moins 150 pour prendre en compte la forêt urbaine dévastée sur la parcelle du SMR, propriété de la RATP [...]*

Mail 351 : Emmanuelle ROBIN pour le Collectif des riverains du T1 - Montreuil

*Réorganisation la circulation motorisée pour permettre de regagner du foncier sur les voies devenues inutiles. Par exemple, en mordant sur le foncier des voies parallèles au Tram .../... L'émergence de ces nouveaux îlots de chaleur s'expliquent par la mise en place des enrobés sombres des voies motorisées [...]*

#### [Avis et commentaires de l'EPT](#)

**Les avis du public concordent avec les orientations prises par le territoire dans son Plan Local de Mobilités approuvé en juin 2024. Sa mise en œuvre est en cours, notamment via les actions relevant de l'orientation 1 « transformer l'espace public pour réduire l'usage de la voiture et apaiser la ville ».**

#### ➤ **Les mobilités douces**

**Il existe de nombreux types de mobilités douces, la marche, le vélo mais aussi les véhicules électriques (voitures et scooters). Toutefois, le public s'est exprimé principalement sur les pistes cyclables.**

#### Mail 6 : Marie – Noisy-le-Sec

*Politique volontariste en faveur des mobilités durables, il faut aménager une piste cyclable à double sens et protégée de voies de circulation automobile tout le long de la D116 [...]*

#### Mail 24 : Marion MOIZARD – Noisy-le-Sec

*Je suis heureuse que le tramway arrive bientôt... En revanche concernant les autres mobilités douces, le vélo, la marche, des rues apaisées, je souhaiterai voir davantage d'initiatives [...]*

#### Mail 90 : CHANEZ DJEDDOU - Bondy

*Infrastructure pour les mobilités douces : Un terrain adapté aux vélos et trottinettes, pour encourager les déplacements écologiques et sûrs dans notre quartier [...]*

#### Mail 120 : Guilhem SAINCTAVIT - Romainville

*Manque d'aménagements cyclables séparés des voitures et des piétons. Les pistes cyclables délimitées par des simples marquages au sol ne sont pas suffisantes pour protéger les cyclistes [...]*

#### Mail 221 : Yves CHAUMARD pour l'association MNLE93 – Noisy-le-Sec

*Il me paraît nécessaire que les plans locaux de mobilités en matière de développement des axes cyclables soient intégrés dans cette modification n°3 du PLUi. [...]*

#### Mail 274Y : Laura PAGLIAROLI - Romainville

*Nous, les habitants de Romainville, avons besoin d'un lien plus facile entre le quartier bas pays et le canal de l'Ourcq avec des aménagements piétons et pistes cyclables, ainsi que des espaces verts urbains [...]*

#### [Avis et commentaires de l'EPT](#)

Les aménagements d'espace public destinés aux mobilités douces, et notamment à la pratique du vélo, sont programmés dans l'action 1.7 du Plan Local de Mobilités d'Est Ensemble (voir réponse à la question G2).

➤ **Le stationnement**

**Si le stationnement des véhicules est un levier essentiel pour favoriser le passage d'un mode de transport à l'autre : de la voiture au vélo, du vélo à la marche à pied ou vers les transports en commun, le public a surtout évoqué la question du stationnement privé, pas suffisamment disponible ou utilisé et le stationnement public en baisse alors que l'offre de transports collectifs va croissant.**

Mail 24 : Marion MOIZARD – Noisy-le-Sec

*Cette rue a été entièrement refaite en 2022 ou 2021, c'est très récent. Malheureusement le trottoir devant et le long de l'école permet tout juste de se croiser à 2 personnes, je vous laisse imaginer la cohue le matin et le soir. Sur le trottoir d'en face, 4 places de stationnement ont été créés [...]*

Mail 85 : Valérie ARBIB - Bondy

*Manque accru de places de stationnement [...]*

Mail 91 : Association du parc Lucie Aubrac – Les Lilas

*Un parc de stationnement vélo devrait être aménagé à l'entrée de la halle [...]*

Mail 226 : Elian CHARLOT - Montreuil

*Mettre les places de stationnement en pleine terre, séparé par une plantation, [...] contribuerait également à créer cet îlot de fraîcheur et rendrait aussi plus douce la circulation automobile [...]*

Mail 260 : Fatma EL MOUNTASSER - Bobigny

*Saturation du stationnement [...]*

Mail 279 : Juliette - Romainville

*Très peu de places de stationnement prévus ce serait vraiment injuste qu'il n'y ait même pas de stationnement PMR [...]*

Mail 294 : Jérôme MINGUENEAU - Montreuil

*Pour compenser l'offre de stationnement perdue, un parking souterrain pourrait être créé [...]*

Mail 300 : Antoine ROCHETTE – Délégué Régional FFB Grand Paris Ile-de-France

*Les demandes en stationnement vélos dépassent le cadre de la réglementation nationale, déjà très ambitieux. Augmenter les exigences en matière de stationnement vélo, alors que la réglementation nationale est déjà très ambitieuse, peut induire une baisse de la qualité des opérations [...]*



Mail 300 : Antoine ROCHETTE – Délégué Régional FFB Grand Paris Ile-de-France

*L'article L 152-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat & Résilience dispose que l'autorité compétente peut, par décision motivée, réduire l'obligation de stationnement voiture imposée par le PLUi [...]*

Avis et commentaires de l'EPT

Le stationnement sur l'espace public, en ouvrage et dans les nouvelles constructions sont autant de thèmes abordés dans le Plan Local de Mobilités d'Est Ensemble, et notamment dans l'orientation 3 « construire un cadre référentiel et réglementaire pour agir sur les mobilités ». Les principes fixés par les élus dans le Plan Local de Mobilités ont été traduites dans la modification n°3, notamment sur la question des stationnements dans les nouvelles constructions (voir réponse à la question G3).

3.8.2. Questions complémentaires de la commission d'enquête

**Question G1, relative la construction du SMR**

La commission constate des différences entre la compensation prévue (1287 arbres prévus) dans la modification N°3 du PLUi et qui figure au plan Canopée adopté par le département (Replanter 3 pour 1 abattus).

**Pouvez-vous préciser comment s'articule SDRIF environnemental et le plan Canopée de la Seine-Saint Denis avec le projet de modification n°3 du PLUi ?**

La construction du Site de Maintenance et de Remisage du tramway t1, dans le cadre de son prolongement jusqu'à Val de Fontenay, se fait sous la maîtrise d'ouvrage de la RATP, et la maîtrise d'œuvre de Systra.

Le chantier est déjà bien entamé et la livraison du site prévue en 2026.

Le projet de Modification n°3 est réalisé en compatibilité avec les documents supra-territoriaux. Le code de l'urbanisme (Articles L.131-1 et suivants) crée un lien direct de compatibilité entre le SDRIF-e et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole du Grand Paris qui devra être compatible avec le SDRIF-e sous un délai de 3 ans. Le PLUi doit quant à lui être compatible avec le SCOT.

A noter enfin que si le SDRIF-e a été adopté par le Conseil Régional, il n'a pas encore été approuvé par décret du Conseil d'Etat et n'est donc pas encore en vigueur.

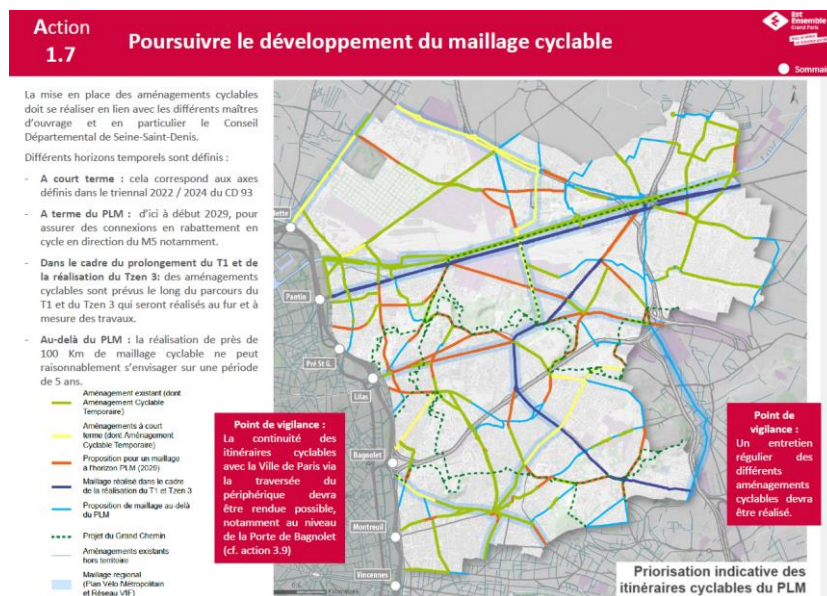
Le Plan Canopée est un plan départemental pour la plantation d'arbres sur l'ensemble de la Seine-Saint-Denis. Le Département n'est pas compétent en aménagement-urbanisme. Le Plan Canopée n'est pas un document auquel le PLUi doit assurer une compatibilité règlementaire, mais il est régulièrement pris en compte par l'EPT dans sa politique d'aménagement et de renaturation, notamment via le Plan Arbres. A noter que le Plan Canopée est déployé par le Département sur le domaine public départemental. Le PLUi a pour 1e vocation de réglementer les parcelles cadastrées.

**Question G2, relative aux pistes cyclables**

La modification n°3 du PLUi doit prévoir un maillage de pistes cyclables dans toutes les villes du territoire pour s'adapter au Plan Local de déplacement. Le public semble les trouver insuffisantes et, évoquant la sécurité, demande que ces pistes soient séparées des autres mobilités.

### Comment pensez-vous répondre à cette demande dans la modification n°3 du PLUi ?

L'aménagement de l'espace public pour enrichir le maillage en aménagements cyclables (pistes bidirectionnelles, simples, passerelles, contre-sens cyclables, ...) est une priorité des élus du territoire d'Est Ensemble. Elle ne relève pas de la modification n°3 mais du Plan Local de Mobilités approuvé en juin 2024 qui l'a notamment décliné dans l'action du 1.7 : « poursuivre le développement du maillage cyclable ». Cette action, initiée en coordination avec les gestionnaires de voirie (communes, département), permet notamment un phasage réaliste et ambitieux des futurs axes à aménager pour faciliter la pratique du vélo. La carte ci-dessous précise cette programmation :



### Question G3, relative au stationnement des véhicules

Le nombre de voitures par foyer est en accroissement, la volonté exprimée dans la modification n°3 du PLUi de réduire l'usage de la voiture et l'utilisation grandissante du vélo (à la place de la voiture ?) va nécessiter de disposer de plus d'endroits pour y stationner sa voiture et/ou son vélo. Mais le stationnement, c'est aussi de l'espace urbain perdu.

### Comment pensez-vous traiter cette contrainte et répondre à cette demande du public ?

Le nombre de voitures par foyer n'est pas en accroissement sur le territoire d'Est Ensemble, mais décrit au contraire une dynamique conduisant plutôt à la démotorisation des ménages. Le taux de motorisation a décliné de 3 points entre 2013 et 2018 sur l'ensemble du territoire, confirmant une tendance que l'on peut observer

**Page 314 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

sur la métropole parisienne. L'INSEE détaille pour les villes du territoire les dynamiques suivantes :

<i>Taux de motorisation</i>		
<b>Communes</b>	<b>2018</b>	<b>2013</b>
<b>Bagnolet</b>	0,59	0,63
<b>Bobigny</b>	0,67	0,66
Bondy	0,82	0,83
<b>Le Pré Saint-Gervais</b>	0,53	0,58
<b>Les Lilas</b>	0,58	0,59
<b>Montreuil</b>	0,59	0,62
<b>Noisy-le-Sec</b>	0,74	0,69
<b>Pantin</b>	0,5	0,54
<b>Romainville</b>	0,72	0,78
<b>Est Ensemble</b>	<b>0,63</b>	<b>0,66</b>

Pour traiter cette dynamique, la modification n°3 a instauré des normes de stationnement dans les nouvelles constructions indexées sur le taux de motorisation des communes, en continuité des travaux engagés dans le Plan Local de Mobilités d'Est Ensemble (2024) et du Plan des Mobilités d'Ile-de-France (en cours d'actualisation).

#### **Question G4, relative au stationnement des véhicules**

La commission note quelques écarts positifs dans les chiffres cités entre l'OAP Thématique Mobilités qui constate qu'en 2024, 42% de la population du territoire se situe à moins de 500m à pied d'un métro/tramway et moins de 1000 m à pied d'un RER. Alors que dans le PLM (Plan Local de Mobilité) de 2023, ce chiffre était de 37%

#### **Pouvez-vous confirmer cette situation ?**

Est Ensemble confirme cet écart, lié à la mise en service en juin 2024 du prolongement de la ligne 11 du Métro, entre Mairie des Lilas et Rosny Bois-Perrier. Cette mise en service a permis d'offrir une desserte fine et inédite de nouveaux quartiers, hissant à 42 % la part de la population habitant à proximité d'une station de métro, tramway ou RER.

#### **Question G5, relative au ratio Place de stationnement par appartement**

Il semblerait que l'article L 152-6-1 du code de l'urbanisme permette de réduire les exigences, en termes de nombre de place de stationnement par appartement.

#### **Pensez-vous confirmer cela et étudier l'opportunité d'en bénéficier dans le rayon de 500 mètres autour des gares ?**

Les articles L151-35 et L151-36 du Code de l'urbanisme disposent en effet que les exigences de stationnement dites « plancher » peuvent être abaissées dans les rayons de 500 mètres autour des gares. Le PLUi d'Est Ensemble a déjà intégré ces

normes lors des procédures précédentes, et les a renforcées dans le cadre de la modification n°3 comme suivant :

		
<b>Logements</b>	En quartier de gare : <b>0,4</b> places par logement à Pantin, <b>0,5</b> places pour les autres villes	Hors quartier de gare : <b>0,5</b> places à Pantin, <b>0,59</b> à Montreuil, <b>0,74</b> à Noisy-le-Sec, <b>0,8</b> à Bagnolet/PSG/Lilas/Romainville, <b>1</b> à Bobigny, <b>1 ou 2</b> (T3+) à Bondy
<b>Logement social</b>	Quartier de gare : <b>0,25</b> places par logement ( <b>0,5</b> à Romainville)	Hors quartier de gare : <b>0,5</b> places par logement ( <b>0,8</b> à Bondy)
<b>Bureaux</b>	1 place pour 150m <sup>2</sup> de SP créée	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SP créée

### 3.8.3. Appréciations de la commission d'enquête

#### G1. Concernant la construction du SMR

La commission d'enquête prend note des informations fournies par le maître d'ouvrage sur le degré de liaison juridique qui existe entre des documents à l'objet proche mais avec des périmètres distincts et émanant d'autorités différentes.

A partir de ces bases théoriques, elle aurait toutefois souhaité que le maître d'ouvrage précise - si et comment - la grande surface artificialisée (2,2 hectares) pour la construction du Site de Maintenance et de Remisage (SMR) du Tramway, relevée par le public et une association, serait compensée en pratique.

Pour le public, l'effectivité des textes (schéma, plan, ...) prime en effet sur leur nombre ou leur nature.

#### G2. Concernant les pistes cyclables

La commission d'enquête prend là aussi note de la réponse du maître d'ouvrage qui renvoie au Plan Local de Mobilités.

Au-delà de cette réponse théorique, elle aurait souhaité que des réponses pratiques soient apportées aux préoccupations, notamment de sécurité, du public. Ces précisions auraient pu être intégrées à l'OAP thématique Mobilités dont la MRAe attend aussi qu'elle traduise toutes les intentions du Plan Local de Mobilité en matière de développement des axes cyclables.

#### G3 - G5. Concernant le stationnement des véhicules

La commission d'enquête sait gré au maître d'ouvrage de ses réponses sur les questions relatives au stationnement. Elle relève que les informations communiquées viennent contrebattre des idées reçues sur lesquelles peuvent être fondées parfois les préoccupations du public.

En particulier, la commission d'enquête retient que les chiffres montrent que, globalement sur le Territoire, la « démotorisation » des ménages progresse en

conséquence, logiquement, de la part de la population habitant à proximité d'une station de métro, tramway ou RER qui augmente aussi.

La commission d'enquête comprend que le maître d'ouvrage veut accompagner cette tendance, voire la renforcer en abaissant les normes en matière de places de stationnement dans les constructions neuves d'habitations et de bureaux et en augmentant les surfaces de stationnement des vélos, ce qui a toutefois un impact sur les coûts de construction relevé par les promoteurs.

### 3.9. Thème H : Patrimoine

Ce thème concerne la procédure de révision allégée n°1, dédiée au volet patrimonial du PLUi.

Il regroupe les principales contributions abordant la protection et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager des communes adhérentes à Est Ensemble, dont 1260 nouveaux éléments seraient classés au titre du code de l'urbanisme (L.151-19) en qualité de servitude annexée PLUi. Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréées sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement.

Pour le traiter, quatre grandes thématiques ont été identifiées par la commission d'enquête, concernant respectivement :

- Information des propriétaires concernés
- Critères de classement et les règles proposées
- Dévalorisation du bien personnel
- Préservation de l'histoire et de la mémoire des territoires

#### 3.9.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

Si le projet de révision *Patrimoine* est salué par quelques contributeurs, la très grande majorité des contributions exprime des positions défavorables à la protection et mise en valeur du patrimoine bâti, identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, dont les différentes mesures de protection proposées par le PLUi d'Est Ensemble, sont rappelées ci-dessous

3 niveaux de protection :		
<p><b>1</b></p> <p><b>Patrimoine emblématique</b> Protection stricte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune démolition n'est autorisée sauf éléments spécifiques (extension, surélévation, modification de façade, de toiture, ou autre modification ultérieure susceptible d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction) précisé dans la fiche.</li> <li>• Dans la mesure du possible, es travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.</li> <li>• L'isolation par l'extérieur est interdite.</li> </ul>	<p><b>2</b></p> <p><b>Patrimoine remarquable</b> Protection forte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des extensions et des démolitions partielles sont autorisées.</li> <li>• L'isolation par l'extérieur est interdite.</li> </ul>	<p><b>3</b></p> <p><b>Patrimoine représentatif</b> Repérage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée. Ils font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, une attention particulière sera portée au moment de l'étude des projets d'évolution.</li> </ul>
<p><i>Article L151-19 du code de l'urbanisme</i></p> <p>« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. ».</p>		

➤ **Information des propriétaires**

**De nombreuses personnes témoignent de leur étonnement de ne pas avoir été informées préalablement au classement de leur bien, estimant parfois que le classement proposé est injustifié, comme en témoigne notamment l'extrait cité ci-dessous.**

Mail 20 : Severino DROGOUL - Romainville

*Droit à l'information : les propriétaires ou parties intéressées ont le droit d'être informés des raisons et de la justification selon les critères ayant conduit au classement de leur bien. Sans justificatif écrit, ce droit n'est pas respecté [...]*

Avis et commentaires de l'EPT

Une importante concertation a précédé l'arrêt de la révision allégée. Celle-ci a permis la construction du dossier en adéquation avec les avis exprimés par les habitants. Des efforts importants ont été faits par le maître d'ouvrage pour aller au-delà de ses obligations réglementaires, notamment par des visites de terrain collectives, une réunion publique et un questionnaire en phase diagnostic et la conception d'un jeu sérieux du patrimoine sur-mesure, qui a permis de sonder un public plus divers qu'habituellement en phase élaboration. Ce support était un jeu de plateau, sur lequel les participants pouvaient naviguer entre les patrimoines emblématiques du territoire, et exprimaient leur sensibilité sur les bâtiments sur lesquels ils « tombaient ». Trois sessions de jeu ont été organisées dans les médiathèques d'Est Ensemble en mai et juin 2024.

L'enquête publique a ensuite permis de recueillir la parole la plus large et diverse possible sur le projet arrêté. La participation a été supérieure aux précédentes enquêtes. Les mesures d'information ont là-aussi excédé les dispositions du Code en la matière : exposition itinérante, courriers dans certaines villes, publication de cartes pédagogiques dans les journaux et sites municipaux, diffusion d'un livret d'informations, ...

Est Ensemble détaille les mesures d'informations des habitants dans sa réponse à la question H1 de la commission d'enquête.

➤ **Critères de classement et règles proposées**

**Quelques personnes expliquent leur difficulté à appréhender les règles du jeu relatives au projet de classement patrimonial, ou expriment leur incompréhension, tandis que d'autres, plus nombreuses, notamment propriétaires de pavillon, s'opposent au classement de leur bien, avec des argumentaires très développés : absence de valeur patrimoniale, atteinte au**

**droit de propriété, conséquences économiques, conséquences énergétiques, vice de procédure, incohérence technique.**

LIL -Obs 1 Martin BORTZMEYER- Les Lilas

*Il n'est pas aisé de découvrir dans les documents quelles règles s'appliquent à un bâtiment jugé désormais de « niveau 3 – représentatif » dans les bâtis à protéger. Le chapitre I.5 du document B2.1.1. donne les justificatifs (permis de démolir, droit de regard sur les constructions attentes) mais où se trouvent les règles ? (Dans le B2.2 il n'y a que des règles pour les niveaux 2 et 3 de protection). De même, le garage « Legendre », 159 rue de Noisy le sec n'apparaît pas dans la « listes des adresse » alors qu'il semble, sur la carte des Lilas relever d'un « niveau remarquable 2 »[...]*

Mail 269 : Colette SCHEYDER pour Noisy-le-Sec Environnement

*Dans la fiche communale, il est indiqué « ITE : démolition même partielle interdite » et dans le règlement par typologie patrimoniale, c'est beaucoup plus souple : il est dit en cas de démolition et pour les menuiseries nouvelles, le plastique est seulement à éviter. Éviter ne veut pas dire interdit et qu'en est-il pour l'ITE ? [...]*

Mail 58 : Thomas BOQUILLON – Les Lilas

*J'exprime une vive incompréhension quant à ce classement en catégorie 2, qui paraît incohérent avec les critères habituellement appliqués .../...Je souligne que cette classification n'a pas été étendue de manière équitable à toutes les maisons de patrimoine ouvrier de ce type dans le quartier, créant ainsi une disparité injustifiée.../... Je demande que soit prise en compte la cohérence d'ensemble du patrimoine ouvrier de notre quartier, plutôt que de procéder à des classements isolés et potentiellement arbitraires. En conclusion, je sollicite une révision du classement de ma maison pour la placer en catégorie 3 de protection patrimoniale, conformément à la recommandation initiale de la Ville des Lilas, et dans un souci d'équité et de cohérence avec le tissu urbain environnant [...]*

Mail 135 : Allain – Pré Saint-Gervais

*Je réside au Pré Saint Gervais et je salue cette initiative de recenser le patrimoine bâti du territoire. Je regrette qu'en deçà du niveau de protection 1, par ailleurs extrêmement rare, et quel que soient les typologies, les volets roulants voire les volets roulants et leur coffre soient autorisés. Je note, au sein du rapport de présentation, que cette possibilité est permise "pour des raisons de confort énergétique, de coût et de praticité de ces dispositifs". Mais n'est-ce pas l'intérêt de ce recensement de faire passer la qualité architecturale avant toute autre considération ? Il est également regrettable qu'une distinction soit opérée entre des façades qualifiées de principales et de secondaires. La qualité d'un bâtiment ne se limite pas à sa perception depuis l'espace public, de plus, en fonction de l'évolution de l'espace urbain, telle façade invisible auparavant peut le devenir et vice-versa [...]*

Mail 20 : Severino DROGOUL - Romainville

*Nous contestons ce classement patrimonial dans le cadre de la mise à jour du PLU patrimoine et nous demandons par ce document un déclassement. Les raisons sont*



les suivantes : a) Absence de valeur patrimoniale, de valeur architecturale, de valeur culturelle, de valeur symbolique : l'élément classé ne possède pas de valeur historique, culturelle, architecturale ou symbolique suffisante pour justifier sa protection ; b) Atteinte aux droits de propriété : ce classement porte une atteinte excessive aux droits de propriété, rendant impossible ou très difficile l'usage normal et raisonnable du bien et son adaptation nécessaire à l'environnement ; c) Conséquences économiques : les impacts économiques négatifs du classement .../... ; d) Conséquences énergétiques : de nombreuses restrictions sont identifiées dont certaines sont incompatibles des nouveaux besoins environnementaux pour lequel il est nécessaire de s'adapter dans le cadre du changement climatique, notamment dans le cadre de la réduction des coûts énergétiques .../... ; e) Vices de procédure : classement réalisé sans visite physique et sans justificatif écrit adressé à l'intéressé ; f) Critères proposés pour le classement patrimonial et règles de protections associées : incohérence technique ne permettant pas un classement adapté aux besoins actuels. PJ : note de synthèse [...]

#### Mail 21 : Léo - Noisy-le-Sec

Le classement à titre remarquable ou représentatif de nombreux petits immeubles d'habitations (souvent en copropriété) ou de maisons ne doit pas compromettre la possibilité de mener des travaux de rénovation énergétique tant qu'ils puissent ne pas dénaturer les éléments remarquables de ces constructions en ayant recours à des techniques respectueuses du bâti ancien ou si ces travaux sont par exemple concentrés sur des parties moins visibles et moins remarquables telles que des façades arrières, des pignons aveugles. De la même manière, il me semblerait préjudiciable d'interdire la possibilité de créer des extensions ou des surélévations, qui peuvent dans certains cas se faire en bonne intégration architecturale et au bénéfice d'une amélioration de la performance énergétique (isolation de combles par exemple). Si le PLU doit intégrer d'avantage de protection du patrimoine bâti existant remarquable, cette protection ne doit pas non plus selon moi être un frein à la rénovation thermique et énergétique qui constitue un enjeu fondamental pour notre futur [...]

#### BON-Obs 7 : Françoise MARY - Bondy

Aucun document n'est daté ni ne porte mention de qui l'a réalisé, est-ce normal ? Je réitère un avis concernant la réalisation du Diagnostic historique, patrimonial et paysager sur Bondy. D'un point de vue historique, celui-ci est truffé d'erreurs .../... Le Plan de repérage des bâtiments remarquables est d'une incroyable fantaisie. Depuis deux décennies, au travers d'associations, historique ou écologique, nous réclamons de connaître les critères de jugement. Sans succès.../... des constructions ne sont toujours pas repérées comme ayant une valeur patrimoniale, architecturale, elles doivent être ajoutées. Mais on place les trois quarts des maisons banales de la Villa Gabriel Séailles en patrimoine remarquable, zone UH préservée !!! Inexplicable, indéfendable pour qui se donne la peine de regarder, même seulement sur google. Sauf à reconnaître que les trois villas citées plus haut en exemple gênent les projets constructifs, notamment en zone grise, couleur si justement choisie. Définition: imprécision, ambiguïté de la législation .../... une construction n'apparaît pas dans le PPAUP, mais elle répond pourtant aux critères positifs permettant d'y figurer au regard des fiches établies par le bureau chargé de l'étude en août 2011 (Sites et cités) [...]

ROM-Obs 10 : Monsieur LOCATELLI - Romainville

*Je refuse que mon bien soit classé 2. Compte tenu du très mauvais état de la structure : maison inhabitée depuis des années, toiture percée, il pleut à l'intérieur car charpente pourrie par les années, plancher éboulé et percé, lézardes et fissures multiples sur mur porteur, cave éboulée et inaccessible. Ce bien aurait un coût trop élevé à rénover [...]*

ROM-Obs 9 : Sébastien SIDER - Romainville

*Ma maison est nouvellement classée en 2. Je conteste ce classement et sollicite un classement niveau 3 « patrimoine représentatif ». Au regard des exemples montrés dans le support de présentation sur les niveaux 2 et 3 à l'occasion de la réunion publique .../... il apparaît que le niveau 2 « patrimoine remarquable » concerne plutôt des meulières et que le niveau 3 ressemble plus à ma maison. La consultation de la pièce B.2.3. laisse apparaître des maisons dont les façades et l'aspect général m'apparaît similaire à la mienne ils sont classés niveau 3 : 41 rue Carnot, 62 avenue des Bretagnes, 61 rue Saint Germain. La façade a été rénovée fin des années 1990 et début des années 2000, je ne considère pas qu'il s'agisse d'un patrimoine remarquable sachant par ailleurs qu'en raison de la proximité de l'église (500 m) l'accord des ABF est nécessaire, et nous ne pouvons pas faire n'importe quoi. Le classement n'est donc ni pertinent ni utile et je sollicite un déclassement niveau 3 [...]*

Mail 268 : Gil – Montreuil

*Objet : Protection du patrimoine moderne - Extension de la protection dans le PLUi (degré jaune) des ensembles de maisons en bandes sculptées des années 1980 : Rue Signac, Sentier de la Ferme, Sentier des Jasmins, Rue Anatole France, Rue Marcel Largillière, Rue des Papillons [...]*

**D'autres contributions, notamment émises par des sociétés, soulignent l'inadaptation du classement proposé à la situation de leurs entreprises, voire en contradiction avec la procédure conjointe de modification n°3 du PLUi**

Mail 128 : Benoît BOUCHE pour SCCV Bagnolet Gallieni II – Saint-Ouen-sur-Seine

*La SCCV Gallieni est également propriétaire de la Tour du même nom. La modification n°3 prévoit de classer le terrain accueillant la Tour en zone UAh, dans laquelle la sous-estimation Hébergement est dorénavant autorisée.../...Toutefois, dans le même temps, la révision allégée vise à augmenter le nombre d'éléments patrimoniaux identifiés au sein du PLUi au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et à modifier le dispositif réglementaire y afférent. A ce titre, il est prévu d'identifier la Tour comme un élément bâti à protéger de « Niveau 3 Représentatif » : Or ce repérage de la Tour visant à préserver ses caractéristiques architecturales tertiaires entre en contradiction flagrante avec la procédure conjointe de modification n°3, qui prévoit de faire évoluer le zonage du terrain pour permettre l'accueil d'un programme d'hébergement, impliquant (nécessairement) une redéfinition de la physionomie de la Tour. Il apparaît nécessaire de supprimer cette identification de la Tour Gallieni [...]*

Mail 355 : Ingrid pour la société babyfoot BONZIN - Bagnolet

*L'examen du dossier B, volet patrimonial de l'enquête publique, fait apparaître les bâtiments historiques de l'entreprise au 34-36 rue Désiré Vienot et 14 rue Thérèse (parcelle 000 AE 103) comme bâtiments remarquables ce qui est déjà le cas mais ils sont dorénavant inclus dans un EBUPR Ensemble Bâti, Urbain et Paysager Remarquable de petit pavillonnaire avec jardins. Dans le document soumis à l'enquête le repérage de ces bâtiments a évolué. Inventoriés dans la typologie des bâtiments de production et d'activités et la catégorie architecture industrielle et ferroviaire, ils relèvent de la sous-typologie des usines et ateliers urbains. Ils passent de « patrimoine remarquable » .../... à un « patrimoine représentatif » de Niveau 3 avec des « protections modérées » comme 136 autres éléments patrimoniaux sur le territoire communal. Nous observons favorablement ce changement s'il peut permettre la préservation de l'activité de l'entreprise dans ce lieu dans de bonnes conditions .../... Nous sommes particulièrement vigilants au maintien des possibilités de changement de destination et aux contraintes qui s'appliquent aux travaux de réhabilitation, à la possibilité de travaux de rénovation énergétique et d'intégration des énergies renouvelables .../...pour que ces locaux puissent se doter du confort du XXI<sup>ème</sup> siècle en anticipant une élévation générale des températures et une raréfaction des énergies et des ressources [...]*

#### Avis et commentaires de l'EPT

L'EPT a noté l'ensemble des remarques et demandes de déclassement portées par des propriétaires individuels, et les expertisera au regard de leur valeur patrimoniale, selon les motifs pris en compte depuis le début de la révision allégée, et sous la validation des élus concernés.

Ces motifs, et les enjeux de dévalorisation économique des biens, sont explicités dans les réponses aux questions H2 et H5 de la commission d'enquête.

#### ➤ Dévalorisation du bien personnel

**Un grand nombre de personnes expriment leur désarroi, voire leur opposition au classement de leur bien qu'ils estiment dévalorisés puisque rendu difficilement transformables.**

NLS- Obs 5 : Catherine GUICHON

*Mon lot est classé ce qui a des conséquences en termes de valeur du bien. J'ai acquis une parcelle constructible qui a été classée postérieurement. A l'époque de l'acquisition il avait été envisagé de construire dans le futur une habitation pour nos enfants, ce qui n'est plus possible. Comment faire ?*

#### Avis et commentaires de l'EPT

La procédure de révision allégée s'est astreinte à la poursuite des objectifs indiqués dans la délibération de lancement, autour de la préservation et de la valorisation du patrimoine local. Est Ensemble a

développé son positionnement sur ce sujet dans la réponse à la question H5 de la commission d'enquête.

➤ **Préservation de l'histoire et de la mémoire des territoires**

**De très nombreuses personnes, à titre individuel, proposent de classer des biens menacés de disparition, ou porteurs d'une mémoire collective à partager.**

Mail 338 : Jean-Luc COURTHIAL

*En page 20 du document "Bilan sur la concertation" concernant le patrimoine industriel du territoire, il est dit que les participants à cette concertation ont souhaité la "préservation et la réhabilitation" des bâtiments industriels, "alors même que nombre d'entre eux ont disparu où sont menacés comme l'usine Piattino aux Lilas ou La Folie à Pantin. Les halles industrielles en briques et les hôtels industriels en béton doivent être particulièrement protégés"[...]*

Mail 366 : Jean Yves QUERE – Montreuil

*Le 54 et 56 rue Kleber à Montreuil sont les deux seuls derniers grands poumons verts de la rue. Ils devraient être protégés à ce titre comme les sont les petits jardins en face. 500 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup> de terrains avec de très nombreux arbres remarquables non répertoriés. De plus même si l'apparence des maisons semblent modestes ce sont les deux dernières maisons de la rue qui témoignent du passé industriel/PME du bas-Montreuil, très caractéristique du passé industriel du bas Montreuil et malheureusement en voie de disparition. Il faut protéger ces deux bâtiments[...]*

Mail 284 : Michel COURRET – Noisy-le-Sec

*Je participe aux activités d'une association à qui est prêtée un bâtiment qui appartient à la mairie Noisy-le-Sec au 56 boulevard de la République. De l'extérieur le bâtiment ne paie pas de mine mais il s'avère qu'il date de la reconstruction après les bombardements de 1944 ; l'ossature type Eiffel est élégante et parfaitement saine, je suppose qu'il mériterait de figurer dans la liste des bâtiments remarquable, d'autant qu'il est situé à moins de 500m du quartier de Merlan classé monument historique[...]*

Mail 104 : Julia LEARMONTH – Romainville

*Dans la liste des adresses des bâtis individuels remarquables, n'apparaît pas la maison du Dr David Rosenfeld. Cette maison à l'angle de deux rues a une entrée au 111 avenue du Dr David Rosenfeld et une autre au 57 rue Gabriel Husson. Au vu de la très forte valeur historique de cette maison porteuse d'une mémoire collective, qui a fait l'objet d'une étude patrimoniale en 2021, nous demandons son classement en niveau 2. [...]*

**D'autres personnes déposent des contributions portées en nom collectif, et proposent de classer des biens en qualité de témoignages d'une époque afin de les protéger d'une éventuelle disparition, faute d'usage ou de mutation des biens ou d'opérations d'aménagement.**

Mail 98 : Jean JOUBERT, pour l'association Balbiniacum – Bobigny

*Contribution de Balbiniacum, cercle de recherche et de découverte de Bobigny, au PLUI Est-Ensemble, volet patrimoine à sauvegarder. Pendant plus d'un siècle, Bobigny fut une terre maraîchère. De tout le département de la Seine, c'est elle qui comptait le plus grand nombre de maraîchers. Aujourd'hui, sur notre commune, il subsiste des traces importantes de cette activité. Balbiniacum souhaite ardemment que le PLUI d'Est-Ensemble, protège ces dernières constructions, pour sauver la mémoire des temps passés et afin de montrer aux générations futures, comment Bobigny, mais aussi d'autres villes d'Est-Ensemble ont nourri les Parisiens. Bobigny fut aussi une terre industrielle. Plusieurs bâtiments, dont certains centenaires et avec une facture architecturale remarquable sont toujours visibles sur le territoire. Tous sont actuellement en activité mais ils risquent de disparaître lors d'une mutation des biens ou lors d'opération d'aménagement en particulier dans le programme Ecocité. Compte tenu de leur intérêt patrimonial, Balbiniacum souhaite qu'ils soient protégés et servent de témoignage d'une époque qui a marqué nos territoires. Ce recensement en témoigne [...]*

Mail 330 : Daniel ORANTIN pour la Fondation du patrimoine - Pantin

*Au nom de la délégation Seine-Saint-Denis de la Fondation du patrimoine, je tiens à féliciter Est ensemble et les communes qui la composent pour l'important travail réalisé et l'attention portée au patrimoine dans son PLUI. Comme le souligne l'Atlas du patrimoine de la Seine-Saint-Denis, "il s'agit d'une des rares réalisations de logements privés de l'AUA de cette décennie.../...Cet ensemble devrait, de mon point de vue, figurer au volet patrimoine du PLUI. Cette inscription permettrait à la puissance publique d'avoir son mot à dire lorsque, immanquablement, la copropriété devra trancher question difficile de la rénovation thermique. L'hypothèse du doublage par l'extérieur mettrait alors en cause le caractère remarquable et représentatif de l'immeuble [...]*

Mail159 – Julia LEARMONTH pour ASVR - Romainville

*Avis Association de sauvegarde du village de Romainville (ASVR) sur le bâti agricole B2.2 inclus dans la catégorie "maisons de bourg" Ce succinct descriptif des maisons agricoles n'est pas suffisant pour l'identification et la protection du village rural de Romainville.../... Pour Romainville, en parallèle de la dénomination « Maisons de Bourg », il est impératif de créer une dénomination « Maisons Agricoles » avec un niveau 2 de protection.../... En complément de ces propos, voir en pièce annexe jointe la proposition pour l'élaboration d'un volet patrimonial à destination du PLU de Romainville et d'un principe d'inventaire pour le bâti et l'environnement remarquable à sauvegarder.../... On déplore que les 6 Maisons de Carriers du numéro 20 au numéro 30 de la rue des Bas-Pays à Romainville soient inventoriées dans la typologie des « Maisons de Bourg » avec un niveau 3 de protection .../... patrimoine singulier et unique, témoin de l'exploitation du gypse pendant plus d'un siècle dans les carrières de gypse de Romainville. Il est donc urgent et impératif de protéger ces 6 maisons de carriers avec une protection forte sous une typologie de « Patrimoine remarquable industriel ». Dans ce même sujet de « Patrimoine remarquable industriel », on s'interroge que les 4 Maisons de Contremaîtres au numéro 2 de la rue de Paris à Romainville soient inventoriées dans la typologie des « Maisons Pavillonnaires » avec*

*un niveau 3 de protection.../... Nous vous invitons très vivement à prendre connaissance de l'évaluation patrimoniale de ces 6 maisons d'ouvriers et de ces 4 maisons de contremaîtres, menée en juin 2016 par le CAUE de Seine St-Denis [...]*

**Mail 65 : Emilio Tempia – Fruits défendus - Montreuil**

- Par sa lettre GLC/NSG/CM/CG du 07 décembre 2023 à notre association, la Ville de Montreuil nous a fait part de sa décision de démolir les maisonnettes paysannes ayant survécu au 122 rue Pierre Jean de Béranger", parcelle 48 .../... Ces protections et les travaux de restauration des Murs à pêches justifient pleinement la conservation des seules maisonnettes paysannes ayant survécu. Ces maisons intégrées aux murs font aussi partie d'un site d'agriculture urbaine absolument unique qui a vocation à être classé au patrimoine mondial par l'UNESCO, après sa restauration. Comme ont été classés les territoires agricoles patrimoniaux français que sont les coteaux, maisons et caves de champagne et les climats du vignoble bourguignon.../... Le label Patrimoine d'intérêt régional décerné aux Murs à pêches a été attribué pour des raisons qui en justifient pleinement la protection : "Le site des Murs à Pêches, situé à Montreuil, est le dernier témoin de la culture fruitière qui a fait la renommée de la ville de l'Ancien Régime au lendemain de la Seconde guerre mondiale.../... Ils témoignent ainsi de la formidable tradition agricole de la ville de Montreuil en premier lieu, mais aussi de la tradition maraîchère de la région Ile-de-France, qui a atteint son apogée à la fin du XIXème siècle.../... Les murs à pêches sont également une illustration et un laboratoire de grandes questions environnementales d'aujourd'hui : le lien à la nature, la préservation de la biodiversité, la remise en route d'une production agricole en ville et à taille humaine".../... la Fondation du Patrimoine rappelle que « le site des Murs à Pêches est le dernier témoin de la culture fruitière qui a fait la renommée de la ville sous l'Ancien Régime et jusqu'aux lendemains de la Seconde guerre mondiale. Fruits d'un rare savoir-faire de construction et d'arboriculture pour acclimater les pêches au climat francilien, les murs sont un exemple unique d'utilisation des ressources topographiques et géologiques locales, mettant à profit leurs qualités thermiques.../... Parmi les projets du SDRIF-E considérés emblématiques par le Conseil régional il y a, en Seine-Saint-Denis, le "parc des hauteurs" dont l'innovation essentielle est un schéma de principe de l'ouverture du territoire des murs à pêches sur la rue de Rosny et la ville, ainsi que la création du parc d'intérêt régional des Murs à pêches .../... Les Murs à pêches font sûrement partie des sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur et à requalifier. Etant donné leur état, ils doivent bénéficier de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation et leur restauration. Il convient de les mettre dans la catégorie du « patrimoine emblématique » de la légende ci-dessous : il s'agit d'un site qui peut et doit attirer des visiteurs du monde entier : alors que l'agriculture urbaine est habituellement un simple sujet de conversation, à Montreuil, elle a encore son*

**Page 326 | 347**

*territoire et elle commence à renaître.../...Tout le site des Murs à pêches doit donc être en rouge, comme le bâtiment de Mozinor.../... Il serait regrettable de ne pas profiter de la création du parc par le schéma directeur régional en cours pour protéger toutes les parcelles des Murs à pêches. Cette protection au niveau de la parcelle relève du PLUI d'Est Ensemble, qui doit respecter aussi la volonté de la ville de Montreuil de les protéger pour soutenir l'agriculture urbaine. La ville de Montreuil veut protéger les Murs à pêches pour encourager l'agriculture urbaine. Dans les orientations générales du PADD approuvées par le conseil municipal de Montreuil le 1<sup>er</sup> février 2017 figure un paragraphe « Soutenir l'agriculture urbaine » : « Encourager la création d'espaces dédiés à l'agriculture professionnelle dans la ville, notamment dans les Murs à pêches » .../...Un long chapitre du rapport de présentation de la modification n°3 est consacré aux activités productives (pages 116 à 169). Pas un mot sur l'agriculture, alors que dans les orientations générales du Plan d'aménagement et de développement durable figure un paragraphe « Soutenir l'agriculture urbaine » : « Encourager la création d'espaces dédiés à l'agriculture professionnelle dans la ville, notamment dans les Murs à pêches ». L'objectif du PADD ne sera atteint que s'il est transcrit dans le PLUI qui doit donc affecter les espaces des Murs à pêches à l'agriculture urbaine.*

#### Avis et commentaires de l'EPT

La révision allégée patrimoine a permis, grâce à l'élaboration d'un diagnostic très dense, à un recensement de sites collaboratif, et aux contributions très variées, d'augmenter sensiblement le nombre d'adresses recensées et protégées au sein du PLUi. Ce volume a augmenté dans toutes les communes, dépassant les 3 000 adresses sur l'ensemble du territoire à terme.

Malgré cet enrichissement important, qui correspond à la délibération de lancement de la procédure, l'ajout de certaines adresses pourraient s'avérer pertinent. C'est dans ce sens que vont bon nombre de contributions d'associations expertes du territoire, spécialisées sur le patrimoine d'une commune (Romainville, Montreuil, Bobigny) ou de plusieurs. Certains habitants ont également eu l'occasion de suggérer d'autres adresses leur semblant présenter une valeur patrimoniale remarquable.

Comme détaillé dans les réponses aux questions de la commission d'enquête, l'EPT expertisera l'ensemble de ces propositions au regard des critères mis en avant depuis le début de la procédure. Une étude au cas par cas sera réalisée, avec validation des élus concernés.

### 3.9.2. Questions complémentaires de la commission

**Page 327 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

### **Question H1, relative à l'information du public**

De nombreuses personnes manifestent leur incompréhension face à un projet dont elles se sentent exclues, mais qui les impactera fortement dans leur habitat et leur environnement immédiat. La prescription de la révision allégée n°1 du PLUi ayant été prise en Conseil Territorial du 28/09/2021, la commission souhaiterait connaître les mesures dédiées mises en place par Est Ensemble et par ses communes membres.

**Pouvez-vous expliciter les mesures d'information spécifiques mises en œuvre depuis cette date, pour avertir les habitants, notamment propriétaires, du projet de classement de leur bien privé ?**

Une importante concertation préalable a été menée lors des 2 années précédant l'arrêt de la révision allégée patrimoine en septembre 2024. Des visites patrimoniales, une réunion publique et un questionnaire participatif ont alimenté la rédaction du diagnostic patrimonial. La phase de recensement et de classement a été marquée par la conception et l'animation d'un jeu sérieux créé pour l'occasion, qui a permis de sonder les orientations du public sur les différentes typologies de patrimoine observables sur Est Ensemble. L'ensemble de ces actions sont détaillées dans le bilan de la concertation.

Une fois le dossier arrêté, l'EPT s'est assigné à organiser l'information le plus large possible, en vue de la participation des habitants et des propriétaires à l'enquête publique. Ces efforts, supplémentaires aux modalités prévues par le code, ont notamment abouti à :

- La conception et l'affichage d'une exposition patrimoniale territoriale, itinérante sur le territoire et affichée à Romainville, Pantin et Montreuil à partir de février 2025, également disponible sur le site internet d'Est Ensemble depuis fin 2024.
- La création de cartes sur mesure, illustrant notamment les bâtiments protégés au sein de la révision patrimoine de façon synthétique, diffusés sur internet et dans certains journaux municipaux (exemple du Montreuillois n°194 - du 13 février au 5 mars 2025)
- L'information directe des propriétaires concernés, décidée par les élus des villes de Bagnolet et Romainville, par voie postale et via l'organisation d'une réunion d'information communale, qui se sont tenues le lundi 27 mai 2024 à Bagnolet, et le mercredi 6 novembre 2024 à Romainville.

L'information des propriétaires a été laissée à la discrétion des élus communaux, dans la logique présentée en réponse à la question C7.

L'ensemble des modalités d'information citées ci-dessus ont permis une participation à l'enquête publique supérieure aux précédentes modifications du PLUi d'Est Ensemble.

### **Question H2, relative aux critères de classement**

Pour de nombreuses personnes, le classement apparaît aléatoire et disparate, notamment pour le niveau 1 « exceptionnel », et concernant le niveau 2 elles s'interrogent également sur les critères d'identification du caractère « remarquable »



de certains bâtiments, parfois voisins de bâtiments identiques mais non impactés par ce classement. D'autres personnes, notamment des acteurs économiques, estiment que les contraintes ne prennent pas en considération les réalités du terrain, qu'elles sont inadaptées aux règles spécifiques des entreprises et font obstacle à leur développement.

### **Que souhaitez-vous répondre au public ?**

L'article 151-19 du code de l'Urbanisme fixe des critères d'ordre culturel, historique ou architectural pour recourir aux protections prévues dans le PLUi d'Est Ensemble. Ce sont ces motifs qui ont été étudiés et mobilisés pour chaque bien classé, dans toute leur richesse et leurs implications.

Le repérage et le classement des éléments se sont faits sur la base de ces 3 critères, et affinés selon les variables suivantes fixées sur conseil d'experts en histoire de l'art et architecture :

- Qualité des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères de l'élément
- État d'intégrité et d'authenticité
- Menaces et pressions portant sur l'élément ou sa typologie pouvant affecter ses caractéristiques
- Valeur historique à l'échelle de la commune et à l'échelle du territoire
- Prégnance dans son paysage urbain ou insertion au sein d'une séquence qualitative
- Unicité ou rareté de l'élément ou de sa typologie à l'échelle de la commune et à l'échelle du territoire

Ces critères ont ensuite été saisis et déclinés de façon locale par les élus de chaque commune. Ceux-ci avaient également à leur disposition les résultats des ateliers de concertation sur les typologies prioritaires des habitants, et une grille indicative fournie par le CAUE 93.

Concernant les contraintes signalées par certains acteurs économiques, le choix de fixer des règles de niveau 1 et 2 par fiche typologique s'appuyait sur cette volonté de ne pas traiter tous les types de patrimoine et de bâti de façon uniforme. Les typologies liées à l'industrie et à l'activité ont ainsi fait l'objet de règles différentes des typologies d'habitat.

### **Question H3, relative à la lisibilité des documents**

Aucun des dix Plans Patrimoine (pièces B2.4) ne comporte le nom de la commune représentée, seul le numéro de la pièce est inscrit.

**Pouvez-vous expliciter pour quelle raison les noms des communes n'apparaissent pas ?**

Il s'agit d'une omission de la part du maître d'ouvrage, qui sera corrigée à la suite de l'enquête publique.

Par ailleurs, les tableurs des adresses seront réorganisés par ordre alphabétique de nom de voie, et par ordre croissant de numéros pour chaque voie.

#### **Question H4, relative à la liste des éléments protégés**

Selon le public, la liste des adresses éléments protégés (B2.3), scindée en deux parties (éléments protégés en 2020 / ajouts projetés en 2024) et établie par communes, ne semble pas à jour.

#### **Que souhaitez-vous répondre au public ?**

La liste des adresses était particulièrement riche, regroupant plus de 3000 adresses et les catégorisant selon leur commune, leur typologie patrimoniale et leur niveau de protection. Cette abondance a pu amener à des erreurs d'adresses (doublons, immeuble d'angle repéré sur une rue et pas l'autre, adresses voisines), qui ont été repérées depuis l'arrêt par le maître d'ouvrage, les Personnes Publiques Associées (PPA) et les participants à l'enquête publique. L'ensemble de ces erreurs seront corrigées après l'enquête.

#### **Question H5, relative aux impacts sur la valeur du bien**

Certaines personnes manifestent une forte opposition, en affirmant que les règles proposées leur apparaissent excessives au regard des atteintes portées au droit de propriété, et elles estiment que ce projet de classement patrimonial est un facteur de dévalorisation du bien personnel, instaurant de restrictions injustifiées.

#### **Que souhaitez-vous répondre au public ?**

La révision allégée du PLUi d'Est Ensemble a renforcé la protection de certains bâtiments, modulé les règles pour d'autres. Ses motivations, délibérées en conseil de territoire, étaient d'intérêt général, et ne prennent pas en compte des considérations de valorisation et d'intérêts privés. L'EPT s'est inscrit dans la continuité de la doctrine juridique, en matière de protection du patrimoine historique, consolidée en France depuis la fin du XIXème siècle, et précisée dans le code de l'Urbanisme.

Les élus du territoire ont cependant tenu à ne pas fixer de règles disproportionnées. Un souci particulier s'est fondé sur la modulation des règles pour ne pas grever les possibilités de rénovation en lien avec la transition énergétique (isolation par l'extérieurs, modifications de toitures, installation de panneaux photovoltaïques, ...), en cohérence avec les demandes issues de la concertation.

Enfin, certains élus ont fait valoir l'importance de la préservation des qualités patrimoniales locales (matériaux, type de bâti, éléments emblématiques ou pittoresques, points de vue, ...) dans la valorisation des biens, que l'on se porte à l'échelle d'une ville, d'un quartier, ou d'un bâti.

#### **Question H6, relative aux demandes de classement patrimonial**

D'autres personnes, à l'inverse apprécient la démarche de protection du patrimoine à l'échelle du Territoire, et elles proposent de classer un certain nombre de biens dont elles ne sont cependant souvent pas propriétaires.

### **Que souhaitez-vous répondre au public ?**

Les propositions complémentaires, qu'elles soient issues d'habitants ou d'associations du territoire, seront expertisées selon les mêmes critères que lors de la phase préalable de la procédure. Elles seront validées ou infirmées au cas par cas par les élus.

### **Question H7, relative à la procédure de révision allégée**

Certaines personnes s'interrogent sur le choix d'associer deux procédures pour adapter l'évolution du PLUi aux dynamiques en cours, notamment pourquoi avoir choisi une procédure de révision allégée n°1 pour le patrimoine, distincte de celle de la modification n°3 du PLUi.

### **Pouvez-vous expliciter ce choix d'une enquête unique à ces deux procédures ?**

Les deux procédures ont coexisté de façon parallèle car :

- La procédure de révision allégée a été délibérée 2 ans avant la modification n°3, mais a fait l'objet d'une période de latence puis d'un travail préparatoire plus long que la modification
- La procédure de révision ne poursuivait pas les mêmes buts que la modification 3, et visait une refonte intercommunale du système de protection patrimonial. Le conseil de territoire avait ainsi privilégié la forme d'une révision dite allégée, en application des articles L.153-31 à 35 et suivants, et L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Ces deux explications ont abouti à un « chevauchement » des deux procédures. Une enquête publique unique a été menée pour plus de lisibilité pour le public.

### **Question H8, relative aux fiches paysage**

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme porte à la fois sur des éléments de paysage, et sur des éléments bâtis, et il les distingue clairement dans sa formulation « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration* ». Toutefois, les fiches réglementaires ne concernent que les éléments bâtis : les fiches paysage en sont absentes, à l'exception de celles dites « règlement des ensembles bâtis urbains et paysagers remarquables », et « règlement des sentes ».

### **Pouvez-vous expliciter l'absence de fiches réglementaires pour l'ensemble des fiches paysage ?**

Le choix fait par Est Ensemble, dans le cadre de cette révision, était de concentrer le travail documentaire sur la rédaction de fiches typologies dédiées aux éléments bâtis

uniques. Les sentes et ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables faisaient, comme dans le PLUi opposable, l'objet de règles renforcées mais non adossées à une fiche descriptive.

Cet écueil a été repéré lors de l'enquête publique et par certaines personnes publiques associées. Le maître d'ouvrage règlera donc cet écueil, en s'attachant à la rédaction de fiches typologiques dédiées aux entités paysagères règlementées dans le PLUi.

### **Question H9, relative à l'identification graphique des Murs à pêches**

De même que le public constate que le secteur des Murs à pêches de Montreuil est identifié sur le plan de zonage B2.4.1, par des hachures bleues, sans légende correspondante.

### **Pouvez-vous expliquer à quoi correspondent ces indications graphiques hachurées en police bleu sur le plan B2.4.1 ?**

Au sein du PLUi opposable et dans le projet de révision allégée patrimoine, les Murs à Pêches sont repérés via le linéaire bleu « Murs à préserver ». Ce linéaire est indiqué en légende, comme le montrent les extraits du document suivant :

#### **PLUi Actuel - Mis à Jour 2024**

Linéaires (sentes, murs et rues)



Les linéaires se croisant, ce figuré peut être assimilé à des hachures bleues. Une légende plus nette, faisant apparaître la possibilité de croisement des linéaires, sera travaillée et déployée après l'enquête publique.

### **Question H10, relative au classement des Murs à Pêches**

Plusieurs observations du public, notamment déposées en nom collectif par plusieurs associations, et présentées à la commission d'enquête lors de ses permanences, expliquent que le classement des Murs à pêches en grand espace vert devra être précisé, que le PLUI d'Est Ensemble devra être rendu compatible avec le SDRIF – E. De plus, concernant le parc agricole des Murs à pêches, le PLUI devra préciser quelles parcelles doivent en faire partie pour atteindre les 34 hectares recensés par la Ville. Ces contributions rappellent que l'OR17 du futur SDRIF-E vise le développement des espaces dédiés à l'agriculture urbaine, en lien avec la nécessité d'accroître la place de la nature en ville et le besoin de renforcer la diversité agricole francilienne.

### **Comment Est Ensemble peut-il répondre à ces demandes de classement ?**

Le lecteur est invité à se référer aux éléments de réponse de la question E6.

**Question H11, relative à la protection d'une maisonnette paysanne**

Plusieurs demandes du public, portées à titre individuel ou en nom collectif, demandent le classement de la maisonnette paysanne, dernière petite maison d'horticulteur, témoignage du patrimoine des Murs à pêche.

**Comment Est Ensemble prendra en considération cette demande de classement de la maisonnette ?**

A l'instar d'autres propositions d'ajouts, cette proposition portée sur un bâti situé à Montreuil sera expertisée au vu des critères en vigueur, et validée ou infirmée par les élus concernés.

**Question H12, relative à l'inscription du linéaire de commerces**

Le public conteste la création de linéaires actifs à l'intérieur du secteur des Murs à pêches, qu'il estime injustifiés dans cette zone et préjudiciable notamment par la fragmentation induite.

**Est Ensemble peut-il expliciter les raisons de cette inscription d'un linéaire de commerces dans ce secteur ?**

Les linéaires actifs se trouvent au carrefour de la rue Saint-Antoine et de la rue de la Nouvelle France, d'une part, de la rue Saint-Antoine dans la partie Est des Murs à pêches, d'autre part. Ils ont été créés dans le PLUI de 2020 (OAP Murs à pêches et plan de zonage) afin de créer une certaine animation dans les murs à pêches. Cependant, du fait de l'absence de projets permettant leur mise en œuvre et dans un souci de ne pas porter atteinte aux continuités vertes, leur suppression sera étudiée dans le cadre de la prochaine modification du PLUI.

**Question H13, relative au Stecal**

Le public alerte sur les besoins d'aire d'accueil pour les gens du voyage afin d'éviter les occupations aux conséquences désastreuses pour la biodiversité du secteur des Murs à pêches, contraire aux ambitions environnementales affichées dans ce projet de modification n°3.

**Comment Est Ensemble peut-il répondre à cette question relative à l'inscription de Stecal dédiée ?**

Le PLUI en vigueur comporte d'ores et déjà 6 STECAL à Montreuil dédiées à l'installation de terrains familiaux pour les gens du voyage. Ils représentent 18 874 m<sup>2</sup>.

Le PLUI met donc en œuvre l'outil permettant d'assurer la réalisation de telles installations en zone agricole mais l'opérationnalité de ces dernières ne dépend pas d'Est Ensemble.

**Question H14, relative au suivi**

De très nombreuses contributions communiquent des demandes de classement de biens au titre du code de l'urbanisme, estimant que ce classement pourrait être une protection indispensable placée sous l'autorité de la collectivité.

## **Comment Est Ensemble peut-il répondre à ces demandes de classement de nouveaux biens ? Comment en assurer le suivi ?**

Les propositions complémentaires, qu'elles soient issues d'habitants ou d'associations du territoire, seront expertisées selon les mêmes critères que lors de la phase préalable de la procédure. Elles seront validées ou infirmées au cas par cas par les élus.

Ces ajustements éventuels au dossier seront signalés et mis en avant, pour permettre aux contributeurs à l'enquête publique de pouvoir tracer l'issue donnée à leurs propositions d'ajouts.

### **3.9.3. Appréciations de la commission d'enquête**

#### **Concernant l'information du public**

##### Question H1

La commission d'enquête constate que la réponse du maître d'ouvrage rappelle des informations contenues dans le dossier d'enquête, sans apporter de nouveaux éclairages permettant de mieux comprendre les contestations du public.

En effet, la commission comprend que le maître d'ouvrage renvoie à une réponse émise dans le cadre de la Modification n°3 (question C7, relative à l'information des propriétaires impactés par les ER).

Pour mémoire, en réponse à cette question C7, le maître d'ouvrage y explique avoir agi « *pour des raisons similaires à celles invoquées récemment au parlement par le Ministère du logement et de la rénovation urbaine concernant l'information des propriétaires (réponse aux questions du Sénat n°01789 - février 2025) : les moyens fléchés dans les textes législatifs et réglementaires permettent au public d'être suffisamment informé des projets mis en œuvre sur le territoire ; Des notifications individuelles induiraient des dépenses supplémentaires et elles ne sont pas adaptées à des actes réglementaires de portée collective tels que les PLUi ; Les délibérations de prescription/révision du PLUi et d'approbation doivent être publiées sur le Géoportail de l'Urbanisme, ce qui présente un accès simplifié à l'information ; La phase d'enquête publique permet aux habitants de s'exprimer et d'émettre des remarques et observations sur le projet de PLUi.* »

A la lecture de l'argumentaire exposé par le maître d'ouvrage, la commission se félicite de la publicité et de la reconnaissance de l'enquête publique. Cependant elle n'est pas convaincue que les contraintes de coûts soient telles qu'elles empêchent une information plus ciblée de chaque propriétaire nouvellement concerné par une protection de son bien.

Aussi, à l'instar des commentaires des enquêtes précédentes, la commission d'enquête regrette que les habitants concernés par le nouveau classement patrimonial, n'aient pas été tous contactés ou tout du moins informés préalablement, de l'instauration de celui-ci, même si la loi ne l'imposait pas.

A cet égard, la commission d'enquête ne peut que se réjouir du choix des élus de Bagnolet et de Romainville, à savoir celui de réaliser une information directe des

propriétaires concernés, par voie postale et via l'organisation d'une réunion d'information communale.

### **Concernant les critères de classement**

#### Question H2

La commission d'enquête constate que le maître d'ouvrage explique de nouveau les règles existantes dans le dossier d'enquête, sans apporter de nouveaux éléments qui permettraient de mieux répondre aux difficultés exprimées par le public.

Ainsi, la commission estime que le maître d'ouvrage ne répond pas aux contradictions soulevées par le public, entre les deux procédures, comme à Bagnolet (Tour Gallieni), l'une visant à valoriser les caractéristiques architecturales, l'autre prévoyant de faire évoluer le zonage pour accueillir de nouveaux programmes ; ces dernières entraînant des changements importants notamment dans le traitement de façades pouvant toucher les caractéristiques architecturales protégées par ailleurs.

En conséquence, la commission considère qu'il conviendrait de mieux articuler les objets des deux procédures.

Par ailleurs, si la démarche et la méthode de définition des critères et de déclinaison des motifs justifiant le classement des biens, semble claire, il apparaît que les règles par typologie le sont moins, notamment par exemple pour le niveau 3 (les démolitions sont encadrées ?), ou pour l'ITE (interdit ou à éviter ?), ou pour le gabarit de construction à proximité d'un bien classé ?

De plus, comme l'a demandé l'EPFIF lors de la réunion d'examen conjoint, ces règles n'incluent pas toutes les situations, comme celles de mésusage du bien, ou de risques de pollution, qui devraient être prises en compte pour autoriser la démolition des bâtis, à l'instar des cas avec risque de péril.

De même, comme souligné par la ville de Montreuil lors de l'examen conjoint, les typologies semblent englober des architectures très hétéroclites qui pourraient être déclinées en plusieurs sous-typologies.

Aussi, la commission d'enquête estime qu'il serait souhaitable de compléter la partie descriptive qui constitue les justifications en introduisant des sous-typologies et des exemples pour chacune d'elles, ainsi qu'un relevé, précis pour les protections partielles, des éléments faisant l'objet de la protection.

### **Concernant la lisibilité des documents graphiques**

#### Question H3

La commission d'enquête ne peut qu'être satisfaite de l'engagement du maître d'ouvrage de remédier à l'omission de légende sur les plans, en la rétablissant avant la présentation du projet au Conseil de Territoire.

### **Concernant la liste des éléments protégés**

#### Question H4

La commission d'enquête comprend l'explication du maître d'ouvrage qui invoque la trop grande abondance de cas de figures dans le tissu urbain (angle de rue, parcelle traversante, etc.) pour justifier les erreurs d'adresses commises dans la liste de plus de 3 000 biens recensés.

En conséquence, la commission se félicite de l'engagement du maître d'ouvrage de pallier ce problème en adoptant une logique de classement (par ville, rue, ordre alphabétique, numérotation ordonnée, etc.) pour établir une liste fusionnée des patrimoines existants et nouvellement classés, avant sa présentation au Conseil de Territoire.

### **Concernant les impacts sur la valeur du bien**

#### Question H5

La commission d'enquête constate que le maître d'ouvrage déclare « *s'inscrire la continuité de la doctrine juridique, en matière de protection du patrimoine historique, consolidée en France depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, et précisée dans le code de l'Urbanisme* », et qu'il motive sa démarche patrimoniale par l'intérêt général, sans volonté de valoriser ou dévaloriser les biens privés. A l'inverse, il déclare avoir tenu à pondérer les règles pour ne pas grever les adaptations nécessaires des bâtis aux dynamiques en cours (urbaines, environnementales, climatiques, énergétiques, etc.).

Toutefois, la commission d'enquête comprend que le public ne voit parfois que des contraintes au classement patrimonial, sans aucun avantage à titre individuel.

Aussi, la commission estimerait souhaitable d'installer un dialogue avec les propriétaires, d'autant qu'à terme le raisonnement peut se renverser : loin de dévaloriser le bien, la préservation de ses qualités patrimoniales locales peut en faire augmenter la valeur, à l'échelle d'un bâti, d'une rue, voire d'un quartier.

En conséquence, comme l'a proposé la ville de Romainville lors de la réunion d'examen conjoint, pour faciliter la mise en œuvre du volet patrimonial, la commission conseille d'organiser des permanences régulières afin de donner aux propriétaires l'occasion d'échanger avec des spécialistes du patrimoine pour mieux comprendre les règles et en garantir l'application, ainsi que d'éditer un guide « bonnes pratiques », gracieusement mis à disposition du public.

### **Concernant les demandes de classement patrimonial**

#### Question H6

La commission d'enquête ne peut qu'être satisfaite de la décision de prise en compte par le maître d'ouvrage de toutes les demandes de classement patrimonial, en vue de leur expertise.

### **Concernant le choix de procédure d'une révision allégée**

#### Question H7

La commission d'enquête comprend d'une part que le maître d'ouvrage a fait le choix d'une enquête publique unique, d'une part, pour privilégier la mutualisation des moyens de communication et d'information du public, afin de susciter une participation



large et multithématique des habitants à l'enquête publique, et, d'autre part, du fait de la différence de temporalité en termes de phase préparatoire et de concertation préalable à l'arrêt des projets.

La commission d'enquête s'interroge sur l'atteinte de l'objectif d'une plus grande implication sur le volet patrimonial. En effet, la répartition des observations recueillies lors de l'enquête publique, montre que la participation du public s'est, en très grande majorité (80%), concentrée sur la Modification n°3 dont les 360 changements, pour certains très emblématiques, comme les projets visés dans les OAP, ont occulté le projet d'inscription de 1 260 nouveaux biens à protéger au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme.

### **Concernant les fiches paysage**

#### Question H8

A l'instar de certaines personnes publiques associées, notamment l'UDAP 93 ou l'EPT Grand Paris Grand Est, et des nombreuses demandes du public, la commission rappelle que l'article L.151-19 du code de l'urbanisme porte à la fois sur l'identification et la localisation des éléments de paysage, et sur celle des éléments bâtis.

La commission d'enquête ne peut qu'être satisfaite de l'engagement du maître d'ouvrage de réaliser des fiches typologiques dédiées aux entités paysagères règlementées.

### **Concernant l'identification graphique des Murs à Pêches**

#### Question H9

De même que le public, la commission a constaté qu'il est difficile d'identifier les linéaires de Murs à pêches, répertoriés d'un côté dans le plan de zonage, et par ailleurs dans la pièce B2.4.7 du PLUi patrimonial de Montreuil.

En conséquence, la commission d'enquête ne peut qu'être satisfaite de l'engagement du maître d'ouvrage d'accentuer le figuré du repérage des Murs à pêches, et elle proposerait d'utiliser le même figuré sur les autres documents le concernant.

### **Concernant le classement des Murs à Pêches**

#### Question H10

Dans la perspective de valoriser les protections existantes sur le site des Murs à pêches, et dans le contexte de l'OAP Planter aux abords du prolongement du T1, la commission d'enquête partage le souhait du maître d'ouvrage Est Ensemble et de la ville de Montreuil, d'ouvrir une plus large concertation avec l'ensemble des acteurs avant un nouveau classement du site ; à cet égard, la commission d'enquête estimerait utile de joindre le présent rapport d'enquête au dossier d'enquête de la prochaine procédure d'évolution du PLUi.

### **Concernant la protection d'une maisonnette paysanne**

#### Question H11

La commission d'enquête a reçu en permanence le représentant d'une association (Fruits défendus) venu expliquer l'urgence à protéger « la maisonnette paysanne », menacée de destruction depuis la décision du propriétaire (ville de Montreuil) de la démolir. Plusieurs observations par la suite ont étayé l'argumentaire pour la sauvegarde du patrimoine emblématique de Montreuil.

Ces argumentaires démontrent l'intérêt de cet habitat tant du point de vue archéologique qu'architectural comme l'un des derniers vestiges d'un type d'habitat aujourd'hui disparu à Montreuil, témoignage singulier de patrimoine vernaculaire local.

Ainsi, la maisonnette, située au 12 de la rue Jean de Béranger, constitue une part intégrante du patrimoine du site des Murs à pêche, en partie classé au titre des Sites et Paysages par le ministère de l'Ecologie et du développement durable (2003), protégé à ce titre par la mise en place d'une zone agricole (2003), par l'inscription d'EPP dans le PLUi d'Est Ensemble (depuis 2020), et reconnu d'intérêt régional, par l'attribution de ce label en 2020.

La commission estime que l'intérêt patrimonial semble difficile à mettre en doute, et afin de prévenir la démolition de la « maisonnette paysanne », elle pense qu'il serait utile de l'inscrire au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, en qualité de patrimoine exceptionnel, de niveau 1, d'autant que cette maisonnette fait partie intégrante du site des Murs à pêches.

### **Concernant l'inscription du linéaire de commerces**

#### Question H12

D'après les explications du maître d'ouvrage, la commission d'enquête comprend que les linéaires actifs concernés ont été créés lors de l'élaboration du PLUi (2020), et que depuis, ils ont survécu à l'évolution du PLUi, sans être remis en cause par les différentes procédures d'enquête. Ils sont donc restés inscrits sur le plan de zonage, sans qu'aucun projet permettant leur mise en œuvre n'ait abouti.

De plus, les destinations des linéaires actifs autorisées en rez-de-chaussée pour les zones UH concernées dans les Murs à pêche, étant l'hébergement, la restauration, le commerce de gros, les activités de service, les entrepôts, l'industrie, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les exploitations agricoles, elles semblent en contradiction avec les objectifs de l'OAP Murs à pêches (réaffirmer la vocation agricole des parcelles, installer le site comme véritable équipement culturel, restaurer une biodiversité souvent éteinte par l'urbanisation, prendre en compte la situation précaire des gens du voyage, préserver la richesse patrimoniale des murs).

Aussi, la réponse que « leur seule éventualité de suppression » serait envisagée par le maître d'ouvrage, malgré les demandes insistantes du public, expliquant notamment que leur mise en œuvre semble en contradiction avec les objectifs de l'OAP Murs à pêches, et que la réalisation de ces projets de commerces porterait atteinte aux continuités écologiques, comme l'ont souligné plusieurs associations, notamment la LPO (Ligue de protection des oiseaux), ne peut satisfaire la commission d'enquête.

### **Concernant les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités)**

### Question H13

La commission d'enquête note que le maître d'ouvrage explique que 6 STECAL à Montreuil sont dédiées à l'installation de terrains familiaux pour les gens du voyage. La commission ne peut se satisfaire de cette réponse qui manque d'éléments précisant la situation actuelle des STECAL des Murs à pêches.

Ainsi, selon l'association Environnement 93, le règlement écrit précise les dispositions des STECAL autorisant des constructions ponctuelles pour l'habitat d'agriculteurs, ou la rénovation de l'habitat existant et de petites extensions, ou l'installation de terrains familiaux pour les gens du voyage, ou les constructions à destination d'hébergement touristique, mais les plans de zonage n'identifient pas la totalité des STECAL, et ceux destinés aux gens du voyage ne sont toujours pas opérationnels.

Aussi, à l'instar de cette association, la commission d'enquête souhaiterait avoir des compléments d'information sur l'effectivité des STECAL, et elle souhaiterait également connaître la position du maître d'ouvrage, à savoir, si ces STECAL doivent être conservés ou rendus à leur vocation agricole ?

### Concernant le suivi

### Question H14

La commission constate que le maître d'ouvrage indique que « les ajustements ponctuels seront signalés et mis en avant pour permettre aux contributeurs à l'enquête publique de pouvoir tracer l'issue donnée à leurs propositions d'ajouts ».

La commission d'enquête ne peut qu'être satisfaite de l'engagement de l'EPT de répondre au public, comme il s'y est engagé tout au long de son mémoire en réponse. Cependant, la commission d'enquête souhaiterait connaître à quel rythme sera faite l'actualisation de la liste, sous quelle forme et avec quelles modalités concrètes de retour vers le public.

### 3.10. Thème I : PDA

Ce thème concerne la procédure d'instauration de périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques, engagée par l'Unité départementale de l'architecture et du paysage de Seine-Saint-Denis (UDAP-93). Il a fait l'objet d'environ 4% des observations recueillies selon les modalités prescrites par l'arrêté d'organisation de l'enquête.

Au vu des rares observations déposées par le public dans le cadre de cette procédure, la commission a retenu les deux sous-thèmes suivants :

- Délimitation du périmètre PDA
- Impacts de l'instauration PDA

#### 3.10.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

**Autant la protection des monuments historiques est dans l'ensemble reconnue et acceptée par le public, notamment le rayon de 500 mètre autour du monument, autant la nouvelle dénomination PDA semble ne pas être identifiée par le public. Ainsi peu de personnes ont déposé des contributions relatives à la procédure d'instauration de périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques.**

- Délimitation du périmètre des abords

Quelques rares personnes contestent le tracé de périmètre de DPA tel que proposé dans le dossier d'enquête dédié.

Mail 96 : Colette SCHEYDER – Noisy-le-Sec

*Concernant le périmètre délimité aux abords du Cinéma Le Trianon, si les informations côté Romainville sont précisées, c'est insuffisant sur la commune de Noisy-le-Sec ET invisible sur le plan de zonage [...]*

Mail 69: Julia LEARTHMONT pour association ASVR

*Les cartes et fonds de plans IGN de Romainville utilisés dans l'ensemble des documents de cette modification n°3 ne sont pas à jour et ne correspondent pas à la réalité des tracés et bâtis de la ville d'aujourd'hui ! Ces documents ne sont pas totalement fiables [...]*

Mail 69: Julia LEARTHMONT pour association ASVR

*La limite Ouest de la proposition de PDA de l'Eglise St Germain l'Auxerrois le long du*

**Page 340 | 347**

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

*cimetière, est tracée à l'intérieur des anciennes carrières (zone « N » Naturelle) selon un découpage précis et surprenant. A quoi correspond ce découpage ? [...]*

#### Avis et commentaires de l'UDAP 93

Dans le rapport, il est indiqué que le « cinéma Trianon entretient donc un lien du champ de visibilité important qui se révèle depuis une grande partie des rues en étoile desservant la place Carnot », dont les voies situées à Noisy-le-Sec font partie. De plus, l'espace urbanisé est continue entre les deux villes.

Les fonds de carte utilisés pour la ville de Romainville pourraient être mis à jour lors d'une prochaine révision.

La limite du PDA suit le découpage parcellaire et inclut à l'ouest une partie de l'ancien parc communale de Romainville en zone N, qui participe à la valorisation de l'église Saint-Germain L'Auxerrois.

#### ➤ **Impacts du PDA de la mairie de Montreuil**

**La mairie de Montreuil, nouvellement classée, génère des contraintes sur les projets situés dans le PDA. Plusieurs contributions contestent des projets estimés portant atteinte à un patrimoine protégé, et demandent qu'ils fassent l'objet d'une étude approfondie et d'une autorisation spécifique.**

Mail 340 : Mary DEFAY - Montreuil

*Après analyse du projet d'élévation des bureaux au croisement rue Franklin/rue de Rosny .../...je tiens à formuler mon opposition pour les motifs suivants .../...Atteinte au patrimoine protégé Le projet impacte directement le champ de visibilité de la mairie, bâtiment en cours de classement au titre des monuments historiques. Selon l'article L621-30 du Code du patrimoine, toute construction altérant la perception d'un édifice classé ou en cours de classement doit faire l'objet d'une étude approfondie et d'une autorisation spécifique [...]*

Mail 81 : Leslie DARNE – Montreuil

*Je fais part de mon désaccord avec le projet d'élévation des bureaux de la rue Franklin .../...Les nouveaux bâtiments seront dans le champ de visibilité de la Mairie. Or, la Mairie va être classée monument historique à l'occasion de cette révision [...]*

Mail 83 : Luc LETURE – Montreuil

*Nous souhaitons souligner que les nouveaux bâtiments [Opale] empiètent sur le champ de visibilité de la mairie, un édifice qui sera prochainement classé monument historique dans le cadre de la révision en cours[...]*

#### Avis et commentaires de l'UDAP 93

La mairie de Montreuil a été inscrite le 18 novembre 2024, générant automatiquement un rayon de 500m dans lequel l'architecte des bâtiments de France donne son accord ou son avis sur les autorisations d'urbanisme depuis cette même date. Le PDA viendra affiner l'écrin du monument historique et l'architecte

des bâtiments de France donnera son accord (ou un refus d'accord) sur tous les projets situés dans le PDA.

Toutefois, cet accord n'est pas rétroactif et ne peut s'appliquer sur des projets qui ont déjà été autorisés par l'autorité compétente.

Concernant plus précisément le projet des bureaux rue Franklin : Le projet de surélévation et d'extension des bureaux OPALÉ a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 22 octobre 2022. Le PLUi en vigueur au moment de cette autorisation d'urbanisme avait déjà fait l'objet d'une première modification (la modification 1 du PLUi d'Est Ensemble) qui avait bien fait figurer le secteur de plan masse (document 6.7.h de cette modification n°1). Ce dernier n'apparaît en revanche pas dans le dossier relatif à la modification n°3 du PLUi dans la mesure où il n'a pas été sujet à des modifications depuis son élaboration et sa première publication.

Dans les remarques ci-avant, le projet est décrit comme non conforme aux règles de la Modification 3 du PLUi d'Est Ensemble (nature en ville, abord de monument historique en cours de classement) alors qu'il a été instruit dans le cadre réglementaire de la Modification 1 du PLUi.

Le secteur B ne présente quant à lui pas un manque d'information : il n'existe simplement pas de règles spécifiques en termes de hauteur. Ce sont les règles du zonage en matière de hauteur qui s'appliquent.

Cette non-conformité a par ailleurs été portée en contestation par les requérants qui ont été déboutés par les juges.

### **3.10.2. Questions complémentaires de la commission d'enquête**

#### **Question I1, relative à l'information de propriétaires des monuments historiques**

Conformément aux dispositions du code du patrimoine, la présidente de la commission d'enquête a adressé un courrier avec RAR, aux propriétaires et affectataires de monuments historiques, selon les directives de l'autorité organisatrice qui a communiqué les adresses des destinataires. Ce courrier n'a reçu aucune réponse ni par courrier postal ou numérique, ni en présentiel des propriétaires concernés invités à échanger avec les commissaires enquêteurs, notamment à l'occasion de leurs 20 permanences ouvertes lors de l'enquête publique.

#### **Quelles ont été les mesures d'informations préalables de l'UDAP-93 ?**

L'information aux propriétaires des MH décrite selon le code du patrimoine n'appelle pas de réponse particulière de la part des propriétaires.

L'UDAP s'est chargée d'informer par LRAR l'EPT Est Ensemble et les communes impactées par les PDA (communes d'Est Ensemble, mais également la commune de Drancy sur un EPT adjacent).

#### **Question I2, relative aux propriétaires impactés sur le Territoire**

Quelques personnes ont découvert, lors de leurs échanges pendant une permanence ouverte sur leur commune, que leur parcelle était incluse dans le périmètre de protection des monuments historiques, et en ont fait part oralement au commissaire enquêteur.

**Quelles ont été les informations communiquées aux propriétaires individuels, impactés par ces nouvelles prescriptions liées au PDA ?**

Lorsqu'un monument historique est inscrit ou classé, un rayon de 500m est automatiquement généré. Le R500 est versé sur la plateforme Géoportail et sur l'atlas des patrimoines. Les propriétaires impactés ne sont pas informés personnellement de la mise en place de ce rayon.

L'enquête publique pour la création d'un PDA permet au contraire cette information aux propriétaires individuels conformément aux articles L621-31 et R621-93 du code du patrimoine.

Aussi, il faut noter que les PDA réduisent le R500. Les propriétaires étaient donc déjà impactés par un R500, à l'exception d'un nouveau PDA montreuillois.

**Question I3, relative à la définition du périmètre de délimitation**

Certaines personnes contestent le tracé du périmètre du PDA, et demandent d'inclure certains biens et parcelles.

**Quelle réponse pouvez-vous apporter cette demande ?**

Les périmètres ont fait l'objet de nombreux échanges entre les services techniques des communes et l'UDAP, afin de repérer les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le ou les monuments historiques un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

**Question I4, relative à la définition du périmètre de délimitation**

Plusieurs personnes alertent sur le risque d'atteinte à la protection d'un monument historique : la mairie de Montreuil.

**Quelles réponses pouvez-vous apporter ?**

Voir ci-dessus au 9.1.2

**3.10.3. *Appréciations de la commission d'enquête***

**Concernant la délimitation du périmètre des abords**

La commission d'enquête constate favorablement que l'UDAP 93, maître d'ouvrage, apporte un éclairage adapté aux questions du public qui s'interroge sur le tracé du périmètre délimité des abords du cinéma Le Trianon, englobant une partie du territoire de la commune de Noisy-le-Sec.

A cet égard, elle prend acte de la confirmation par le maître d'ouvrage que la limite du PDA suit le découpage parcellaire, et inclut à l'ouest une partie de l'ancien parc communal de Romainville.

D'autre part, comme le propose l'UDAP, la commission d'enquête encourage le maître d'ouvrage à mettre à jour les fonds de carte utilisés pour la ville de Romainville lors d'une prochaine révision, et à se saisir de la globalité de la problématique pour l'appliquer à l'ensemble des périmètres délimités des abords établis autour des monuments des communes d'Est Ensemble.

Cependant, la commission partage la question du public sur la difficulté de bien identifier les limites du PDA à Noisy-le-Sec, par manque de précision du document cartographique fourni dans ce dossier d'enquête.

Aussi, la commission pense souhaitable que soit réalisé et mis à la disposition des communes et du public, un Guide d'application des nouveaux périmètres délimités sur les abords des monuments historiques, permettant de mieux en appréhender le changement des règles de protection. Ces règles passent du rayon de 500 m autour du monument, à la définition d'un périmètre délimité spécifique autour du monument historique, sans forme géométrique régulière mais telle que définie par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dont l'avis devient conforme. La règle de la covisibilité ne s'applique plus.

### **Concernant les impacts du PDA de la mairie de Montreuil**

La commission d'enquête ne peut qu'être satisfaite de la réponse détaillée du maître d'ouvrage qui d'une part explicite clairement la démarche de protection mise en place réglementairement, et d'autre part rappelle le contexte dans lequel le projet OPALE, mis en cause, a été instruit.

En effet, il convient de comprendre comment s'applique les règles de protection : « *un classement génère automatiquement un rayon de 500 m dans lequel l'architecte des bâtiments de France (ABF) donne son accord ou son avis sur les autorisations d'urbanisme depuis cette date. Le PDA viendra affiner l'écrin du monument historique et l'ABF donnera son accord ou refus d'accord sur tous les projets situés dans le PDA* ». Comme indiqué ci-dessus, l'accord de l'EBF devient obligatoire, « pour avis conforme ».

Cependant, il convient également de tenir compte d'une autre règle, celle du respect de l'antériorité d'un projet : « cet accord n'est pas rétroactif et ne peut s'appliquer sur des projets qui ont déjà été autorisés par l'autorité compétente »

Ainsi, la réalisation du projet OPALE ne peut être contestée pour les raisons invoquées par le public, ni pour co-visibilité avec la mairie de Montreuil, comme détaillé ci-dessus, ni pour non-conformité aux règles de la Modification n°3, alors qu'il a été instruit dans le cadre réglementaire de la Modification n°1.

La contestation relative à l'absence de document (plan 6.7.h) dans le projet de Modification n°3, étant par ailleurs sans fondement, puisqu'il n'existe pas de règles spécifiques en termes de hauteur, hors celle du zonage, prescrites dans le règlement.

Comme indiqué ci-dessus, la commission d'enquête pense souhaitable que soit réalisé et mis à la disposition des communes et du public, un Guide d'application des nouveaux périmètres délimités sur les abords des monuments historiques, permettant



notamment de mieux appréhender l'inscription des nouvelles règles de protection du patrimoine classé ou inscrit, dans les règles du PLUi d'Est Ensemble.

### **Concernant l'information des propriétaires des monuments historiques**

#### Question I1

La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage, qui rappelle s'être conformé aux prescriptions du code du patrimoine pour informer les propriétaires des monuments historiques.

Cependant, la commission d'enquête aurait souhaité pouvoir échanger avec les propriétaires de ces monuments historiques, comme elle leur a indiqué dans les courriers, adressés conformément aux prescriptions du code du patrimoine, les invitant à participer à l'enquête publique et à échanger avec les commissaires enquêteurs, afin de mieux appréhender les risques d'impacts éventuellement générés pour les riverains résidant dans tel ou tel PDA communal ou intercommunal.

### **I2. Concernant les propriétaires impactés sur le Territoire**

#### Question I2

La commission d'enquête constate favorablement que le maître d'ouvrage répond de façon claire et précise aux interrogations du public, relatives à l'information des résidents dans un périmètre délimité des abords de monument historique.

En effet, l'UDAP confirme que si la création du rayon des 500 mètres (R500) est effectivement versé sur la plateforme Géoportail et sur l'atlas des patrimoines, les propriétaires impactés n'en sont pas informés individuellement, tandis que la création de PDA nécessite la tenue d'une enquête publique, conformément aux prescriptions L621-31 et R621-93 code du patrimoine, ce qui permet de communiquer l'information aux propriétaires concernés.

Par ailleurs, l'UDAP indique, qu'à l'exception d'un nouveau PDA montreuillois, les PDA réduisent le périmètre de protection R500, et donc diminuent le nombre de biens concernés.

La commission ne peut que se satisfaire de la reconnaissance de l'utilité de l'enquête publique.

### **Concernant la définition du périmètre de délimitation**

#### Question I3

La commission d'enquête prend acte de la réponse de l'UDAP, qui ne peut que rappeler les nombreux échanges avec les services techniques des communes où sont situés les monuments historiques.

En effet, comme expliqué dans le dossier d'enquête, la définition du PDA vise à repérer les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le ou les monuments historiques un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. Ce travail de repérage a nécessité une connaissance du terrain, qui s'est construite avec les autorités locales.

### 3.11. Questions complémentaires

#### **Question additionnelle 1 :**

**Concernant les changements de zonages, combien sont proposés dans la M3 et en raison de quel motif : renaturation, ville mixte et productive, simplification et intégration des projets ?**

Sur la base des tableaux de demandes réalisées pour la version « arrêtée » du projet de Modification n°3, les demandes de modifications de zonage s'élèvent à 188, soit environ 40% des demandes. Cependant, ce chiffre doit être interprété avec nuance : les demandes peuvent varier considérablement en complexité, allant de demande unique, comme « ajouter un arbre », à des modifications plus substantielles.

Sur ces demandes, et toujours en interprétant avec nuance, 18% concernent la renaturation, 14% la thématique ville mixte-activités, 12% celle de ville mixte-habitat et 11% l'intégration des études. Le reste des demandes concerne la création ou suppression d'emplacements réservés, la modification d'indices de certains zonages ou d'ajustements de périmètres, création, ajustements ou suppression de filets de hauteur, etc.

#### **Question additionnelle 2 :**

**Dans un courrier du 14 mars 2025, le maire de Bobigny s'est inquiété des bureaux laissés vacants par le départ de sa ville du Conseil départemental et a estimé insuffisants les dispositifs prévus dans le PLUi sur l'obsolescence des bureaux. Que peut-il être prévu de plus ?**

Plusieurs leviers d'actions peuvent être mobilisés au PLUi notamment à travers la réglementation des destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites. L'article R.151-28 du Code de l'urbanisme distingue les différentes sous-destinations comme le logement, le commerce, le bureau, les équipements.... Ainsi, le PLUi peut, grâce au règlement et au zonage, autoriser ou non la présence de ces sous-destinations en fonction des zones du territoire. Il peut donc encourager la mixité fonctionnelle en permettant par exemple la conversion de bureaux ou d'une partie de ceux-ci en d'autres types d'espaces (logements, commerces, etc.) pour répondre aux besoins évolutifs du marché. Il peut aussi choisir de maintenir une vocation tertiaire sur certains secteurs du territoire. Ces vocations peuvent également être traduites aux Orientations d'Aménagement de la Programmation.

Cependant, la définition de ces outils nécessite des réflexions en matière d'urbanisme et de développement économique à l'échelle du territoire. Pour répondre à la demande émise par Bobigny, plusieurs hypothèses sont actuellement étudiées afin de s'adapter aux nouveaux enjeux émergents résultant de la décision du Département.

#### **Question additionnelle 3 :**

**Que vise en pratique le second nota de la page 301 du Règlement à propos de la Zone de projet UPLi3 ?**

Il reprend la rédaction du code de l'urbanisme qui stipule :

**Page 346 | 347**

*Enquête publique unique relative à la Modification n°3 (M3) et la Révision allégée n°1 (RAP1) du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes d'Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville), situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnole, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).*

Article R151-21 CU: « [...] Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

En reprenant cette disposition du Code de l'urbanisme, il s'agit de s'assurer que les règles sont appliquées de manière uniforme et cohérente à l'échelle du projet dans sa totalité. Cette uniformité est essentielle pour garantir que chaque composant du projet s'intègre harmonieusement dans l'ensemble, plutôt que d'être traité de manière isolée, projet par projet. Cela permet non seulement d'assurer une cohérence globale, mais aussi de renforcer la synergie entre les différentes parties prenantes, facilitant ainsi la réalisation des objectifs communs.

### Concernant les changements de zonage

La commission d'enquête prend connaissance avec intérêt de ces précisions qui confirment son appréciation sur le possible impact de toutes ces demandes tant vis-à-vis de la situation individuelle des habitants (cf. question C2) qu'au regard de la procédure suivie (cf. question B1).

### Concernant l'obsolescence des immeubles de bureaux

Outre les informations présentées par le maître d'ouvrage dans sa réponse, la commission d'enquête avait également été attentive aux dispositions prévues dans le règlement visant notamment à favoriser une architecture réversible pour faciliter la réhabilitation et la réorganisation interne des constructions vers d'autres usages que le bureau.

Nonobstant, la commission d'enquête comprend l'inquiétude de la Ville de Bobigny qui justifie que soient renforcées les dispositions du PLUi propres à faciliter la reconversion en une autre destination des immeubles de bureaux devenus obsolètes. Ce point fera l'objet d'une **recommandation**.

### Concernant les lotissements

La commission d'enquête prend note de ces précisions dont elle comprend l'intérêt.

Paris le 22 avril 2025



Catherine MARETTE  
Présidente de la commission d'enquête

 Michel RELAVE  
Membre titulaire

 Miroslav MAKAR  
Membre titulaire

Enquête publique unique relative à la Modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Établissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble, et à la définition de Périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques



Enquête publique ouverte du 10 février 2025 au 17 mars 2025

## **RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **TOME 2/2 : « Conclusions »**

Avril 2025

Commission d'enquête

Catherine MARETTE, présidente,

Michel RELAVE et Miroslav MAKAR, membres titulaires

Jean-Luc ABIDAT, membre suppléant

**Page 1 sur 42**

## COMPOSITION DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le rapport comprend deux documents distincts.

<b>TOME 1/2</b>	<p><b>RAPPORT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0. Préambule</li> <li>1. Généralités</li> <li>2. Déroulement de l'enquête</li> <li>3. Analyse des observations du public</li> </ul>
-----------------	--

<b>TOME 2/2</b>	<p><b>CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION d'ENQUÊTE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Projet soumis à enquête</li> <li>2. Conclusions motivées</li> <li>3. Avis de la commission d'enquête <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1. Avis sur le projet de la Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble</li> <li>3.2. Avis sur le projet de Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble</li> <li>3.3. Avis sur le projet de définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques</li> </ul> </li> </ul>
-----------------	---

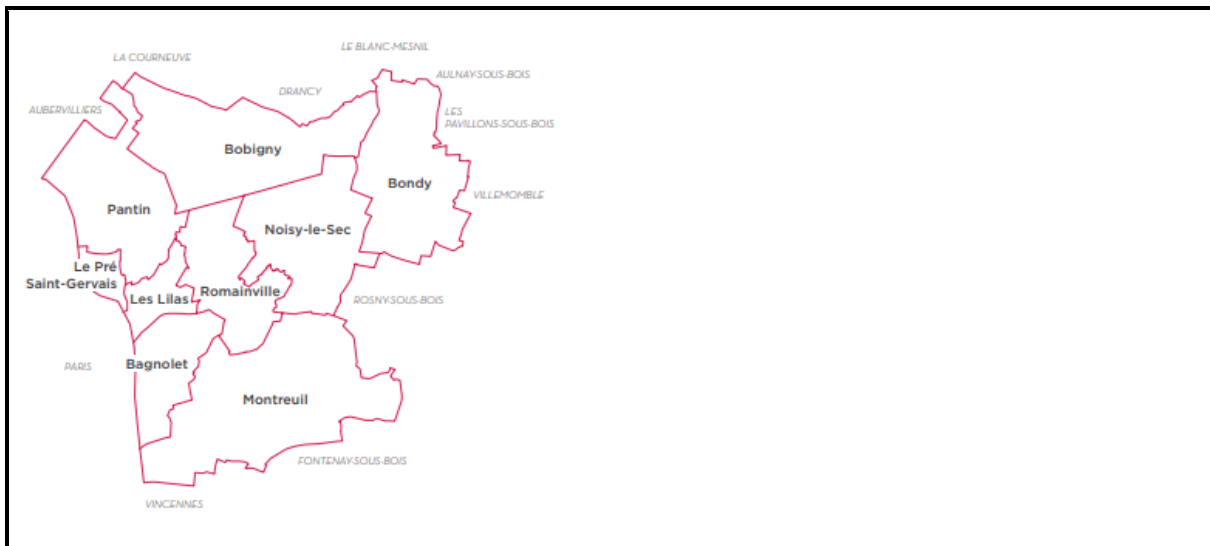
## Table des matières

1.	PROJETS SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE.....	4
1.1.	Historique : rappel des évolutions du PLUi.....	4
1.2.	Cadre juridique .....	4
1.3.	Maîtres d'ouvrages et Autorité organisatrice.....	6
1.4.	Nature et caractéristiques des projets.....	7
1.5.	L'enquête publique.....	11
1.6.	Compléments de réponse de l'EPT, en date du 14 avril 2025 .....	13
1.7.	Appréciation globale des évolutions du PLUi.....	14
2.	CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	16
2.1.	S'agissant de la concertation préalable .....	16
2.2.	S'agissant du déroulement de l'enquête publique .....	16
2.3.	S'agissant de la publicité de l'enquête publique .....	17
2.4.	S'agissant de la pertinence du dossier d'enquête .....	18
2.5.	S'agissant du règlement écrit.....	19
2.6.	S'agissant du règlement graphique.....	21
2.7.	S'agissant de l'environnement.....	23
2.8.	S'agissant des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	25
2.9.	S'agissant de l'économie.....	27
2.10.	S'agissant de la mobilité.....	29
2.11.	S'agissant de la Révision allégée n°1 – volet patrimoine – du PLUi.....	29
2.12.	S'agissant des périmètres délimités des abords des monuments historiques.....	32
3.	AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE .....	34
3.1.	Avis de la commission d'enquête sur le projet de Modification n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (PLUi) Est Ensemble .....	34
3.2.	Avis de la commission d'enquête sur le projet de Révision allégée n°1 – volet patrimoine- du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public intercommunal (EPT) Est Ensemble.....	38
3.3.	Avis de la commission d'enquête sur le projet de périmètres délimités des abords des monuments historiques .....	41

## 1. PROJETS SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

### 1.1. Historique : rappel des évolutions du PLUi

Créé en 2010 sous la forme d'une Communauté d'agglomération, puis devenu le 1<sup>er</sup> janvier 2016, un Etablissement public territorial (EPT) de la Métropole du Grand Paris (MGP), Est Ensemble est une intercommunalité qui regroupe au nord-est de la capitale, neuf communes du département de Seine-Saint-Denis : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. Selon l'Insee, il accueille **436 000 habitants** pour une superficie de **40 000 ha**.



Afin de mieux s'adapter aux dynamiques d'aménagement, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) actuellement en vigueur, approuvé par délibération du Conseil de territoire du 4 février 2020 et ayant fait l'objet des évolutions suivantes : 3 mises à jour en 2022, 2023 et 2024 ; 2 Modifications de droit commun en 2022 et 2023 ; 1 Modification simplifiée en 2021 ; 2 mises en compatibilité en 2021 et 2023.

### 1.2. Cadre juridique

La demande d'organisation d'une enquête publique unique a été formulée par l'Établissement Public Territorial (EPT) « Est Ensemble » en vue de trois procédures distinctes :

- Modification N°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),
- Révision allégée n°1 « volet patrimoine » du PLUi,
- Définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques.

A l'issue de l'enquête publique :

- les projets de Modification N°3 et de Révision allégée n°1 « volet patrimoine » du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), éventuellement modifiés en fonction des observations du public, de l'avis des Personnes publiques associées (PPA) et de l'avis de la commission d'enquête, pourront être adoptés par l'organe délibératif du territoire (Conseil territorial). Après cette adoption, cette Modification n°3 et cette Révision n°1 du PLUi deviendront alors opposables à l'issue du contrôle de légalité.

- les projets de définition des Périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques, éventuellement modifiés en fonction des observations du public, de l'avis des Personnes publiques associées (PPA) et de l'avis de la commission d'enquête, pourront être adoptés par l'organe délibératif du territoire (Conseil territorial). Après cette adoption, cette servitude « PDA » deviendra alors opposable par arrêté préfectoral de Seine-Saint-Denis.

### **1.2.1 Concernant l'enquête publique**

Selon les dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme : « le projet de Modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale [...] lorsqu'il a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Conformément à l'article L.123-6 du Code de l'environnement, l'enquête publique de la Modification n°3 est menée de manière unique avec deux autres procédures : celle de la Révision allégée n°1 – volet patrimoine - du PLUi d'Est Ensemble et celle visant la définition des Périmètres délimités des abords de certains monuments historiques du Territoire. Pour les modalités de l'enquête publique, il convient d'appliquer les articles L 123-1 à L123-18 et R 123-1 à R 123-27 du code de l'environnement.

### **1.2.2 Concernant le projet de Modification n°3 du PLUi**

La présente procédure de Modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble est réalisée en application des articles L.153-36 et suivants, et L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de Modification de droit commun est adaptée au projet, lorsque les évolutions apportées au document d'urbanisme ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ; ne réduisent pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ; ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances ; ne créent pas d'orientation d'aménagement et de programmation valant création de ZAC.

D'autre part, la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique, dite "ASAP", soumet à la concertation obligatoire, prévue par l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de Modification d'un PLU soumises à évaluation environnementale.

L'EPT Est Ensemble ayant décidé d'actualiser l'évaluation environnementale du PLUi à l'occasion de la procédure de Modification n°3, une concertation préalable a été menée.



Le projet de Modification n°3 a été notifié avant l'enquête publique aux 9 Maires du Territoire d'Est Ensemble, au Préfet de Seine-Saint-Denis et à l'ensemble des Personnes publiques associées (PPA) conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'Autorité Environnementale (MRAe IDF)

### **1.2.3 Concernant le projet de Révision allégée n°1 du PLUi**

La présente procédure de Révision allégée n°1 – volet Patrimoine- du PLUi d'Est Ensemble est réalisée en application des articles L153-31 à 35 et suivants, et L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de Révision dite « allégée » est adaptée au projet lorsque les évolutions apportées au document d'urbanisme ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ; ne réduisent pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ; ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances ; ne créent pas d'orientation d'aménagement et de programmation valant création de ZAC.

L'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite "ASAP" soumet à la concertation obligatoire, prévue par l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de Révision d'un PLU, soumises à évaluation environnementale.

Le projet de Révision allégée n°1 a été notifié avant l'enquête publique aux 9 Maires du Territoire d'Est Ensemble, au Préfet de Seine-Saint-Denis et à l'ensemble des Personnes publiques associées (PPA) conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'Autorité Environnementale (MRAe IDF). Une réunion d'examen conjoint a été organisé par le maître d'ouvrage.

### **1.2.4 Concernant le projet de définition des Périmètres délimités des abords**

La protection au titre des abords des monuments historiques a le caractère d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

La procédure se déroule dans le cadre prévu par les articles de L621-30 à L621-32 du Code du Patrimoine. Le projet de périmètres délimités des abords est soumis à enquête publique dans les conditions prévues par les articles L123-1-A à L123-19-12 du Code l'Environnement. Il fait l'objet de l'enquête publique unique, menée conjointement avec les projets de Modification n°3 et de Révision allégée n°1 du PLUi

## **1.3. Maîtres d'ouvrages et Autorité organisatrice**

### **1.3.1. L'EPT Est Ensemble**

Au titre de sa compétence « Plan local d'urbanisme intercommunal », l'EPT Est Ensemble, représenté par Patrice BESSAC, Président, assure les responsabilités de maître d'ouvrage dans les projets de Modification n°3 et de Révision allégée n°1 du PLUi d'Est Ensemble.

L'EPT est à la fois l'autorité organisatrice de cette enquête et le maître d'ouvrage des trois projets soumis à cette enquête.

Le siège social de l'EPT est situé à Romainville, Hôtel du Territoire, 100 avenue Gaston Roussel, 93230. Toute information pouvait être demandée au service Planification et Déplacements de la Direction de l'Aménagement et des Déplacements d'Est Ensemble – à Emilie MARAIS, Directrice de projet PLUi.

### **1.3.2. L'UDAP de Seine-Saint-Denis**

L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de Seine-Saint-Denis assure la maîtrise d'ouvrage de la procédure relative à la définition des Périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques.

L'UDAP de la Seine-Saint-Denis est située au 2-4 rue Catullienne, à Saint-Denis (93200). Toute information pouvait être demandée auprès des interlocutrices suivantes : Fabienne CHAVANES, Cheffe de service, Architecte des Bâtiments de France (ABF), et Pauline LABARBE, Adjointe au chef de service, ABF.

## **1.4. Nature et caractéristiques des projets**

### **1.4.1. Le projet de Modification n°3 du PLUi**

La délibération du 6 février 2024, dans laquelle l'EPT Est Ensemble a prescrit la Modification n°3 du PLUi, et en a acté les objectifs suivants :

- Intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur le Territoire ;
- Procéder à des ajustements tenant compte du retour d'expérience de la mise en œuvre du document notamment dans l'application des règles ;
- Décliner les documents stratégiques de rang supérieur et les études urbaines menées par Est Ensemble au sein du PLUi ;
- Traduire l'ambition de renaturation portée par le Territoire au sein du PLUi ;
- Intégrer les enjeux liés à la ville mixte, tant sur le volet « activités » que sur le volet « habitat », en cohérence avec les récentes évolutions réglementaires ;
- Assurer la simplification et améliorer la lisibilité des pièces du PLUi.

Le projet s'articule autour des cinq axes thématiques suivants :

- L'axe 1, intitulé Renaturation, qui vise à renforcer le dispositif règlementaire afin d'atteindre les objectifs suivants : Tendre vers une offre de 10m<sup>2</sup> d'espaces verts / habitants partout sur le territoire ; Décliner le plan guide Action Renaturation ; Multiplier les îlots de fraîcheurs ; Développer les espaces plantés favorables à la biodiversité ; Assurer une infiltration diffuse des eaux pluviales ; Développer et multiplier les espaces de nature comestible ; Valoriser le paysage d'Est Ensemble ;
- L'axe 2, intitulé Ville mixte et productive, qui vise à renforcer la place de l'activité économique sur l'ensemble du Territoire, afin d'assurer : Le maintien de l'activité productive en zone dense et pavillonnaire, évolution des zones d'activités économiques (ZAE) ; L'évolution des linéaires commerciaux ; L'évolution du parc tertiaire ; La logistique urbaine ; Les outils de mixité sociale de l'habitat ;

- L'axe 3, intitulé Déclinaison des documents stratégiques et des études urbaines, qui vise à transcrire les documents supra-territoriaux et les documents stratégique du Territoire au sein du PLUi : Convention citoyenne pour le climat ; Plan Local des Mobilités (PLM) ; Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ; Charte Economie Circulaire ; Charte d'Agriculture Urbaine ; Etudes urbaines (Abords du T1, Gallieni - Canal à Bondy, Porte de Bagnole, Raymond Queneau, etc.) ; SCoT de la Métropole du Grand Paris ;
- L'axe 4, intitulé Simplification du document, qui vise à construire un document plus simple d'utilisation et d'en améliorer la cohérence afin de Répondre aux recommandations du commissaire enquêteur lors de la M2 ; Réduire les exceptions ; Simplifier son utilisation par les instructeurs et pour les pétitionnaires ;
- L'axe 5, intitulé Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine, qui reprend les objectifs déclinés dans les quatre premiers axes pour les traduire par des modifications à l'échelle du Territoire (évolutions de dispositifs généraux) et par des ajustements au cas par cas pour chacune des neuf communes membres de l'EPT.

Le projet de Modification n°3 concerne les 9 communes du Territoire. Les évolutions réglementaires apportées dans le projet de Modification n°3 du PLUi touchent **360 éléments du PLUi** concernant :

- Des évolutions du zonage et des indices ;
- Des modifications du règlement graphique ;
- Des modifications du règlement écrit ;
- Des modifications des Orientations d'aménagement et de programmation, notamment les OAP thématiques et leur volet environnement, mais aussi les 3 OAP de Territoire (Plaine de l'Ourcq, Parc des Hauteurs, Faubourg), ainsi que plusieurs OAP sectorielles communales et intercommunales.

#### **1.4.2. Le projet de Révision allégée n°1- volet patrimoine- du PLUi**

La délibération du 28 septembre 2021, dans laquelle l'EPT Est Ensemble a prescrit la Révision allégée n°1 du PLUi, en vue d'enrichir le volet patrimonial de son PLUi pour créer une cohérence à l'échelle de son territoire, en acté les objectifs suivants :

- Enrichir la connaissance par l'analyse des patrimoines déjà identifiés et le repérage de nouveaux éléments ;
- Renforcer la cohérence intercommunale en harmonisant la méthode et les critères d'identification ;
- Définir et justifier les critères de protection à l'échelle du territoire, et pour chaque élément retenu ;
- Améliorer la lisibilité des protections patrimoniales, avec un modèle de fiche unique harmonisée sur la forme et le fond ;
- Edicter des règles de protection et/ou d'intervention répondant aux enjeux d'instruction, et garantissant l'équilibre entre préservation et mutation du patrimoine bâti.

La Révision allégée n°1 vise à consolider le nombre d'éléments patrimoniaux identifiés au sein du PLUi au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et à rendre le dispositif réglementaire cohérent à l'échelle des 9 villes. Pour rappel, l'article L151-19 dispose : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.* ».

Dans le PLUi, le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) consacre un chapitre à « Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire (marqueurs historiques, patrimoine évolutif) », notamment à travers les quatre principes suivants :


- Trouver un équilibre entre préservation et mutation du patrimoine vernaculaire (pavillonnaire, habitat collectif du 20ème siècle, patrimoine industriel et institutionnel, ouvrier et populaire) ;
- Protéger le patrimoine ancien de qualité et les ensembles urbains remarquables et valoriser le patrimoine naturel, public et privé ;
- Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel, identité du territoire, et lui donner un rôle d'élément urbain moteur et vecteur d'évolution et d'attractivité ;
- Le volet patrimonial actuel du PLUi se fixe l'objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants et usagers.

L'identification des éléments de patrimoine et des typologies s'est déroulée en deux phases, l'une traitant de la méthodologie d'identification (actualisation de l'existant, recensement par commune, inventaire conforté par les habitants et les partenaires UDAP/ABF, CD93, CAUE, et associations), l'autre de la présentation des 14 typologies (résultat du diagnostic).

Pour chacun des éléments bâtis, 3 niveaux ont été définis, correspondant à des règles graduées de manière décroissante en fonction des enjeux de leur protection :

- Niveau 1 : patrimoine exceptionnel ;
- Niveau 2 : patrimoine remarquable ;
- Niveau 3 : patrimoine représentatif.

	Niv 1 - Patrimoine exceptionnel	Niv 2 - Patrimoine remarquable	Niv 3 - Patrimoine représentatif
Extensions et surélévations	⊘	✓	✓
Changement des matériaux	✓	✓	✓
Ouvertures sur façades	⊘	✓	✓
Isolation par l'extérieur	⊘	✓	✓
Modification de la toiture	⊘	⊘	✓
Panneaux photovoltaïques	✓	✓	✓
Démolition	⊘	⊘	✓



Les protections à l'ensemble ont été modifiées à la marge dans le cadre de la révision allégée patrimoine : ensembles urbains, sentes, points de vue et art urbain

9

L'intégration des **1 260 nouveaux biens à classer** dans le dispositif réglementaire aura pour effet de modifier le contenu du PLUi de la façon suivante :

- Rapport de présentation (TOME 1) : ajout des fiches typologiques ;
- Règlement écrit (TOME 2 – 5.1) : intégration des règles édictées pour chacun des niveaux et des typologies dans la partie « dispositions communes en toutes zones » ;
- Règlement écrit (TOME 2 – 5.2) : ajout des fiches typologiques et de leurs règles associées en annexe réglementaire, en remplacement des fiches communales existantes ;
- Transfert des fiches communales (TOME 2 – 5.2) suivantes en annexe du PLUi (vers annexes informatives communales - TOME 4 – 7.4) :
- Ajout des fiches « matériaux » en annexes du PLUi (annexes informatives – TOME 4 – 7.4) ;
- La représentation cartographique des éléments identifiés dans le règlement graphique : mis à jour du Plan Est Ensemble – Patrimoine (6.11), intégration de la couche « patrimoine » au plan de zonage du PLUi.

#### **1.4.3. Le projet de Périmètres délimités des abords des monuments historiques**

Par délibération du 19 novembre 2024, le Conseil de Territoire d'Est Ensemble a émis un avis favorable aux projets de PDA, et a autorisé qu'ils soient soumis à l'enquête publique organisée conjointement avec la Révision allégée n°1 -volet patrimoine- du PLUi, en considérant :

- les rapports de présentation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de Seine-Saint-Denis transmis aux Maires des 5 villes concernées portant sur la création des Périmètres des Abords » de Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville,
- le courrier en date du 9 août 2024, adressé par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-Saint-Denis (UDAP 93), maître d'ouvrage du projet de définition des Périmètres délimités des abords (PDA), à l'EPT, autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage du PLUi,
- la pertinence de ces nouveaux périmètres pour assurer la mise en valeur et la préservation des abords des monuments historiques de ces communes, et le fait qu'aucune remarque défavorable ni aucune réserve n'ait été formulée sur les projets de PDA, ni par les communes, ni des communes voisines des communes concernées.

Le projet expose et justifie la définition des périmètres délimités des abords (PDA) proposés par l'architecte des bâtiments de France à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme de la façon suivante :

- Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur ;
- L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un

**Page 10 sur 42**

immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, la Révision ou la Modification d'un document d'urbanisme ;

- Selon la circulaire de 2004 sur les Périmètres de protection modifiés (PPM), chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques. Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.
- Dans les PDA, le critère de co-visibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF.

La définition des **8 (huit) Périmètres délimités des abords** des monuments historiques concernent 5 communes, 14 monuments historiques.

Communes	Définition des périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDA)
<b>Bagnolet</b>	PDA autour de Eglise Saint-Leu Saint Gilles,
<b>Bobigny</b>	PDA fusionné Hôpital Avicenne et Ancienne gare de déportation, PDA autour de la Bourse du travail, PDA autour de la Mosquée et son cimetière
<b>Le Pré Saint-Gervais</b>	PDA fusionné Groupe scolaire Jaurès-Brossolette Regard du Trou Morin
<b>Montreuil</b>	PDA fusionné Ancien Studio Pathé-Albatros et Ancienne Porcelainerie Samson PDA fusionné Eglise Saint-Pierre- Saint-Paul et Hôtel de Ville
<b>Romainville</b>	PDA fusionné Cinéma Le Trianon et Eglise Saint-Germain-l'Auxerrois

### 1.5. L'enquête publique

Par ordonnance E2400027/93 du 11 décembre 2024, le premier Vice-Président du tribunal administratif de Montreuil a désigné une commission d'enquête, chargée de conduire l'enquête publique unique sur la Modification n°3 et la Révision allégée n°1 du PLUi, ainsi que sur la définition de Périmètres de délimitation des abords (PDA) des monuments historiques.

Cette commission est composée de Catherine MARETTE, en qualité de Présidente, Michel RELAVE et Miroslav MAKAR, en qualité de membres titulaires, et M. Jean-Luc ABIDAT en qualité de membre suppléant.

Après concertation avec la commission d'enquête, l'enquête a été organisée par l'arrêté de l'EPT arrêté N° A2025-52, en date du 22/01/2025, en retenant une durée d'enquête de 36 jours consécutifs du 10 février 2025 au 17 mars 2025, et la prescription de 20 permanences.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à cet arrêté d'organisation de l'enquête, tant en ce qui concerne la publicité réglementaire, les dates et la durée de l'enquête, les permanences.

Le dossier d'enquête comprenait les projets de chacune des trois procédures, complété par les avis réglementaires dont l'importance des avis émis sur le projet doit être signalée. Sont associés à l'élaboration du projet de Modification n°3 et de Révision n°1 du PLUi : l'Etat, les conseils départementaux, la Métropole du Grand Paris, les communes membres de l'EPT, les associations agréées par l'environnement.

La consultation des Personnes publiques associées (PPA) a été engagée en octobre 2024 pour un retour de leur avis demandé début janvier 2024 (délai de 3 mois). Ces avis portent sur un très grand nombre d'aspects du projet et de sujets. Globalement favorables au projet, ils demandent d'apporter à sa rédaction des modifications dont certaines ont un caractère local pour actualiser les dispositions relatives à des projets en cours d'élaboration, d'autres portent sur des demandes de justifications, et de corrections notamment d'erreurs matérielles. A la demande de la commission d'enquête, l'EPT a remis une note sur la prise en compte des demandes des PPA en complément de son mémoire en réponse.

Ces avis ne mettent pas en cause les compatibilités à assurer par le PLUi vis-à-vis des documents de rang supérieur : Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E) ; Le Plan Local de Déplacements de la Région Île-de-France (PLD IdF) ; Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ; Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) « Seine- Normandie » ; Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Croult - Enghien - Vieille Mer ; Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) ; Le Plan Local de déplacements d'Est Ensemble (PLD).

Les 9 communes de l'intercommunalité ont toutes émis un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté, cet avis étant généralement complété par un grand nombre de demandes de modifications portant notamment sur le règlement.

L'autorité environnementale chargée de donner son avis sur l'évaluation environnementale des projets de Modification n°3 et Révision allégée n°1 du PLUi, est la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe).

Dans son avis délibéré sur le projet de PLUi d'Est Ensemble à l'occasion de sa Modification n°3 - N° MRAe APPIF-2025-009 du 15/01/2025, la MRAe identifie cinq principaux enjeux (cadre de vie et mobilités ; risques sanitaires liés aux pollutions des sols ; risques sanitaires liés aux pollutions sonore et atmosphérique ; milieux naturels, la biodiversité et la lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbaine ; paysage) qui font l'objet de **21 recommandations** auxquelles l'EPT a apporté des réponses. La grande majorité de ces réponses contiennent des propositions favorables aux recommandations de la MRAe, à l'exception des quatre suivantes, respectivement relatives à la création d'une OAP climat-Energie, à modéliser les incidences à l'échelle de chacun des secteurs, instruire les problématiques de chantiers et de travaux, rendre compte des effets potentiels du PLUi (OAP et règlement) sur le paysage actuel.

Dans son avis délibéré sur le projet de PLUi d'Est Ensemble à l'occasion de sa Révision allégée n°1 (volet patrimoine) - N° MRAE APPIF-2025-011 du 29/01/2025, la MRAE a commenté la prise en compte de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) en estimant que « la démarche, à bien des égards exemplaire, permet d'identifier précisément les enjeux et offre une méthodologie claire sur la prise en compte du patrimoine en matière d'ITE ». Elle a émis **1 recommandation** qui concerne la prise en compte des risques naturels.

### 1.6. Compléments de réponse de l'EPT, en date du 14 avril 2025

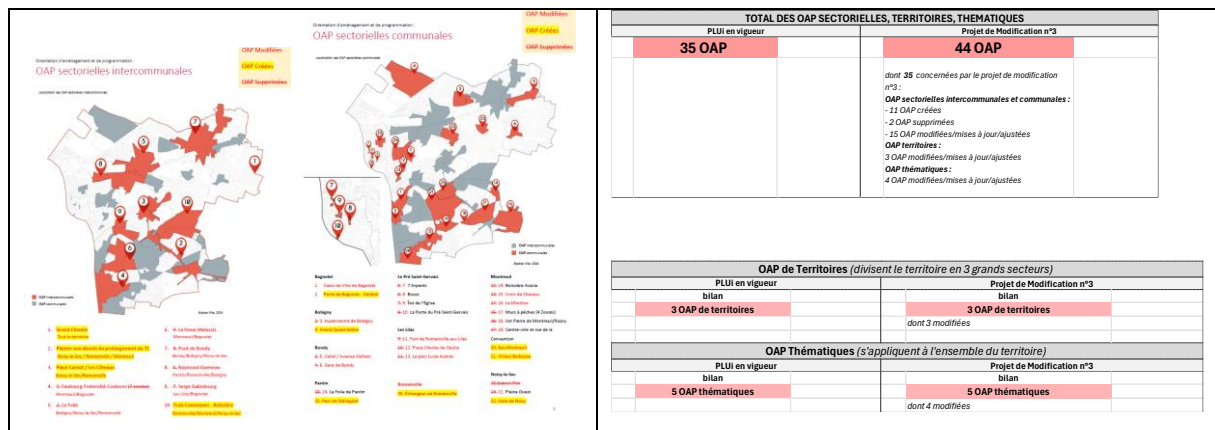
Après avoir recueilli l'ensemble des contributions déposées pendant l'enquête, la commission a établi un procès-verbal de synthèse des observations et remis à l'EPT le 25 mars 2025. L'EPT a présenté son mémoire en réponse le 8 avril 2025, mais la commission d'enquête a estimé que le traitement de certaines questions était incomplet, et elle a demandé des compléments sur les points suivants :

- un bilan plus complet de l'évolution des OAP dans le cadre de la procédure de Modification n°3, comprenant un tableau synthétique indiquant les dates et surfaces de création, modification et suppression de chacune d'entre-elles ;
- une note sur la prise en compte par l'EPT des demandes des personnes publiques associées ;
- une précision sur le PDA fusionné de l'Eglise Saint-Pierre Saint-Paul et de l'Hôtel de Ville de Montreuil.

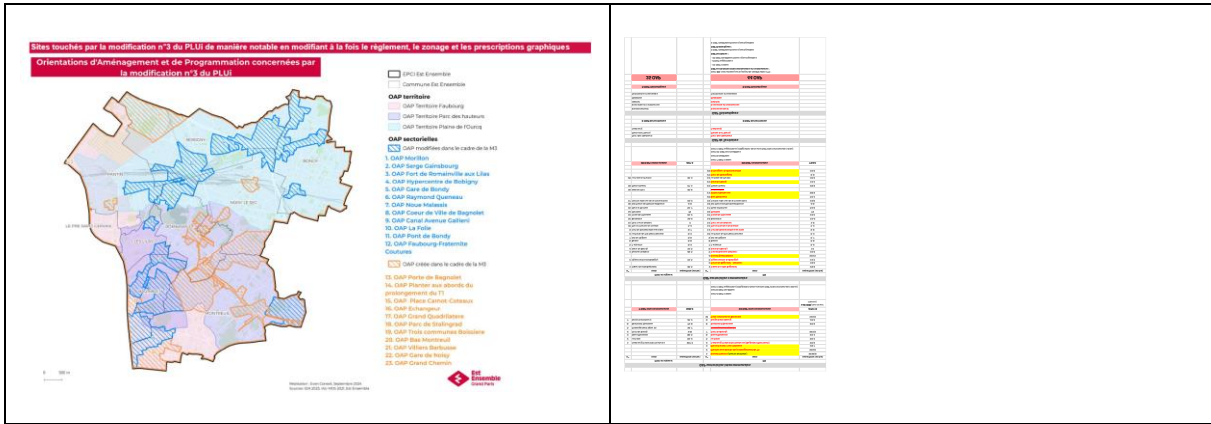
Le 14 avril 2025, l'EPT a produit et présenté les deux documents suivants :

- « Mémoire en réponse de l'EPT Est Ensemble au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête – version initiale du 08/04/2025, complétée le 14/04/2025 » qui intègre (pages 77 à 94) le bilan et les tableaux synthétiques d'évolution des OAP prévus dans le projet M3, ainsi que la réponse concernant le PDA à Montreuil (page 140).
- « Eléments complémentaires d'Est Ensemble portés à connaissance de la commission d'enquête - Prise en compte estimative des avis des communes et des PPA ».

La commission reproduit des extraits ci-dessous du bilan et des tableaux synthétiques relatifs à l'évolution des OAP dans le cadre du projet de Modification n°3.







### 1.7. Appréciation globale des évolutions du PLUi

L'échelle du Territoire de Est Ensemble avec ses 40 000 ha, sa population, et ses activités favorise une meilleure application des politiques publiques dans le PLUi que dans le cadre de l'ensemble des 9 PLU communaux, mais nécessite une large concertation, à chacune des évolutions de son PLUi afin de prendre en considération l'ensemble des dynamiques mises en œuvre localement.

Les évolutions des plans locaux d'urbanisme s'inscrivent dans les dispositions de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

**Article L 101-2 du code de l'urbanisme :**

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1. L'équilibre entre : - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; Les besoins en matière de mobilité ;
2. La qualité urbaine, architecturale, paysagère, notamment des entrées de ville ;
3. La diversité des fonctions et la mixité sociale ;
4. La sécurité et la salubrité publiques ;
5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8. La promotion d'une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

**La commission d'enquête considère cet article comme une référence pour apprécier l'intérêt général des évolutions d'un PLUi dans le cadre d'une enquête publique.**

Dans le contexte de ces objectifs et au regard des observations faites par le public, la commission d'enquête a retenu les 9 thèmes d'appréciation des procédures de Modification n°3 et de Révision n°1 du PLUi, et de définition des Périmètres délimités des abords (PDA destinés à être annexés au PLUi) pour établir ses conclusions motivées :

Thème	Libellé du thème
A	Pertinence du dossier d'enquête (M3, RAP1, PDA)
B	Règlement écrit
C	Règlement graphique
D	Environnement
E	OAP
F	Economie
G	Mobilités
H	Révision allégée n°1 – volet patrimoine- du PLUi
I	Périmètre délimité des abords des monuments historiques

## 2. CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Après avoir examiné et analysé toutes les observations du public, relatives aux trois procédures conduites dans l'enquête publique unique (*Modification n°3 (M3) et Révision allégée n°1 (RAP1) du PLUi Est Ensemble, et définition des Périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques*), les avis des personnes publiques associées (PPA), les avis émis lors de l'examen conjoint (PDA), les avis de la MRAe (M3 et RAP1), et enfin pris en compte les réponses des maîtres d'ouvrage (EPT & UDAP 93), consignées dans le mémoire en réponse, accompagné des documents complémentaires, au procès-verbal de synthèse des observations, la commission d'enquête en tire les conclusions motivées suivantes :

### 2.1. S'agissant de la concertation préalable

#### 2.1.1. Concertation préalable relative au projet de Modification n°3 du PLUi

La phase de concertation s'est déroulée sur 6 (six) mois consécutifs en appliquant les modalités d'information et de participation décrites dans la délibération du 6 février 2024, prescrivant l'engagement de la procédure de Modification n°3 du PLUi. Outre la communication multisupport par les journaux, les publications communales, les sites internet des villes, cette concertation s'est caractérisée dans chacune des 9 communes membres du Territoire de manière équitable. Ainsi un dossier de concertation, accompagné d'un registre a été mis à la disposition du public à l'Hôtel du Territoire à Romainville, une réunion publique organisée en un événement solidaire et festif, dit « Disco Soupe » a été organisée le 5 juin 2024, et a réuni une centaine de participants.

#### 2.1.2. Concertation préalable relative au projet de Révision allégée n°1 du PLUi

La phase de concertation s'est déroulée sur 3 (trois) années en appliquant les modalités d'information et de participation décrites dans la délibération du 28 septembre 2021, prescrivant l'engagement de la procédure de Révision allégée du PLUi. Outre la communication multisupport par les journaux, les publications communales, les sites internet des villes, cette concertation s'est caractérisée dans chacune des 9 communes membres du Territoire de manière équitable par trois réunions publiques d'information et d'échanges, des visites de territoire, des ateliers thématiques territorialisés, et des possibilités de participations contributives sur Internet. Ces dernières ont suivi les étapes d'évolution du PLUi et ont réuni plus de 200 participants sur l'ensemble des cycles.

#### Conclusion de la commission d'enquête

*En dépit de la participation qui représente moins d'un demi pour cent de la population du Territoire, la commission considère que l'EPT a déployé les moyens nécessaires à l'information du public et à ses possibilités de participer.*

### 2.2. S'agissant du déroulement de l'enquête publique

Les trois dossiers d'enquête, accompagné d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commission d'enquête, ont été mis à disposition du public dans chacune des 9 communes de l'EPT et au siège de l'EPT, pendant la durée de l'enquête, soit du lundi 10 février 2025 au lundi 17 mars 2025 (36 jours consécutifs) où ils ont été consultables aux horaires habituels d'ouverture.

Les courriers destinés à la présidente de la commission d'enquête pouvaient être consultés au siège de l'enquête, dans les locaux de l'EPT, bureau R-4-3.

Vingt (20) permanences, dont un quart le samedi matin ou en nocturne, ont été assurées par la commission d'enquête qui a rencontré environ 500 personnes intéressées par ces projets, mais très majoritairement par le projet de Modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble.

Conformément au Code de l'environnement, une tablette numérique ou un ordinateur dédié, a été mis à disposition du public dans les lieux de consultation des dossiers d'enquête et mis à disposition lors des permanences.

De plus, l'ensemble du dossier d'enquête, comprenant les trois projets, a été accessible sur l'internet de l'EPT et sur la plateforme dédiée à l'enquête publique et au registre numérique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plui-est-ensemble-abords-mh>.

Les observations ont pu être déposées, sur les registres format papier ouverts dans les 10 lieux identifiés (mairies et siège de l'enquête), par courrier postal adressé à la présidente de la commission d'enquête à l'adresse du siège de l'enquête, en ligne de façon électronique grâce au registre dématérialisé cité ci-dessus, ou sur l'adresse électronique suivante : [plui-est-ensemble-abords-mh@mail-registre-numerique.fr](mailto:plui-est-ensemble-abords-mh@mail-registre-numerique.fr)

A l'issue de l'enquête, **457** observations ont été recueillies respectivement de la façon suivante : 364 sur le registre dématérialisé, 87 sur les registres déposés en mairies, 6 adressées par courrier postal à la Présidente de la commission d'enquête.

En complément, il convient de noter une fréquentation notable du site dédié à l'enquête publique, avec plus de **997 visiteurs uniques** et près de **4 100 téléchargements** du dossier d'enquête.

Aucun incident notable n'est survenu durant l'enquête.

### **Conclusion de la commission d'enquête**

*Au vu des 453 contributions recueillies, la commission d'enquête en a déduit les résultats suivants : sur le sens des avis, le public s'est majoritairement (80%) intéressé à la Modification n°3, occultant en partie le projet de Révision allégée n°1 – volet patrimoine- (8%), et celui de définition des Périmètres délimités des abords des monuments historiques (4%).*

*La commission d'enquête considère que le public s'est saisi de manière satisfaisante de l'enquête publique, et que l'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté la prescrivant dans de bonnes conditions.*

### **2.3. S'agissant de la publicité de l'enquête publique**

Des avis au public réglementaires, faisant connaître l'ouverture de l'enquête ont été publiés, par voie d'affiches, (EPT, mairies), avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci (36 jours consécutifs).

La présence des affiches a pu être constatée lors des différentes permanences de la commission d'enquête. Les certificats d'affichage ont été dressés par le Président de l'EPT, et par les Maires de chacune des 9 communes membres d'Est Ensemble.

L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a bien été publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ou régionaux (Les Echos, Le Parisien 93).

Ces avis ont également été publiés sur le site internet de l'EPT, et sur la plateforme dédiée à l'enquête publique et au registre numérique.

Deux documents d'information complémentaire ont été mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête pour favoriser la prise en main du dossier : le Cahier d'accompagnement et de vulgarisation « Guide d'utilisation du PLUi », édité pour l'élaboration du PLUi en 2020, et le Livret « Urbanisme et patrimoine- Participez à l'enquête publique et donnez votre avis », édité pour la présente enquête en 2025.

Les panneaux de l'exposition itinérante, intitulée « Neuf villages pour une banlieue », ont été accrochés aux grilles extérieures de l'Hôtel du Territoire d'Est Ensemble, à Romainville, pendant toute la durée de l'enquête, ainsi qu'à l'intérieur où ils ont été affichés sur les murs de la salle mise à disposition pour l'accueil du public (lieu de permanence et de consultation du dossier).

Les 9 mairies membres de l'EPT ont souvent relayé l'information concernant l'enquête publique sur leur propre site internet, et autant que possible dans leurs magazines d'information municipale, et parfois sur les réseaux sociaux.

### **Conclusion de la commission d'enquête**

*Au-delà de la publicité réglementaire, la commission d'enquête estime que le projet a également bénéficié d'une publicité complémentaire qui a favorisé l'information et la participation du public à l'enquête.*

### **2.4. S'agissant de la pertinence du dossier d'enquête**

Le public a émis de nombreuses critiques sur le dossier d'enquête. Ces dernières ont été regroupées selon les trois critères suivants :

En termes de lisibilité, de nombreuses personnes témoignent de leurs difficultés d'appréhension du dossier, jugé d'une part peu accessible sur les sites internet de l'EPT ou des communes, et d'autre part, que ce soit en format numérique ou en format papier, trop volumineux, trop complexe et difficilement compréhensible.

En termes de justification, certaines personnes déplorent un manque de clarté du dossier, soulignent notamment l'absence ou l'imprécision de pièces nécessaires à la compréhension des projets, et elles s'interrogent sur les justifications des maîtres d'ouvrage dans la présentation de certains éléments soumis à enquête, que ce soit dans la procédure de modification n°3 ou de révision allégée n°1 du PLUi, ou de périmètre de délimitation des abords de monuments historiques.

En termes de complétude, de très nombreuses personnes manifestent leur incompréhension, parfois vivement, face à un dossier qui ne leur semble pas suffisant en termes d'informations pour les éclairer sur les projets, notamment sur les 360 changements apportés par la modification n°3 ou sur les 1224 objets identifiés par la révision allégée n°1 (volet patrimoine) du PLUi.

La commission d'enquête partage le commentaire du maître d'ouvrage sur la complexité d'un projet d'élaboration d'un PLUi devant associer les enjeux de 9 communes, et l'importance et la technicité des éléments devant figurer au dossier d'enquête.

Toutefois, elle souligne que, si la composition du dossier d'enquête est réglementée, son contenu sur la forme comme sur le fond, (logique de structuration, arborescence, recherche par mots clefs, indexation des sommaires, diversité des symbologies, etc.) peut rendre la lecture plus ou moins aisée. De ce fait, le format retenu peut être plus ou moins favorable à la bonne information, voire pénalisant pour le public, et peut constituer une fragilité juridique du document, d'autant plus s'il contient de très nombreuses erreurs matérielles, comme l'ont constaté le public et les personnes publiques associées.

Cependant, la commission prend acte favorablement de la proposition du maître d'ouvrage de développer un outil de lecture du PLUi, pour identifier les objectifs de chacune des pièces des projets soumis à enquête, en complément du Cahier d'accompagnement et de vulgarisation cité ci-dessus.

### **Conclusion de la commission d'enquête**

*Compte tenu des engagements pris par l'EPT Est Ensemble, dans son mémoire en réponse, accompagné des « Eléments complémentaires d'Est Ensemble portés à connaissance de la commission d'enquête : Prise en compte estimative des avis des communes et personnes publiques associées », communiqués le 14 avril 2025, la commission constate que ces engagements concernent les points suivants : la lisibilité, la cohérence et l'ergonomie, la prise en compte des demandes du public et de personnes publiques associées, et la mise à disposition d'outils de facilitation en aide à la lecture. Dans le même temps, l'EPT s'engage à renforcer les justifications du rapport de présentation, et à rectifier les erreurs matérielles.*

*En conséquence, comme le propose le maître d'ouvrage, la commission **recommande** l'élaboration et la mise à disposition d'outils de facilitation, et accompagne son avis d'une **réserve** relative à la correction des erreurs matérielles.*

### **2.5. S'agissant du règlement écrit**

Le public a émis de nombreuses critiques sur ce thème. Elles ont été regroupées selon les trois sujets suivants : légalité de la procédure suivie et respect des règles supérieures, contenu du règlement, droits à construire.

A propos de la légalité de la procédure suivie et du respect des règles supérieures, le public a mis en question le choix de la procédure mise en œuvre estimant que le nombre (360 objets) ou la portée des évolutions proposées relevait d'une procédure de révision plutôt que d'une procédure de modification. Dans le même ordre d'idée, le reproche a été fait que le projet soumis à enquête ne serait pas compatible avec des règles supérieures tel le SCoT ou contreviendrait aux orientations du PADD.

Le maître d'ouvrage fait valoir que son projet respecte scrupuleusement le code de l'urbanisme et qu'il est compatible avec les règles supérieures. Il ajoute que les erreurs matérielles relevées touchant à des protections de l'environnement seront corrigées et que la phase de préapprobation sera l'occasion d'apporter les corrections nécessaires.

La commission d'enquête ne s'estime pas qualifiée pour juger de la légalité de la procédure suivie mais considère que le nombre d'évolutions contenues dans le projet soumis à enquête publique, augmenté du nombre de demandes formulées par les PPA, justifierait un nouvel examen de la légalité de la procédure suivie avec les évolutions retenues et de leur bon respect des textes supérieurs.

A propos du contenu du règlement, l'un des objectifs du projet est de simplifier le document en réduisant le nombre d'exceptions locales. Plusieurs ont été supprimées, ce qui va dans le sens de l'homogénéité du Territoire et aide à la bonne compréhension du règlement par le public ; quelques-unes ont été ajoutées.

Le public a souvent souligné la difficulté de lecture du règlement que le maître d'ouvrage explique par la complexité intrinsèque du document et les contraintes du respect de la conformité juridique. Il propose de les dépasser par la mise à disposition d'outils de lecture.

La commission, qui fait sienne cette proposition, invite plus généralement le maître d'ouvrage à porter une attention particulière à la qualité de rédaction des prescriptions dans les procédures à venir afin d'en assurer une compréhension aisée et exacte par le public.

Celui-ci, comme les PPA, a fait un grand nombre d'observations et de demandes d'évolutions. Le maître d'ouvrage s'est engagé à répondre à toutes, ce dont se félicite la commission d'enquête.

A propos des droits à construire, les évolutions proposées sont contestées par les contributeurs pour des raisons opposées : trop peu protectrices de l'environnement et de la santé publique pour les uns ; trop contraignantes au regard du contexte socio-économique et contradictoires avec d'autres priorités pour les autres.

Le maître d'ouvrage rappelle la portée collective et non individuelle du PLUi qui doit concilier de nombreux enjeux.

La commission en est bien consciente et souligne, cependant, le fort impact personnel que peut avoir pour un administré une évolution du règlement. En outre, une demande isolée peut être le témoin d'un besoin collectif. Ces considérations renforcent l'intérêt de l'examen de toutes les demandes auquel s'est engagé le maître d'ouvrage.

### **Conclusion de la commission d'enquête**

*La commission note que de nombreuses demandes ont été formulées pour faire évoluer le projet ce qui justifie de vérifier l'impact, que pourraient avoir celles qui seront acceptées, en termes de légalité de la procédure choisie et de respect des textes supérieurs. Elle **recommande** et encourage le maître d'ouvrage, comme il l'a lui-même mentionné, à opérer une vérification de régularité de la situation avant l'approbation du projet.*

*Par ailleurs, la commission d'enquête estime que le maître d'ouvrage a effectivement répondu aux questions posées, notamment en s'engageant à répondre à chacune des contributions formulées dans le cadre de l'enquête publique.*

*La commission note aussi les engagements pris par le maître d'ouvrage pour poursuivre sa démarche de simplification du document. Dans le même esprit de*

lisibilité, elle lui **recommande** et l'invite à porter une attention particulière à la qualité de rédaction des prescriptions dans les procédures à venir et de mettre à disposition des outils d'aide à la lecture afin d'en assurer une compréhension aisée et exacte par le public.

## 2.6. S'agissant du règlement graphique

Le public a émis de nombreuses critiques sur ce thème. Elles ont été regroupées en quatre sous-thèmes : zonage, secteurs de plan de masse, outils urbanistiques (ER, PAPAG, PPCOA, STECAL, etc.) et erreurs matérielles.

A propos du zonage, la commission a relevé que les données cadastrales utilisées ne semblaient pas être les plus récentes. Dans le même esprit, des contributeurs ont critiqué le fait que des permis de construire délivrés et apurés n'aient pas été pris en compte dans le projet de modification n°3 et ne puissent l'être dans la procédure suivante. Plus généralement, le public oppose sa connaissance pragmatique des situations de terrain, qu'il vit chaque jour, à la connaissance qu'il considère théorique et partielle des services administratifs, auxquels il peut parfois prêter des desseins officiels.

Dans le même esprit, des habitants sont intervenus sur les troubles de voisinage que leur créerait la mitoyenneté de zones aux prescriptions (notamment de hauteur) sensiblement différentes.

Au zonage fixé dans le projet s'attachent des prescriptions, synthétisées pour certaines sous forme d'indices, dont les modifications peuvent être notables dans le projet de modification M3. Aussi, même si le PLUi est un document à portée collective et non individuelle, la commission souhaite souligner l'importance de l'impact que peuvent avoir les évolutions proposées sur les situations personnelles des administrés. Ceci justifie, par soi-même, l'intérêt de répondre à chaque contribution.

Au-delà des demandes isolées, la commission estime souhaitable que le maître d'ouvrage organise des rencontres avec les habitants de plusieurs quartiers qui, collectivement, se sont fortement mobilisés pendant l'enquête pour une même préoccupation.

L'intérêt apporté à la nature des prescriptions se double dans le public du souhait que les règles soient appliquées et leurs manquements relevés. Même si le pouvoir de contrôle appartient aux communes, la commission estime néanmoins souhaitable d'insister sur ce point et d'inviter le maître d'ouvrage à faire de la pédagogie sur la nécessaire application des règles et sur les conséquences des manquements.

A propos des secteurs de plan de masse, certains ont été contestés ; en particulier au Pré Saint-Gervais. Ce dernier avait déjà été critiqué lors de la modification n°2 du PLUi et avait fait l'objet d'une réserve de la part du commissaire en charge de cette enquête.

Dans ces contextes, la commission prône l'organisation d'un temps de concertation avec les propriétaires concernés, précédée de modalités de publicité qui ne soient pas contestables.

A propos des outils urbanistiques (ER, PAPAG, PPCOA, STECAL, etc....), leur nombre est important mais leur objet, leur durée, leurs modalités de création, les contraintes qu'ils entraînent sont peu connus du public qui a du mal à les différencier.

**Page 21 sur 42**



Aussi, la commission estime utile de compléter les documents de présentation des prochaines procédures d'un descriptif didactique de ces outils dès lors qu'ils seront mis en œuvre.

Concernant ces mêmes outils d'aménagement, la commission est bien consciente que leur usage résulte d'une décision collective et non d'ordre individuel. Pour autant, à l'instar de l'initiative prise par certaines communes du Territoire, la commission estime souhaitable d'envisager qu'une information individualisée soit faite préalablement aux propriétaires concernés par le recours à l'un de ces outils.

Enfin, le nombre et la complexité des prescriptions s'appliquant à chaque parcelle appellent la mise en place d'un outil délivrant une information foncière dédiée, intégrant de manière complète l'ensemble des contraintes s'y appliquant et à jour.

A propos des erreurs matérielles et imprécisions relevées en nombre par le public, les PPA et la commission, ainsi que les dissimilitudes entre les règlements écrit et graphique, la commission – qui en regrette la gêne causée au public – estime impératif de les corriger pour l'approbation du PLUi.

Dans ce contexte, elle se félicite de l'engagement du maître d'ouvrage de procéder aux corrections pour l'approbation du PLUi.

### **Conclusion de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête estime que le maître d'ouvrage a répondu aux questions posées et elle retient qu'il se propose, là aussi, de répondre à l'ensemble des demandes relatives au règlement graphique. Elle lui **recommande** et l'engage à examiner les demandes à la lumière des situations concrètes de terrain et l'invite, en particulier pour celles faites collectivement, à organiser des concertations avec les habitants.*

*En outre, l'EPT annonce des initiatives – que la commission d'enquête agréée - pour améliorer la connaissance du public sur les différents outils urbanistiques à sa disposition (ER, PAPAG...) dont les conditions d'usage et les impacts sont mal connus. Pour garantir au mieux cette information, la commission **recommande** d'examiner lors des prochaines procédures la possibilité d'une notification individuelle et préalable des propriétaires affectés par le recours à l'un de ces outils.*

*En complément, la commission **recommande** et incite l'EPT à s'assurer de la prise en compte la plus complète et la plus actuelle des situations de terrain et à renforcer ou à suggérer le renforcement, s'il n'a pas lui-même la compétence, des contrôles de terrain.*

*En outre, d'une manière plus générale, la commission **recommande** et invite le maître d'ouvrage à prendre, lors des prochaines procédures, les mesures d'organisation propres à assurer l'élaboration d'un projet fluide et homogène.*

*Par ailleurs, la commission d'enquête relève que l'EPT retient sa suggestion de recourir à un outil du type SIG pour améliorer la connaissance du public sur les données foncières, mais elle déplore qu'il limite son engagement à l'étude des modalités techniques et ne fixe pas de calendrier, ce qui fera donc l'objet d'une **recommandation**.*

*Enfin, et même si le maître d'ouvrage a déjà répondu à plusieurs erreurs matérielles ou imperfections relevées et annonce qu'elles seront toutes corrigées pour l'approbation du projet, la commission d'enquête estime cet engagement impératif ; il fera l'objet d'une **réserve** de sa part.*

## **2.7. S'agissant de l'environnement**

Le dossier comporte une évaluation environnementale qui a donné lieu à un avis de la MRAe. Il comporte 21 recommandations auxquelles le maître d'ouvrage a répondu.

Le projet de PLUi est présenté comme ayant de fortes ambitions de protection de l'environnement et de la santé publique (avec notamment 30 ha d'EPP supplémentaires, plus de 600 nouveaux arbres identifiés à protéger, le réexamen des dispositions relatives à l'amélioration de l'environnement sonore et atmosphérique, etc. ) et procède à la refonte de l'OAP Environnement pour identifier des objectifs à horizon 2050.

Dans ce contexte, le public a fait des observations sur les cinq sous-thèmes suivants :

- Renaturation, continuités paysagères et trames écologiques,
- Arbres, alignements d'arbres et arbres remarquables,
- EPP et espaces verts,
- Santé et lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain,
- Exemplarité énergétique et environnementale.

Il en partage l'ambition, tout en formulant des réserves ou des propositions de différents ordres. Ainsi :

A propos de l'effectivité des engagements, des associations mais aussi des particuliers relèvent des insuffisances dans les objectifs retenus ou des limites aux ambitions affichées du fait de l'absence d'objectifs contraignants. Pour sa part, la commission relève que peu d'indicateurs font l'objet d'un suivi et, pour ceux qui en font l'objet, l'échéance est éloignée.

Pour ces raisons, dans l'esprit des recommandations formulées au terme de la M2, la commission estimerait tout à fait nécessaire que le maître d'ouvrage complète ses « indicateurs de suivi » par des objectifs et des échéances de façon à suivre objectivement les tendances.

A propos de la tangibilité des objectifs, le public est bien conscient du caractère ambivalent des obligations du Territoire, entre protection de l'environnement et densification, et doute par exemple du caractère concret de l'objectif 10 m<sup>2</sup>/hab. d'espaces verts (portés possiblement à 11 m<sup>2</sup>) malgré l'augmentation de 60.000 habitants en 2050.

Aussi pour lever les doutes, la commission propose que l'EPT fasse connaître régulièrement, en complément du point précédent, un suivi des moyens mis en œuvre pour réaliser l'objectif.

A propos de l'excès d'ambition du règlement, soulevé essentiellement par des bailleurs sociaux et des professionnels de la construction, le maître d'ouvrage le conteste au motif que la modification M3 a été concertée avec les élus, la population et les partenaires économiques ou institutionnels. Aussi, la commission ne peut qu'inviter les

parties prenantes à se concerter à nouveau et chercher à faire de ces contraintes des opportunités.

A propos de l'absence de méthodologie, soulignée par des associations, la commission la partage et constate que la réponse faite par le maître d'ouvrage n'apporte aucun élément concret justificatif du contraire.

Pour ces raisons, la commission invite le maître d'ouvrage à compléter la définition et le suivi des objectifs par des références à des méthodes reconnues auxquelles il a eu recours pour les établir.

A propos des demandes de protection et le recensement des arbres, la commission se félicite de l'accueil positif du maître d'ouvrage aux propositions de protection d'arbres faites par le public, et de la suggestion de l'EPT de l'associer à l'actualisation de l'inventaire des arbres remarquables.

A propos des sols pollués, la commission prend acte favorablement des compléments d'information que le maître d'ouvrage se propose d'apporter au PLUi pour une meilleure connaissance de la pollution des sols et pour une gestion renforcée des sols pollués.

A propos de la lutte contre les îlots de chaleur urbain, la commission a bien pris connaissance des dispositions nombreuses prévues dans le PLUi en la matière et aurait aimé savoir, compte de leur différence de force obligatoire, sur quelle base a été fait le partage entre celles intégrées au règlement et celles inscrites dans l'OAP Environnement.

Par ailleurs, la commission invite le maître d'ouvrage à réexaminer l'intérêt d'une OAP climat-air-énergie, que lui a suggérée la MRAe pour renforcer une approche intégrée de ces trois thématiques.

A propos de la réglementation énergétique et environnementale RE 2020, ses modalités de mise en œuvre ne sont pas revues par la procédure M3 mais ont néanmoins été questionnées par des communes et des professionnels de la construction.

La commission considère que si ce débat doit être rouvert, comme le demandent plusieurs parties prenantes, il devrait donner lieu à consultation du public.

Concernant la collecte et la gestion des déchets, la commission ne conteste pas le principe des motifs pour lesquels leurs modalités passent, avec le projet de modification M3, de l'ordre des recommandations à celui des préconisations.

### **Conclusion de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête estime que le maître d'ouvrage a globalement répondu aux questions posées, même s'il n'a pas toujours apporté des précisions supplémentaires comme attendu, et elle se félicite et **recommande** qu'il retienne des suggestions visant à associer le public à des actions protectrices des arbres.*

*Par ailleurs, elle salue l'ambition des engagements environnementaux et de santé publique de l'EPT, dont elle estime toutefois la réalisation insuffisamment vérifiable. C'est pourquoi, elle suggère et **recommande** l'élaboration d'objectifs chiffrés avec des dates d'échéance et d'étapes intermédiaires précises de façon à en assurer un suivi*

concret. Ainsi, les modifications/révisions ultérieures seront l'occasion de faire un bilan d'avancement et de prendre les mesures correctives si nécessaire.

Dans le même ordre d'idée, la commission partage le sentiment exprimé par la MRAe et des associations d'une insuffisance de méthodologie, aussi elle **recommande** et attend du maître d'ouvrage qu'il précise les outils et référentiels utilisés pour établir les bilans et définir les objectifs.

En outre, sans préjudice du partage de compétences entre l'EPT et les communes, rappelé par le maître d'ouvrage, la commission estime nécessaire d'insister sur la forte attente du public d'un contrôle effectif des prescriptions sur le terrain, ce qui fera l'objet d'une **recommandation**.

Concernant la lutte contre les îlots de chaleur urbain, la commission fait sienne la proposition de la MRAe, non partagée par l'EPT, et **recommande** de créer une OAP climat-air-énergie renforçant le lien avec le PCAET.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage a fait valoir, en réponse aux collectivités, bailleurs sociaux et promoteurs qui ont reposé la question de l'application du seuil supérieur de la norme RE2020, que ce point ne relevait pas de la Modification n°3. Si toutefois, il devait être rouvert, la commission estime qu'il devrait donner lieu à consultation du public dûment informé de l'objet en débat, et le **recommande**.

## 2.8. S'agissant des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La commission d'enquête présente d'abord les critiques du public sur l'articulation entre le règlement et les OAP, et ensuite l'éclairage apporté par le maître d'ouvrage sur la structuration du dossier, la place respective des OAP dans chacune des pièces.

### Les contributions du public à l'évaluation des OAP

Le public s'est peu porté sur les changements projetés par la Modification n°3 dans les différentes catégories d'OAP.

Toutefois, certains projets ont suscité de vives réactions de la part de nombreuses personnes, à titre collectif ou individuel : le projet d'aménagement du Fort de Romainville aux Lilas, celui de planter aux abords du prolongement du T1 à Montreuil, et celui de la mise en œuvre du Grand Chemin sur l'ensemble du Territoire.

A propos de la modification de l'OAP sectorielle communale Le Fort de Romainville : les études de faisabilité ont permis de dégager les adaptations du règlement et de l'OAP nécessaires à la mise en œuvre d'un projet développé sur un site singulier de 25 ha, chargé d'histoire et de mémoire, resté en friche depuis sa démilitarisation, mais dont l'environnement est protégé dans le règlement du PLUi en vigueur. La commission d'enquête, qui s'est rendue sur place pour visiter le site, s'interroge sur les potentiels impacts sur la biodiversité et la qualité de l'environnement., mais comprend la démarche d'utiliser l'outil urbanistique OAP pour la réalisation des aménagements qui ensuite retomberont dans le droit commun du règlement du PLUi.

A propos de la création de l'OAP sectorielle intercommunale Planter aux abords du prolongement du T1, à Montreuil : le public, qui a parfois vu la construction, puis la démolition de la bretelle d'autoroute, parfois participé à l'élaboration du Plan-guide des

aménagement de cette emprise désaffectée, est fortement mobilisé pour obtenir une ceinture verte dans ce quartier défavorisé en termes d'espaces verts. La commission d'enquête, qui s'est rendue sur place pour visiter le site, partage la position de la Ville et de l'EPT d'anticiper la réalisation du T1 par la création de l'OAP, et de modifier le zonage pour le passer en UV.

A propos de la création de l'OAP sectorielle intercommunale Grand Chemin, sur l'ensemble du Territoire, le public conteste parfois les aménagements prévus sur le tracé du Grand Chemin, toutefois la commission d'enquête estime que le maître d'ouvrage répond clairement, en rappelant la règle induite par l'OAP Grand Chemin : « Lorsque le projet traverse un secteur d'OAP, un volet dédié au Grand Chemin est traduit dans l'OAP sectorielle. »

Certains changements n'étaient pas annoncés dans l'évolution dans la liste des 23 OAP concernées, mais un public attentif et sensibilisé à la protection des secteurs des Murs à pêches à Montreuil, les a repérés sur le plan de zonage du projet de la Modification n°3, de même une autre partie du public composé de riverains, notamment attachés à la sauvegarde des arbres, conteste la cohérence entre le règlement et l'OAP.

A propos de l'OAP sectorielle communale Murs à pêches, à Montreuil : un changement de zonage et l'inscription d'un linéaire actif sur le secteur des Murs à pêches sont contestés comme contraire aux axes de l'OAP. La commission d'enquête se peut qu'être satisfaite de l'engagement du maître d'ouvrage de supprimer le changement de zonage, mais déplore, et ne partage pas sa position d'une simple étude de la suppression du linéaire.

A propos de l'OAP sectorielle communale Lucie Aubrac, aux Lilas : si les objectifs d'extension du parc et d'insertion d'équipements collectifs semblent consensuels, le public estime que le règlement protège mieux que l'OAP. La commission d'enquête souligne que cette OAP, qui intègre le volet Grand Chemin, semble répondre aux axes de renaturation du PLUi.

Ainsi, force est de constater que le public, plus proche du terrain, a une approche plus pragmatique des transformations de son cadre de vie et qu'il manifeste parfois des difficultés à se repérer dans le foisonnement d'outils urbanistiques et de documents de planification nécessaires à la mise en œuvre des projets qu'il voit se réaliser autour de lui sans nécessairement en avoir compris l'intérêt général.

Sont ainsi critiquées la création de l'OAP sectorielle communale Villiers Barbusse de Montreuil, la modification de l'OAP sectorielle communale Hypercentre de Bobigny, la création de l'OAP sectorielle intercommunale Trois communes Boissière, la création de l'OAP sectorielle communale Bas-Montreuil.

Face aux difficultés d'appréhension de l'outil urbanistique OAP, la commission d'enquête a demandé au maître d'ouvrage d'explicitier la structuration du dossier et l'articulation des informations

### L'éclairage du maître d'ouvrage sur la présentation des OAP

Le dossier comporte plusieurs pièces relatives aux changements qui impactent certaines OAP dans le projet de Modification n°3 : le rapport de présentation,

l'évaluation environnementale, les pièces dédiées aux OAP thématiques, Territoire et sectorielles.

Afin de faciliter l'appréhension des transformations projetées, le maître d'ouvrage propose de reporter les évolutions, dans les légendes des cartes des OAP sectorielles, pour indiquer l'objet de leur changement (création, modification ou disparition), et dans des tableaux synthétiques statistiques.

En annexe de cette réponse détaillée, le maître d'ouvrage communique un tableau du bilan des évolutions portées aux OAP dans le cadre du projet de Modification n°3, faisant apparaître les superficies respectives occupées par les OAP dans le PLUi en vigueur et celles de la Modification n°3.

A cet égard, la commission s'interroge sur l'augmentation du nombre d'OAP et sur l'augmentation de leur superficie sur l'ensemble du Territoire (portée à environ 40%).

### **Conclusion de la commission d'enquête**

*La commission estime que l'évolution des OAP va dans le sens de l'intérêt général du PLUi d'Est Ensemble, contribue aux besoins du Territoire, et concourt positivement à la réalisation des objectifs définis dans les cinq axes du projet de Modification n°3.*

*La commission d'enquête ne peut que se réjouir des engagements du maître d'ouvrage de compléter chacune des pièces du dossier M3 (rapport de présentation, évaluation environnementale et OAP), en intégrant les éléments d'information permettant de mieux appréhender la nature et l'ampleur des impacts induits par les changements apportés aux OAP (création, modification, suppression).*

*Compte tenu des engagements pris par le maître d'ouvrage, dans son Mémoire en réponse, la commission constate que ces engagements concernent la suppression du changement de zonage de la parcelle CJ 342 qui restera en zone agricole, tandis que seule est envisagée l'éventualité de supprimer le linéaire actif projeté sur le secteur des Murs à pêches, à Montreuil.*

*En conséquence, comme le propose le maître d'ouvrage, la commission d'enquête **recommande** la suppression du changement de zonage dans le secteur des Murs à pêches, et émet **deux réserves**, l'une sur l'intégration des « Tableaux de synthèse sur l'évolution des OAP » dans les pièces dédiées du dossier de PLUi (rapport de présentation, évaluation environnementale, pièces dédiées), comme le propose également le maître d'ouvrage, l'autre sur la suppression du linéaire actif des secteurs des Murs à pêches, contraire aux axes de développement de l'OAP dédiée.*

### **2.9. S'agissant de l'économie**

Le public a émis des critiques sur ce thème. Elles ont été regroupées en quatre sous-thèmes : les linéaires de commerces et services, l'immobilier de bureau, les zones d'aménagement concerté et les zones d'activités économiques.

A propos des linéaires de commerces et services, le public a, d'un côté, critiqué leur manque dans les zones pavillonnaires et, d'un autre côté, craint leurs nuisances éventuelles liées notamment aux activités de logistique. La création de la sous-destination « cuisines dédiées à la vente en ligne » n'a, quant à elle, pas entraîné de commentaires de la part du public.

Sur le même thème, le public a fait part de sa crainte que le projet d'aménagement des abords du prolongement du T1 soit une gêne à l'accès aux commerces et services situés le long du tracé.

Enfin, la question du maintien de linéaires actifs au sein du site des Murs à Pêches a été discutée de manière étayée.

A propos de l'immobilier de bureau, au-delà d'une remarque assez partagée sur le thème « assez de bureaux », le cas spécifique d'un immeuble de Montreuil a été souvent évoqué par le public. Toutefois, un permis de construire lui a déjà été accordé et sa situation n'est pas concernée par la modification n°3 du PLUi. Par ailleurs, un doute a été émis sur la possibilité de combiner les travaux de restructuration d'une tour de bureaux pour l'adapter à la sous-destination « Hébergement », en projet, avec son classement au titre de la Révision Allégée Patrimoine n°1.

Pour sa part, la Ville de Bobigny a alerté, à la suite de l'annonce récente du départ des services du Conseil départemental de son territoire, sur la nécessité de renforcer les dispositions prévues dans le PLUi relatives à la production de bureaux par une plus grande prise en compte de l'enjeu de leur obsolescence.

A propos des zones d'activités économiques, la problématique des entrepôts a été soulevée soit pour en critiquer les nuisances soit pour dénoncer les entraves à leur fonctionnement ou à leur développement.

Sur ce thème, le Département de la Seine-Saint-Denis a souligné l'importance de considérer la logistique de proximité dans le zonage du PLUi.

### **Conclusion de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête estime que le maître d'ouvrage a répondu aux questions posées, et a montré – si nécessaire - les limites de l'objet du PLUi. Il a également montré sa volonté de trouver un équilibre entre les services, d'une part, et la gêne, d'autre part, que peuvent induire les commerces dans les zones pavillonnaires.*

*De la même façon, l'EPT Est Ensemble a fait état de sa volonté de circonscrire les nuisances que peuvent provoquer les zones de logistique tout en cherchant à maintenir l'activité économique sur le Territoire. En complément, la commission d'enquête **recommande** au maître d'ouvrage, à l'instar de la préoccupation exprimée par le Département de la Seine-Saint-Denis, de considérer dans le même esprit la logistique de proximité dans le zonage du PLUi.*

*Par ailleurs, la commission d'enquête **recommande** au maître d'ouvrage, de renforcer les dispositions prévues dans le PLUi relatives à la production de bureaux par une plus grande prise en compte de l'enjeu de leur obsolescence, comme l'a alerté la Ville de Bobigny à la suite de l'annonce récente du départ des services du Conseil départemental de son territoire.*

*Enfin, à propos des linéaires actifs inscrits au sein des Murs à Pêches, jamais mis en œuvre, la commission d'enquête déplore que le maître d'ouvrage n'envisage qu'une étude sur leur suppression et ce, dans le cadre seulement de la prochaine modification du PLUi. Ce point fera l'objet d'une **réserve**.*

## 2.10. S'agissant de la mobilité

Les observations émises par le public ont été regroupées en trois sous-thèmes par la commission d'enquête : les mobilités « motorisées », les mobilités actives ou douces « à force musculaire » et le stationnement des « véhicules ».

A propos des mobilités « motorisées », le public est sensibilisé à l'aménagement de l'espace public pour réduire l'usage de la voiture et la vitesse en ville, mais également à l'insertion urbaine des axes autoroutiers et voies rapides. Même peu explicitées à cet égard, ces préoccupations expriment aussi des problématiques de sécurité et de santé publique. Le maître d'ouvrage fait valoir son Plan Local de Mobilité et fait état, chiffres à l'appui, de la tendance à la « démotorisation » des habitants du Territoire.

A propos des mobilités actives ou douces « à force musculaire », le public est demandeur d'une place plus grande accordée au vélo, dans une plus grande sécurité et dans une meilleure intégration avec les territoires des établissements publics voisins d'Est Ensemble.

A propos du stationnement des véhicules, les contributions du public mais également celles des bailleurs sociaux, des promoteurs et des PPA montrent le caractère extrêmement sensible de ce sujet. Pour les particuliers, dont l'appréciation des besoins n'apparaît pas corroborée par les données chiffrées présentées par le maître d'ouvrage, le stationnement se traduit au quotidien par beaucoup de difficultés voire par des incivilités. Pour les professionnels, qui doivent prendre en compte les exigences notamment de compensation des surfaces minéralisées et les besoins liés aux nouveaux modes de vie (augmentation du nombre de vélos, vélos cargo, ...), le stationnement entraîne des augmentations de coûts ou même la remise en cause de projet.

### **Conclusion de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête considère que le maître d'ouvrage a été attentif aux questions du public posées sur le thème des mobilités, même s'il y a répondu parfois de manière théorique. Ainsi, elle estime que les réponses concernant les travaux du SMR et la sécurité des mobilités douces auraient pu dépasser l'explication du strict cadre juridique applicable. Le fait que celui-ci soit mal posé par le public, ne doit pas être un obstacle à l'apport des précisions pratiques attendues par les habitants.*

*En matière de stationnement, le maître d'ouvrage communique des données chiffrées qui vont à l'encontre des idées reçues ; elles mériteraient, et la commission d'enquête le **recommande** d'être largement diffusées pour la bonne compréhension par le public des enjeux auxquels l'EPT est confronté et les réponses qu'il y apporte via le PLUi ou d'autres plans.*

## 2.11. S'agissant de la Révision allégée n°1 – volet patrimoine – du PLUi

Dans le cadre de cette enquête publique unique, le public s'est majoritairement porté sur les 360 objets de changements de la Modification n°3 du PLUi, occultant les deux procédures menées conjointement et dédiées au patrimoine, l'une au titre du code du



patrimoine, décrite ci-après, et l'autre au titre du code de l'urbanisme, objet de la Révision allégée n°1 du PLUi.

La commission d'enquête ne peut que faire le constat de la faible participation du public au projet d'inscription de 1 260 nouveaux biens à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cependant, la commission estime que la qualité des contributions, notamment en soutien à la démarche, atteste de l'intérêt du public pour son cadre de vie et de son attachement à la mémoire des lieux.

Toutefois, si le projet est salué par certains contributeurs, d'autres ont émis quelques critiques sur ce volet patrimoine. Elles ont été regroupées selon les quatre sujets suivants : le droit à l'information, les critères d'identification, les impacts sur la valeur du bien, les demandes de classement.

A propos du droit à l'information, le public a contesté, au nom de ce droit, le classement de ses biens qui a été réalisé sans justificatif écrit adressé aux intéressés, ce qui traduirait un manque de transparence et un vice de procédure.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage fait référence aux moyens d'information fléchés dans les textes législatifs et réglementaires : le coût de l'information individuelle serait excessif par rapport aux enjeux, et l'enquête publique ouvre la possibilité aux citoyens de s'exprimer.

A cet égard, la commission d'enquête ne peut que se réjouir de la publicité et de la reconnaissance de l'enquête publique. Cependant elle n'est pas convaincue que les contraintes de coûts soient telles qu'elles empêchent une information plus ciblée de chaque propriétaire nouvellement concerné par une protection de son bien.

Aussi, à l'instar des commentaires des enquêtes précédentes, la commission d'enquête déplore que les habitants concernés par le nouveau classement patrimonial, n'aient pas été tous contactés ou tout du moins informés préalablement, de l'instauration de celui-ci, même si la loi ne l'imposait pas.

A propos des critères d'identification, les critères de sélection des éléments repérés ont fait l'objet de nombreuses contestations, évoquant l'absence de valeur historique, architecturale, culturelle ou symbolique du bien.

Le maître d'ouvrage explique s'être appuyé sur les critères énoncés dans l'article L151-19 du code de l'urbanisme, qui ont été déclinés selon les variables fixées sur conseil d'experts, puis localement, en associant l'ensemble des acteurs.

La commission ne peut qu'apprécier la rigueur de la méthode conduite, mais elle constate également, comme l'ont souligné quelques PPA, lors de l'examen conjoint, quelques manques, notamment relatifs à la partie descriptive (introduction de sous-typologie, relevés précis etc.), ou prescriptive (ITE, permis de démolir, risque de péril), ainsi qu'une demande générale de plus de lisibilité des documents (lisibilité des plans, mise à jour de la liste des adresses, etc.).

De même, l'absence de fiches prescriptives sur le paysage a fait l'objet de demandes spécifiques, que la commission d'enquête partage dans l'esprit du texte « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et*

*délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. ».*

A propos des impacts sur la valeur du bien, le public manifeste une ferme opposition au classement, en affirmant que les règles sont excessives au regard des atteintes à la propriété, et que les contraintes imposées dévalorisent son bien.

Le maître d'ouvrage rappelle la portée collective et non individuelle du PLUi qui doit concilier de nombreux enjeux, et motive sa démarche patrimoniale par l'intérêt général, sans volonté de valoriser ou dévaloriser les biens privés.

Toutefois, la commission d'enquête comprend que le public ne voit parfois que des contraintes au classement patrimonial, sans aucun avantage à titre individuel.

Aussi, la commission estime souhaitable d'installer un dialogue avec les propriétaires, d'autant qu'à terme le raisonnement peut se renverser : loin de dévaloriser le bien, la préservation de ses qualités patrimoniales locales peut en faire augmenter la valeur, à l'échelle d'un bâti, d'une rue, voire d'un quartier.

A propos des demandes de classement, le public, à titre individuel ou collectif, a émis des demandes de classement de biens patrimoniaux qu'il estime devoir être protégés au titre du code de l'urbanisme.

La commission d'enquête ne peut qu'être satisfaite de la décision de prise en compte par le maître d'ouvrage de toutes les demandes de classement patrimonial, en vue de leur expertise.

Cependant, dans la perspective de valoriser les protections existantes sur le site des Murs à pêches, et dans le contexte de l'OAP Murs à pêches et de l'OAP Planter aux abords du prolongement du T1, la commission d'enquête partage le souhait du maître d'ouvrage et de la ville de Montreuil, d'ouvrir une plus large concertation avec l'ensemble des acteurs avant un nouveau classement du site

Toutefois, la commission estime que l'intérêt patrimonial de « la maisonnette paysanne », en qualité de témoignage singulier de patrimoine vernaculaire, semble difficile à mettre en doute. Aussi, afin de prévenir sa démolition, la commission pense qu'il serait utile de l'inscrire au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, en qualité de patrimoine remarquable, de niveau 2, d'autant que cette maisonnette fait partie intégrante du site des Murs à pêches.

### **Conclusion de la commission d'enquête**

*La commission d'enquête estime que le volet patrimonial, exposé dans le projet de Révision allégée n°1, semble répondre à son enjeu de créer une cohérence à l'échelle de son Territoire, et qu'il s'inscrit dans les objectifs du PADD, en confortant le système patrimonial existant, précisant les règles et enrichissant le nombre d'adresses préservées via le PLUi.*

*Cependant, elle considère et **recommande** que pour en traduire les ambitions, il convient de le compléter, en tenant compte, notamment des remarques formulées par*

*les personnes publiques associées (PPA), pour lever des interrogations formelles (lisibilité des plans, actualisation de la liste d'adresses, etc.), ce qui fera l'objet de recommandations.*

*Sur le fond, à l'instar du public et des PPA, la commission d'enquête estime nécessaire d'identifier le paysage dans la RAP1, et de l'intégrer dans le dispositif réglementaire du PLUi, en établissant les fiches dédiées, semblables à celles relatives aux éléments bâtis. Ce point fera l'objet d'une **réserve**.*

*De même, elle estime pertinent de protéger, sans attendre la maisonnette paysanne, dernier vestige d'un patrimoine vernaculaire disparu, menacée de démolition, et de l'inscrire au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, notamment en qualité de marqueur historique du site des Murs à pêches, ce qui fera l'objet d'une **réserve**.*

*Compte tenu de la complexité des protections existantes et des dynamiques induites par le projet de l'OAP aménagement des abords du prolongement du T1, sur le site des Murs à pêches, la commission d'enquête comprend le souhait émis conjointement par le maître d'ouvrage et la ville de Montreuil, de renforcer son classement patrimonial, et elle fera une **recommandation** pour que des échanges soient organisés dès possible sur sa reconnaissance patrimoniale au titre du code de l'urbanisme, sur les meilleurs dispositifs de reconnaissance de ce patrimoine*

## **2.12. S'agissant des périmètres délimités des abords des monuments historiques**

Force est de constater, comme indiqué ci-avant, que le public s'est majoritairement porté sur la Modification n°3 (80% des contributions), occultant les deux procédures menées conjointement et dédiées au patrimoine, l'une au titre du code de l'urbanisme, décrite ci-avant, et l'autre au titre du code du patrimoine, objet des PDA.

La procédure de définition des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques fait suite à la demande de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-Saint-Denis (UDAP 93) qui a, au préalable, reçu l'accord des communes concernées, comme l'attestent les délibérations dédiées.

En effet, sur les neuf communes membres de l'EPT Est Ensemble, seules cinq d'entre-elles, ont souhaité s'associer à la démarche pour des raisons diverses (aucun patrimoine MH sur leur territoire, ou report à une prochaine procédure).

Le projet comprend 8 nouveaux PDA, établis autour de 14 monuments historiques classés ou inscrits au titre des monuments historiques, et situés sur les communes de Bagnolet, Bobigny, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil et Romainville.

La commission d'enquête ne peut que faire le constat de la très faible participation du public au projet de définition des périmètres délimités des abords (PDA) : 3% des contributions du public s'y rapportent.

Cependant, la commission pense que ce n'est par désintérêt des monuments historiques que le public s'y est peu intéressé, mais plutôt par manque de connaissance des politiques du patrimoine qui ont choisi de remplacer le R500 par le PDA, afin d'actualiser au regard des réalités du terrain, et de simplifier la procédure d'instruction. En mettant fin à la notion de covisibilité, les PDA instaurent des

périmètres de protection mieux adaptés aux enjeux patrimoniaux et aux particularités de chaque monument historique et de ses abords.

Ainsi, les interrogations du public se sont focalisées sur deux cas particuliers : le premier sur la délimitation du PDA autour de l'Eglise Saint-Germain-l'Auxerrois qui s'étend sur les communes de Romainville et Noisy-le-Sec, le second sur les impacts du PDA autour de la mairie de Montreuil, nouvellement classée.

Sur ces points, le maître d'ouvrage a longuement détaillé les attendus, et la commission d'enquête estime qu'il a répondu de façon très didactique.

### **Conclusion de la commission d'enquête**

*En conclusion, la commission d'enquête salue l'attention portée par l'UDAP 93 aux questions soulevées par le public, et note favorablement et **recommande** l'actualisation des fonds de plans que le maître d'ouvrage se propose d'apporter aux PDA lors des prochaines révisions du PLUi. Pour autant la démarche qui sera initiée sur ce point renvoie à un temps long non compatible avec le temps de l'enquête publique.*

*La commission d'enquête **recommande** de compléter l'information, notamment avec la réalisation et mise à disposition des communes et du public, d'un Guide d'application des nouveaux périmètres délimités sur les abords des monuments historiques, permettant de mieux appréhender le changement des règles de protection, passant du rayon de 500 m autour du monument à la définition d'un périmètre délimité spécifique.*

### 3. AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

#### 3.1. Avis de la commission d'enquête sur le projet de Modification n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (PLUi) Est Ensemble

Après avoir examiné l'ensemble des observations reçues au cours de cette enquête, l'ensemble des avis lors de l'examen conjoint, interrogé l'EPT sur ces observations ainsi que sur les thèmes retenus par la commission d'enquête puis étudié le mémoire en réponse et les compléments de réponses de l'EPT à l'ensemble de ces contributions, transmis à la commission d'enquête les 8 avril 2025 et 14 avril 2025 ;

#### **La commission d'enquête considère que pour ce projet :**

- L'EPT Est Ensemble a non seulement strictement respecté la réglementation concernant la publicité de cette enquête mais a également utilisé tous autres moyens adéquats à sa disposition pour mieux faire connaître le projet de Modification n°3 du PLUi et les modalités de l'enquête publique le concernant ;
- L'EPT Est Ensemble a longuement répondu aux contributions reçues au cours de l'enquête et aux 9 thèmes retenus par la commission d'enquête ainsi qu'aux questions complémentaires posées par la commission d'enquête.

#### **La commission d'enquête déplore cependant :**

- Qu'en matière de lisibilité du projet, les outils de facilitation (Préambules, Guide, etc.) proposés par le maître d'ouvrage n'aient pas été mis à disposition du public et de la commission d'enquête ;
- Que les changements projetés dans la procédure de Modification n°3 n'aient pas été listés par ville/commune ;
- Que le maître d'ouvrage n'ait pas mis en évidence en notifiant clairement l'articulation des éléments justifiant les changements de l'évolution des OAP dans le rapport de présentation, l'évaluation environnementale et les pièces dédiées.

#### **La commission d'enquête préconise pour ce projet de Modification n°3 les xx recommandations suivantes :**

*(Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées, la commission d'enquête demande donc qu'Est Ensemble les prennent en considération)*

#### **Recommandation n°1**

Que soit organisée une vaste communication sur les changements apportés au PLUi et que le public soit associé aux actions qui en découlent (mise à jour d'inventaires, etc.) ;

#### **Recommandation 2**

Que soient réalisés et mis à la disposition des communes et du public des outils d'aide à la compréhension et à l'application du PLUi, puis qu'ils soient actualisés à chaque évolution du règlement ;

#### **Recommandation 3**

Que soit portée une attention particulière à la qualité de rédaction des prescriptions dans les procédures à venir et soient prises en compte les situations de terrain les plus actuelles lors de l'élaboration du projet ;

#### **Recommandation 4**

Que soit poursuivi l'effort de simplification des règles du PLUi et de diminution des exceptions ;

#### **Recommandation 5**

Que soit organisée une communication pédagogique sur le bon respect des prescriptions et les contrôles y afférents ;

#### **Recommandation 6**

Que soient portées à la connaissance du public les données sur la « démotorisation » des habitants du Territoire, qui joue sur l'évolution des besoins en stationnement, et soit mise en place une communication sur les liens entre le PLUi et le PLM ;

#### **Recommandation 7**

Que soient définis à l'aide de données chiffrées les objectifs que se donne l'EPT Est Ensemble, les étapes intermédiaires de suivi retenues et les méthodologies et référentiels sur lesquels ils sont basés ;

#### **Recommandation 8**

Que soit mis à la disposition du public un outil de gestion d'informations foncières du type SIG ;

#### **Recommandation 9**

Que soient étudiées les caractéristiques de la logistique de proximité dans le contexte d'Est Ensemble et définies, dans une prochaine procédure, si nécessaire, les conditions spécifiques de son exploitation sur le Territoire ;

#### **Recommandation 10**

Que soient renforcées les dispositions du PLUi propres à faciliter la reconversion en une autre destination des immeubles de bureaux devenus obsolètes ;

#### **Recommandation 11**

Que soient enrichies les OAP thématiques avec la création d'une OAP Climat-Air-Energie ;

#### **Recommandation 12**

Que soit examinée la possibilité d'une information préalable des propriétaires concernés par la mise en œuvre des outils d'urbanisme tels que ER, PAPAG ;

#### **Recommandation 13**

Que soient organisée une concertation avec les habitants des quartiers qui se sont fortement mobilisés pendant l'enquête pour une même préoccupation ;

#### **Recommandation 14**

Que soit consulté le public en cas de réexamen du principe de l'application du seuil supérieur de la RE2020 ;

### **Recommandation 15**

Que soit conduite, au vu des évolutions retenues dans le projet soumis à approbation, une nouvelle analyse de la légalité de la procédure suivie et du respect des textes supérieurs.

### **De plus, la commission souhaite attirer l'attention sur les points suivants :**

- Concernant le secteur de plan-masse 6.5.b du Pré Saint-Gervais : la commission d'enquête reste dubitative face au retour de ce projet dans la Modification n°3, alors qu'il avait été proposé de le supprimer dans la Modification n°2, d'autant qu'il génère une forte opposition de la part des riverains ;
- Concernant le changement de zonage sur le quartier Canal / Avenue Gallieni à Bondy : la commission d'enquête s'interroge sur l'enchaînement de faits qui conduise à l'enclavement de quelques pavillons encerclés par de futurs immeubles, qui de plus perdraient de la valeur suite au changement de zonage projeté dans la Modification n°3 ;
- Concernant le changement de zonage sur le site des Murs à pêches de Montreuil : la commission rappelle l'engagement du maître d'ouvrage de supprimer le changement de zonage projeté sur la parcelle CJ 342, afin qu'elle reste inscrite en zone agricole dans la Modification n°3 ;
- Dans ses réponses à la commission d'enquête, le maître d'ouvrage a annoncé plusieurs amendements qu'il s'engage d'apporter dans la Modification n°3 du PLUi approuvé, pour tenir compte des observations tant du public que des personnes publiques associées ou de la commission d'enquête. Ces évolutions impactent positivement l'appréciation du projet par la commission. Elle engage donc le maître d'ouvrage à confirmer toutes ces évolutions dans le règlement définitif.

Au terme de ces conclusions, la commission d'enquête considère avoir examiné l'ensemble des aspects du projet de Modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble, lui permettant de retenir les 15 (quinze) recommandations de nature à améliorer l'intérêt général du projet sans porter atteinte à l'économie générale du PLUi Est Ensemble,

**En conséquence, la commission d'enquête émet à l'unanimité un avis FAVORABLE** à la demande formulée par l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, en vue de la Modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, **assorti de 3 (trois) réserves** :

***NB. Si les réserves ne sont pas levées par l'Établissement public territorial Est Ensemble, l'avis est réputé défavorable.***

### **RESERVE N°1**

Rectifier les erreurs matérielles contenues dans le projet de Modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, et corriger les différences entre les parties du règlement, avant l'approbation.

**Page 36 sur 42**

## **RESERVE N°2**

Réaliser les tableaux de synthèse sur l'évolution des OAP, indiquant leurs dates de création, de modification et de suppression, et les intégrer en préambule de leur présentation dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, avant l'approbation.

## **RESERVE N°3**

Supprimer les linéaires actifs inscrits sur le plan de zonage de la Modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, sur le secteur des Murs à pêches, en contradiction avec les axes de développement de l'OAP dédiée, avant l'approbation.





### **3.2. Avis de la commission d'enquête sur le projet de Révision allégée n°1 – volet patrimoine- du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public intercommunal (EPT) Est Ensemble**

Après avoir examiné l'ensemble des observations reçues au cours de cette enquête, l'ensemble des avis lors de l'examen conjoint, interrogé l'EPT sur ces observations ainsi que sur le thème retenu par la commission d'enquête puis étudié le mémoire en réponse et les compléments de réponses de l'EPT à l'ensemble de ces contributions, transmis à la commission d'enquête les 8 avril 2025 et 14 avril 2025 ;

#### **La commission d'enquête considère que pour ce projet :**

- L'EPT a non seulement strictement respecté la réglementation concernant la publicité de cette enquête mais a également utilisé tous autres moyens adéquats à sa disposition pour mieux faire connaître le projet de Révision allégée n°1 – volet patrimoine- du PLUi et les modalités de l'enquête publique le concernant ;
- L'EPT a longuement répondu aux contributions reçues au cours de l'enquête et au thème spécifique retenu par la commission d'enquête ainsi qu'aux questions complémentaires posées par la commission d'enquête ;

#### **La commission d'enquête déplore cependant :**

- Qu'en matière de lisibilité du projet, la liste des adresses des patrimoines classés, aient comporté autant d'erreurs ;
- Que le paysage, identifié au titre du code de l'urbanisme, n'ait pas fait l'objet de fiches prescrivant les règles de protection spécifique, semblable à celles du bâti;

#### **La commission d'enquête recommande pour ce projet :**

Au regard de ces conclusions motivées, en préalable à son avis ci-dessous, la commission d'enquête souhaite attirer l'attention du maître d'ouvrage sur xx points qui mériteraient d'être pris en compte dans la présentation du projet de Modification n°3 du PLUi, avant sa transmission pour avis au Conseil de Territoire d'Est Ensemble :

#### **Recommandation n°1**

Que soit améliorée la lisibilité des plans.

#### **Recommandation n°2**

Que soient informés les propriétaires, individuellement, avant l'inscription de leur bien au titre du code l'urbanisme.

#### **Recommandation n°3**

Que soit instauré un dialogue avec les propriétaires concernés, via par exemple des permanences du CAUE, pour expliquer l'intérêt individuel et collectif de l'inscription de leur bien et les règles qui s'appliquent à lui.

#### **Recommandation n°4**

Que soit organisés dès que possible des échanges entre les différentes parties prenantes pour renforcer la reconnaissance du site des Murs à pêches.

**Page 38 sur 42**

### **Recommandation n°5**

Que soient créées des sous-catégories pour des patrimoines spécifiques.

### **Recommandation n°6**

Que soit étudiées les prescriptions pour des biens exposés aux risques de mésusage, de péril, de pollution, etc....

### **Recommandation n°7**

Que soit explicitées les règles de mitoyenneté avec un bien classé au titre du code de l'urbanisme.

### **Recommandation n°8**

Que soient étudiées toutes les demandes de classement de biens, émises en nom individuel ou portées en nom collectif.

### **Recommandation n°9**

Que soient informées de la décision prise par le maître d'ouvrage, toutes les personnes ayant déposé une demande de classement au titre de l'article L151-19 du code l'urbanisme.

### **Recommandation n°10**

Que soient explicitées les raisons justifiant du classement du bien et des éléments de paysage, ou de son refus en réponse aux critères prescrits dans les fiches réglementaires insérés dans le règlement du PLUi d'Est Ensemble.

Au terme de ces conclusions, la commission d'enquête considère avoir examiné l'ensemble des aspects du projet de Révision allégée n°1 – volet patrimoine- du PLUi d'Est Ensemble, lui permettant de retenir les 10 (dix) recommandations de nature à améliorer l'intérêt général du projet de Modification n°3, sans porter atteinte à l'économie générale du PLUi Est Ensemble

**En conséquence, la commission d'enquête émet à l'unanimité un avis FAVORABLE** à la demande formulée par l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, en vue de la Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, **assorti de 3 (trois) réserves** :

***NB. Si les réserves ne sont pas levées par l'Etablissement public territorial Est Ensemble, l'avis est réputé défavorable.***

### **RESERVE N°1**

Identifier et localiser les éléments de paysage, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et intégrer les fiches réglementaires dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, avant l'approbation.

### **RESERVE N°2**

Inscrire la maisonnette paysanne, située au 122 de la rue Pierre Saint-Jean de Béranger, à Montreuil, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, en qualité de patrimoine « remarquable », élément intégral d'un patrimoine vernaculaire du site d'agriculture urbaine des Murs à pêche, avant l'approbation.

### **RESERVE N°3**

Etablir la liste des adresses des patrimoines protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, annexée au règlement du PLUi, selon une logique de classement aisément manipulable, et l'actualiser, avant l'approbation.

Paris le 22 avril 2025

  
Catherine MARETTE  
Présidente de la commission d'enquête

  
Michel RELAVE  
Membre titulaire

  
Miroslav MAKAR  
Membre titulaire

### 3.3. Avis de la commission d'enquête sur le projet de périmètres délimités des abords des monuments historiques

Après avoir examiné l'ensemble des observations reçues au titre de la procédure de définition des périmètres délimités des abords des monuments historiques, interrogé l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-Saint-Denis (UDAP 93) sur ces observations, puis étudié les éléments de réponse de l'UDAP 93 à l'ensemble de ces contributions, transmis à la commission d'enquête les 8 avril 2025 et 14 avril 2025 ;

#### **la commission d'enquête considère que pour ce projet :**

- L'EPT Est Ensemble a été dûment mandaté par l'UDAP 93, pour le représenter lors des différentes étapes administratives liées à l'enquête publique ;
- L'enquête a été conduite, dans le cadre de l'enquête publique unique de modification n°3 et de révision allégée n°1 du PLUi d'Est Ensemble, en respectant strictement la réglementation concernant la publicité de cette enquête mais également en utilisant tous autres moyens adéquats à sa disposition pour mieux faire connaître le projet de périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDA) et les modalités de l'enquête publique le concernant ;
- L'EPT Est Ensemble a transmis à l'UDAP 93 le procès-verbal de synthèse présenté et transmis par la commission d'enquête, le 25 mars 2025 ;
- L'UDAP a longuement répondu aux contributions reçues au cours de l'enquête publique unique, relative à la procédure de périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDA), ainsi qu'aux questions posées par la commission d'enquête dans son procès-verbal de synthèse ;
- L'EPT Est Ensemble a intégré ces éléments de réponses de l'UDAP dans son mémoire en réponse qu'il a transmis à la commission d'enquête les 8 avril et 14 avril 2025.

#### **La commission d'enquête recommande pour ce projet :**

Au regard de ces conclusions motivées, en préalable à son avis ci-dessous, la commission d'enquête souhaite attirer l'attention du maître d'ouvrage sur deux points qui mériteraient d'être pris en compte dans la présentation de la servitude de définition des périmètres des abords des monuments historiques, à annexer au PLUi Est Ensemble, avant sa transmission au Conseil de Territoire d'Est Ensemble, et pour décision au préfet de Seine-Saint-Denis.

#### **Recommandation n°1**

Que soient actualisés les plans de référence avec les mises à jour du cadastre ;

#### **Recommandation n°2**

Que soit réalisé et mis à la disposition des communes et du public un guide d'application des nouveaux périmètres délimités sur les abords des monuments historiques, permettant de mieux en appréhender le changement des règles de protection, passant du rayon de 500 m autour du monument à la définition d'un périmètre délimité spécifique.

Au terme de ces conclusions, la commission d'enquête considère avoir examiné l'ensemble des aspects du projet de définition des abords des monuments historiques des cinq communes membres de l'EPT Est Ensemble (Bagnole, Bobigny, le Pré Saint-Gervais, Montreuil et Romainville), porté par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-Saint-Denis (UDAP 93), maître d'ouvrage de la procédure, lui permettant de retenir la recommandation de nature à améliorer le projet sans mettre cause l'économie du projet,

**En conséquence, la commission d'enquête émet à l'unanimité un avis FAVORABLE** à la demande formulée par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Seine-Saint-Denis (UDAP 93), en vue de la définition des périmètres délimités des abords des monuments historiques des communes de Bagnole, Bobigny, le Pré Saint-Gervais, Montreuil et Romainville, membres de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sans réserve.

Paris le 22 avril 2025

  
Catherine MARETTE  
Présidente de la commission d'enquête

  
Michel RELAVE  
Membre titulaire

  
Miroslav MAKAR  
Membre titulaire