Le présent document fait la synthèse des observations déposées par le public, éventuellement complétée par des questions de la commission d'enquête sur la même problématique.

Elaboration des thèmes à partir des observations et des courriers

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 fil du temps au fur et à mesure de leur réception dans une grille de dépouillement.

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.

La commission a considéré toutes les contributions au même titre : chacune des contributions a été comptabilisée, y compris les doublons.

Examen détaillé des contributions

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

Méthode de travail

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.

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 du public
- Questions complémentaires de la commission d'enquête,
- Avis et commentaires de l'EPT Est Ensemble
- Appréciations de la commission d'enquête.

Nota

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.*

Le thème A (pertinence du dossier) est un thème transversal par définition qui 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 plus de précision et une meilleure compréhension du PROJET, il convient de se reporter aux thèmes spécifiques retenus par la commission d'enquête pour l'analyse des observations du public et développés ci-après.

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 dépouillement des observations, ci-jointes en annexe 2, pour lire la totalité des observations.

1. 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**

1.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

1.1.1. 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.

<u>ROM-Obs 11 : M. et Mme MESDOM - Romainville</u>

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 […]

<u>Mail 15 – Anonyme - Montreuil</u>

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 règlementaire 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 […]

<u>LIL-Obs 1 : Martin BORTZMEYER – Les Lilas</u>

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 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

1.1.2. 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.

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

1.1.3. 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 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 parait 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

1.2. 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 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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

Question A5, relative à la publication du dossier d'enquête

Certaines personnes auraient souhaité pour voir lire le dossier d'enquête préalablement à l'ouverte de l'enquête afin de disposer de plus de temps pour le lire.

Comment pouvez-vous répondre à cette demande ?

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 ?

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 ?

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 ?

Pourquoi les recommandations des enquêtes précédentes n'ont-elles pas été retenus ?

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.

2. 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**

2.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

2.1.1. 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

2.1.2. 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

2.1.3. 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 m² 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 m2 et 10% du reste. Donc sur mon terrain on ne peut construire que 215 m2. …/… 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-artificialiser une surface de 3400m² 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 m². 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 règlementation 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'ilot Piattino une hauteur possible de R+5 /19 m …/… alors que dans la légende de la page suivante est précisé sur l'ilot 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'ilot 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'ilots 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

2.1. 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 ?

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 ?

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 ?

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?

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 ?

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) ?

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 ?

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 ?

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-t-il informé de leur prise en compte et de leur impact sur le règlement approuvé ?

3. 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**

3.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

3.1.1. 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 entendable, 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 surcroit 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

3.1.2. 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

3.1.3. 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 m2 n'est classée en emplacement réservé […]

Mail 60 : Benoit CADEL - Bobigny

En effet, après analyse du plan de zonage, ce dernier laisse apparaitre 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 Beaufils correspondant à l'intitulé ERMo27. La rue Emile Beaufils 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 m2 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

3.1.4. 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

3.2. Questions complémentaires de la commission

Question C1, relative aux 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 ?

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 ?

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 ?

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 déploraient 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 opposé aux différentes recommandations faites par le commissaire enquêteur ?

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 ?

Quelles sont les caractéristiques des ER aux voies et ouvrages publics, comme le prescrit par l'article L151-41 du code de l'urbanisme ?

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?

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 ?

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 ?

Est-il possible de prolonger un PAPAG ? de quelle durée ?

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 ?

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 ?

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 ?

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.	Plans non identifiés ; 3 villes sont annoncées pour 2 plans seulement présentés
A2.1.1 -p 277 et suiv.	OAP sectorielles – communes non identifiées
A2.1.1 -p 277 et 283	OAP « Porte de Bagnolet-Gallieni » présentée 2 fois en termes différents.
A2.1.1 p 265 et suiv	Usage de termes différents pour désigner les mêmes objets
A2.1.1- p285	OAP création Pôle Bobigny Picasso absent dans A2.2.2
A2.1.1. -p4	Le Rapport annonce 4 grands objectifs : « renaturation/ville mixte et productive/déclinaison des documents stratégiques/simplification du document » alors qu'il en détaille un 5ème (cf. pages 265 à 392 !) sur « la mise en œuvre des projets et cohérence urbaine »
A2.1.1 -p106	Référence 1/1 erronée ; la présentation comportant 2 pages
A2.1.1 -p118 à 122	Référence 1/2 erronée ; la présentation comportant 5 pages
A2.1.1 -p246 et 247	Présentation 2 fois de la fusion des deux zones UPBb1d
A2.1.1 -p 377	Commune concernée non identifiée
A2.1.1 p56	La page est consacrée aux EPP ; le plan du milieu met en exergue un « espace vert urbain »
A2.4.1	La page de couverture annonce différents plans qui ne figurent pas dans le dossier.
A2.1.3 a) b) c)	Les documents relatifs à l'état initial ne sont pas numérotés
A2.4.1	La numérotation des documents dans le sommaire diffère de la numérotation retenue pour le dossier
A2.4.1	Le plan de zonage « Est Ensemble » annoncé dans le sommaire ne figure pas dans le dossier
A2.3.1. - p15	Le règlement mentionne que le PPRMT de Montreuil a été approuvé le 22 avril 2011alors 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.
A.2.2.1. - p63	Pas de référence aux PPRmt dans l'OAP Thématique « Environnement « dans son chapitre « Santé, risques et nuisances »
A2.3.1. – p17	Référence 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
A2.3.1. – p17	Mention « soumis à autorisation préalable en rouge, ce qui laisse croire que cette autorisation est nouvelle, alors qu'elle existe dans le PLUi actuellement applicable
A2.3.1. – p76	Référence explicite au Règlement local de publicité alors qu'un Règlement local de publicité intercommunal (RLPi) a été approuvé le 25 juin 2024, soit avant l'arrêt du projet M3.
A2.3.1. – p77	Le projet 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
A2.3.1. p202	Dans l'exception pour la commune des Lilas : corriger « décevant du public » en « recevant du public »
A2.3.1. p252	La pagination du sommaire est erronée
A2.3.1. p252	Manque dans ce sommaire la nouvelle zone de projet de Pantin UPPa3 « Grandes Serres »
A2.3.1. p379	Pas de référence à UPPa2 dans le règlement qui passe directement de UPPA1 à UPPa3.
A2.3.1. p389	Pas de référence à UPRo2 dans le règlement qui passe directement de UPRo1 à UPRo3.
A2.3.1. p389	Le règlement ne contient pas la segmentation a), b), c), d) et e) annoncée en page 252 pour UPRo3
A.2.4.10.	A quoi correspond le trait bleu sans mention dans la légende du plan de zonage de Montreuil ?
A.2.5.1.b	A quoi correspond la pièce A2.5.1.b dans le dossier sous enquête ?

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 ?

4. 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**

4.1. 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.

4.1.1. 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 réglementaire 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 : Caterine 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 10m² 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 règlementaires 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

4.1.2. 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 3740m2, ne comportera plus que 328m2 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 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 rafraichissement 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

4.1.3. 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 m² 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 lanière 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

4.1.4. 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 apporteraient 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

4.1.5. 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/m² 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'in 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

4.2. 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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

Question D9, relative aux sols polluées

Dans le prolongement d'une recommandation de la MRAe, qui porte sur l'accueil des populations sensibles sur des sites polluées, 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 ?

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 ?

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 bâtiment sont également listées.

Néanmoins, des préconisations (du type choix des matériaux, indice albedo des revêtements, …) n'ont pas été introduites ; pourquoi ?

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 ?

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 ?

5. Thème E : Orientations d'Aménagement de de Programmation (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**

5.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

5.1.1. 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

5.1.2. 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 Galliéni, Gare de Bondy, Fort de Romainville. Mais également des OAP Lucie Aubrac et Murs à Pêche.

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 […]

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

UPli3B au PLUI Est Ensemble évolue et autorise la constructibilité suivante : emprise au sol minimum de 650m², hauteur du bâtiment en R+2 de 12 m minimum […]

Avis et commentaires de l'EPT

5.1.3. 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 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'ilots 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 Pêches […]

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 défini 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 et 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 indicée 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 avions 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'ilot 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'ilot 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'ilot 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 surcroit 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

5.2. 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 ?

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 pièce, 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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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'ilot 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.

Qu'envisagez-vous de répondre à ces observations ?

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 ?

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 m² de zone agricole et la révision de deux segments de linéaires actifs présentées 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 ?

6. 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**

6.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales

6.1.1. 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 […]

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, 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

6.1.2. 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

6.1.3. 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 tissus mixte logements/activités […]

Avis et commentaires de l'EPT

6.1.4. 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

6.2. 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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

Question F6, relative à la destination « entrepôt »

Le public craint que les activités autorisées dans la sous-destination « entrepôt » apportent beaucoup de nuisances lié au trafic de véhicules de livraison.

Quelle réponse pouvez-vous apporter à cette observation ?

7. 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 »**

7.1. 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.

7.1.1. 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

7.1.2. 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 a 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 parait 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

7.1.3. 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 fraicheur 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 règlementation 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

7.2. 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 ?

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 ?

Question G3, relative aux 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 ?

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 ?

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 ?

8. 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 agrées 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**

8.1. 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 :

1	2	3
Patrimoine emblématique **Protection stricte :** • 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. • Dans la mesure du possible, es travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment. • L'isolation par l'extérieur est interdite.	**Patrimoine remarquable** **Protection forte :** • Des extensions et des démolitions partielles sont autorisées. • L'isolation par l'extérieur est interdite.	**Patrimoine représentatif** **Repérage :** • 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.

Article L151-19 du code de l'urbanisme

« *« 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. ».*

8.1.1. 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

8.1.2. 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'apparait 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 bénéfique 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 de 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 connaitre 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 reconnaitre 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'apparait 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 apparait 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 XXIème siècle en anticipant une élévation générale des températures et une raréfaction des énergies et des ressources […]

Avis et commentaires de l'EPT

8.1.3. 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

8.1.4. 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 m2 et 600 m2 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 bénéficient 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 territoire et elle commence à renaître…/…Tout le site des Murs à pèches 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 1er 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

8.2. Questions complémentaires de la commission

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 ?

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 bleu, sans légende correspondante.

Pouvez-vous expliquer à quoi correspondent ces indications graphiques hachurées en police bleu sur le plan B2.4.1 ?

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 ?

Question H11, relative à la protection d'une maisonnette paysanne

Plusieurs demandes du public, portées à titre individuel ou en nom collectif, demandent la 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?

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 ?

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 ?

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 ?

9. Thème I : Périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques

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 3% 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**

9.1. 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.

9.1.1. Délimitation du périmètre des abords

Quelques rares personnes contestent le tracé de périmètre de DPA tel que proposé dans le dossier d'enquête dédié.

<u>Mail 96 : Colette SCHEYDER – Noisy-le-Sec</u>

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 […]

<u>Mail 69: Julia LEARTHMONTH pour ASVR</u>

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 […]

<u>Mail 69: Julia LEARTHMONTH pour ASVR</u>

La limite Ouest de la proposition de PDA de l'Eglise St Germain l'Auxerrois le long du 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'EPT

9.1.2. 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'EPT

9.2. 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 ?

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 ?

Question I3, relative à la définition du périmètre de délimitation

Certaines personnes contestent le tracé du périmètre du DPA, et demandent d'inclure certains biens et parcelles.

Quelle réponse pouvez-vous apporter cette demande ?

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 ?

10. Thème J : Autres problématiques

Ce thème concerne très peu de contributions que la commission a toutefois enregistrées dans la grille de dépouillement, mais qui ne se rapportant à aucun des projets soumis à enquête.

Enquête publique unique ayant pour objet la modification n°3 et la révision allégée n°1 -volet patrimoine- du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) de monuments historique

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Mardi 25 mars 2025

ANNEXE 2

Grille de dépouillement du registre dématérialisé

Grille de dépouillement des registres format papier ouverts dans les 9 communes territoriales et au siège de l'enquête

Grille de dépouillement des courriers parvenus dans les délais au siège de l'enquête

Commission d'enquête

Catherine MARETTE, présidente,

Michel RELAVE et Miroslav MAKAR, membres titulaires

Jean-Luc ABIDAT, membre suppléant

Registre dématérialisé (format électronique)
Grille de dépouillement des observations recueillies, selon les thèmes retenus
Observations adressées par courriel & courrier électronique

NB : Les thèmes retenus figurent en abscisse et les observations, courriers figurent en ordonnée. Une croix est portée au regard de chaque observation lorsque le thème retenu y est évoqué.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 1										X	X		**Gérard CHAMAK - Villemomble** A la suite de la mise en application du PLUi de Grand Paris Grand, Est le 15 janvier dernier, élaboré sans concertation à sa connaissance, le contributeur se plaint du positionnement des cœurs d'îlots et des règles d'alignement. Il fait un recours gracieux via son avocat dont il donne un extrait en PJ. Contribution Hors sujet.
Mail 2				X							X		**Grégoire - Montreuil** Pour mieux lutter contre l'artificialisation des sols, mais aussi pour mettre en avant des modes de vies alternatifs et sobres, il semble pertinent de mettre en avant les habitats légers de type TinyHouse dans le PLUi. Ce type d'habitat permet de limiter fortement l'emprise au sol, et permet un habitat sain et moins cher pour des populations en précarité. Par ailleurs, l'artificialisation des sols est limitée avec ce type d'habitat. De plus, le caractère réversible permet d'anticiper des difficultés futures à venir en lien avec l'adaptation. L'avis de l'Autorité Environnementale sur l'évaluation environnementale unique N°MRAe APPIF-2025-009 du 15/01/2025 semble également aller dans ce sens avec une limitation de l'impact sur l'environnement des constructions permises par le PLUi.
Mail 3	X							X			X		**Laurence GUILLON - Romainville** 1/ Sur le patrimoine représentatif, les propriétaires ont-ils été consultés sur les évolutions possibles de leur patrimoine ? 2/ D'autres inventaires de patrimoine sont-ils prévus ? 3/ Un propriétaire peut-il s'opposer à cette inscription ? 4/ 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." 5/ 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 parait pas clair du tout et non transparent.
Mail 4										X	X		**Florence MATHILLON** Contribution hors sujet ; appel à partage de legs
Mail 5				X							X		**Sabine – Montreuil** Je souhaiterais savoir s'il peut être intégré dans ce projet la végétalisation de la rue de Paris et la transformation du terrain vague, autour de la structure métallique Marcel Dufriche, près du Palais des Congrès, en un parc par exemple.
Mail 6				X			X				X		**Marie – Noisy-le-Sec** Si l'on veut mener une politique volontariste en faveur des mobilités durables, il faut aménager une piste cyclable a double sens et protégée de voies de circulation automobile tout le long de la D116. Il est par ailleurs nécessaire de ne pas se contenter de protéger les espaces verts existants mais d'en accroître le nombre et la superficie pour créer des îlots de fraicheur essentiels.
Mail 7	X			X							X		**Louis BASTIN – Montreuil**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Dans l'îlot végétal rue du Capitaine Guynemer bordé par les rues du Capitaine Guynemer (côté pair), Claude Bernard et de l'Ermitage, au-delà de 2 arbres aux n°4 et 8 dont la préservation est mentionnée, il existe entre les numéros 6 et 14 de la rue du Capitaine Guynemer, et le fond des parcelles (qui borde l'ex-emprise du l'A186), 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, fouine, hérissons et abeilles solitaires. Cette continuité qui va de la rue aux anciens talus boisés de l'autoroute serait à mentionner et préserver. Elle apparaît nettement sur l'imagerie satellite (Google earth), comme à l'œil depuis la rue. Par ailleurs, les 7 arbres qui en ce moment même (février 2025) vont être plantés au long de la rue du Capitaine Guynemer n'ont pas été mentionnés **PJ : 5 photos**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 8	X										X		**Martin BORTZMEYER** La page web annonçant la consultation, on trouve les cartes des villes mais on ne trouve rien de précis sur les concepts comme "nouvel ensemble urbain remarquable" ou ce qu'est exactement la modification 3 annoncée. Ainsi la page web indique "consultez la page dédiée à la procédure de modification n°3" mais où se trouve cette page de procédure de modification, cela reste un mystère. Peut-être manque-t-il des hyperliens ? Merci de votre aide
Mail 9	X							X			X		**Helen et Matthieu CHARTIER CORNET** J'ai tenté de consulter la carte "ZOOM sur les bâtis remarquables protégés" disponible sur cette page https://www.est-ensemble.fr/le-plui-evolue-donnez-votre-avis, mais la carte de Montreuil est floue lorsque l'on zoome. Pourrait-on avoir une carte plus détaillée de Montreuil ? Le niveau de définition n'est pas suffisant et le détail exact des bâtis et arbres concernés est flou. Quand on regarde la carte de Bagnolet, le niveau de définition est suffisant, mais la carte est aussi grande alors que la ville est beaucoup moins étendue que Montreuil.
Mail 10		X	X	X			X	X	X	X	X		**Anne – Montreuil** Merci de : - préserver la nature de l'habitat montreuillois relativement mixte (maisons, immeubles, zones d'artisanat, petites entreprises, réhabilitation de friches et d'usines...) - créer des espaces verts dans les friches abandonnées et végétaliser les rues - faire réhabiliter la friche de l'ancienne plâtrerie Morel (cheminée et structure métallique au 142 rue de Paris) à côté du Centre de congrès Paris Est Montreuil - préserver les espaces verts publics et privés qui sont de vrais poumons en zone urbaine, maintenir les zones pavillonnaires à dimension humaine - faire respecter le patrimoine historique de Montreuil en veillant à ce que les constructions et rénovations soient esthétiques, harmonieuses et rationnelles (le périmètre de Bâtiment de France ne semble vraiment pas toujours respecté au vu des permis de construire dispensés !) - bannir les constructions d'immeubles à trop hauts étages (2 à 3 étages étant correct) - créer des zones de passages sécurisées, éclairées (exemple rue du Centenaire etc.) - penser à l'accessibilité des rues, des bâtiments pour tout type de handicap - mettre en place une charte anti - tag pour la propreté des bâtiments, des murs et des rues pour préserver l'environnement
Mail 11			X	X							X		**OHR Diffusion – Pantin** Je me permets de vous adresser ma lettre avec justificatifs pour une étude en commission afin de modifier la codification de l'urbanisme et vendre le pavillon de mes parents qui sont actuellement handicapés. A ce jour le pavillon n'est plus du tout approprié pour eux vue leurs états de santé Merci de votre compréhension **1 PJ : courrier**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Mme Elbaz (fille) c/o Alloul Victor *8, rue de Palestro* *93500 PANTIN* *Tel : 07.69.90.24.22* *TSCOMPAGNIE@HOTMAIL.FR* *Paris, le 30 Octrobre 2024* Est ensemble grand paris 100. Avenue Gaston Roussel 93232 Romainville Cedex Objet : Modification du plan Copie : Mairie de Pantin- service Urbanisme Cher Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je me permets de prendre contact avec vous au nom de mes parents Monsieur et Madame Alloul Victor propriétaire d'un pavillon situé au 8, rue de Palestro 93500 Pantin Si je vous écris en leur nom c'est pour plusieurs raisons dont l'invalidité de mon père (CF carte) et l'handicap de ma mère suite à un AVC (CF carte) Depuis un moment ils souhaitaient vendre leur pavillon mais avec le Corona le retard de la mairie pour préemption la vente s'est vue annulée Aujourd'hui vendre le pavillon devient urgent, une priorité pour eux mais je suis face à deux problèmes potentiels et majeurs Tout D'abord le pavillon est reconnu zone pavillonnaire sur l'ensemble de la rue alors qu'il est le seul pavillon le reste étant des immeubles loft… Comment expliquez-vous cette connotation zone pavillonnaire alors que zone signifie ensemble de biens et non un seul bien ??? Serait-il possible de leur modifier la codification du plan de la ville pour faciliter le potentiel de la vente ? Pour vous donner un exemple comme vous pouvez le constater la superficie et la hauteur du 6 et du 8, rue Palestro sont quasiment identiques avec deux codification / notifications différentes ce qui peut permettre plus de vente de construction d'homogénéité de la rue pour un entrepreneur un bailleur social ou autre Le deuxième problème qui se pose aujourd'hui c'est que le pavillon n'est plus du tout mais du tout adapté à vivre pour mes parents de part l'handicap de ma mère et l'invalidité de mon père Ma mère étant paralysée coté gauche ne peut plus monter et descendre les escaliers, circule en fauteuil roulant On a du de ce fait aménager le salon pour sa chambre avec lit d'hôpital et matériel adéquat À l'entrée il n'y a pas d'installation sanitaire toilettes salle de bain ce qui oblige à ma mère de faire ses besoins dans un pot, une douche en toilette de chat et se brosse les dents dans une bassine et j'en passe… Elle se retrouve donc avec une hygiène restreinte et minimisée Ses déplacements sont compliqués même avec une chaise roulante par manque de place Vouloir et pouvoir sortir devient impossible, un luxe car l'accès à la maison et de 8 Marches d'escaliers et mon père invalide ne peut pas la faire descendre et monter avec son fauteuil en vue de son invalidité et de son âge Mais parents se retrouvent séparés dans leur vie commune Mon père ne peut plus monter et descendre régulièrement pour répondre à ma mère lui apporter ce dont elle a besoin et ce surtout la nuit de peur de tomber À aujourd'hui le pavillon demande la réalisation de gros travaux comme les canalisations de la cuisine des salles de bain, l'isolation, l'humidité des pièces ce qui n'est pas envisageable de part leur côté médical financier et temporaire Ils ont besoin d'un appartement plus petit plus adapté car ils sont seuls. L'appartement est donc trop grand pour eux car tous les enfants sont mariés avec famille Cher Monsieur le Commissaire Enquêteur je vous demande donc de bien vouloir m'aider dans les démarches afin de modifier la codification du plan pour une vente potentielle et leur apporter un logement et une vie adaptée à leur nouvelle situation physique Dans l'attente de vous lire très prochainement veuillez agréer Cher Monsieur le Commissaire Enquêteur l'expression de mes salutations distinguées.
Mail 12			X	X							X		**OHR Diffusion – Pantin** Doublon du Mail 11
Mail 13		X									X		**Véronique LAGUI - Pantin** 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. Ma maison a sa façade avant côté rue et sa façade arrière côté jardin qui est 2m plus bas que la rue. Comment faut-il calculer le niveau de référence dans ce cas ? est-ce la rue ? est-ce le jardin ? est-ce une côte moyenne entre la rue et le jardin ? Pouvez-vous clarifier ce point dans les définitions ?

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 14	X										X		**Florence BERGER – Le Pré-Saint-Gervais** J'aimerais porter à votre attention le fait que le dossier complet de modification du PLUi est extrêmement dur à trouver en ligne. Par exemple sur la page dédiée à la modification sur le site d'Est Ensemble, aucun lien ne mène au dossier. Il faut pour cela aller dans les "actualités" du site, trouver l'article portant sur la modification du PLUi et aucune indication n'est donnée pour trouver les documents. Il faut pour cela cliquer sur le lien "contribuer au registre numérique en ligne", et c'est seulement à ce moment-là que nous pouvons voir, en en-tête du site, l'accès au dossier. Ce procédé tentaculaire est très compliqué à appréhender. De plus, 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 15	X		X	X							X		**@36 – Anonyme – Montreuil** Objet : Phase d'enquête publique unique en cours - Impossibilité de consulter préalablement en ligne les documents J'ai été informé, par un courriel du Conseil de Quartier Branly-Boissière à Montreuil, de la révision en cours du PLU Intercommunal, m'invitant à « prendre connaissance, obtenir des informations sur les nouvelles (futures) règles d'urbanisme, et à contribuer activement à l'élaboration du PLUi », dans le cadre de la Procédure de modification n°3 du PLU intercommunal, et de la Phase d'enquête publique unique en cours. Je m'intéresse à mon quartier et environnement proche, et à l'évolution envisagée de mon cadre de vie, d'autant plus que je réside dans un quartier soumis à une certaine pression foncière et immobilière (proximité avec le futur tramway T1), et qui évolue fortement, dans son classement ou zonage comme dans les prescriptions applicables, à chaque révision du PLUI. J'avais donc prévu d'en prendre connaissance (un minimum) à l'avance ce soir, en vue de déposer, si nécessaire, une contribution, lors de la permanence de la commission d'enquête. (Prochaine date et lieu à Montreuil, lieu de mon domicile : Samedi 8 mars 2025, de 9h à 12h, au Centre administratif -Tour ALTAIS – 1, place Aimé Césaire – 93100 Montreuil). Or, 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 savez pleinement qu'un PLUi est un document complexe et technique, comprenant plusieurs volets et documents (Plan de zonage, PADD, OAP thématiques, de territoire, ou sectorielles, un règlement, des servitudes, etc…): Autant de documents qui nécessitent, pour des particuliers, un minimum (plusieurs heures) de temps d'appropriation, de compréhension, et de synthèse des informations récoltées. Il se trouve que je suis salarié à plein temps, et que les horaires de consultation en Mairie * (où ces documents sont réputés accessibles au public) correspondent strictement à mes horaires de travail, et au temps nécessaire pour m'y déplacer, ou rejoindre la Mairie : Donc, il m'est matériellement impossible de prendre connaissance des documents du futur PLUi par ce moyen; et je suppose ne pas être le seul à avoir des contraintes usuelles de travailleur salarié. Ce ne serait pas un problème en soi, si une alternative était possible, à savoir notamment la possibilité de prendre connaissance "en ligne" du projet de modification n°3 du PLUi. Or, sauf erreur de ma part, ce n'est -en l'état et à ce jour- pas possible. Je souhaitais donc, au travers de ce courriel, 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 règlementaire de ma commune, de mon quartier, de mon environnement proche ou immédiat. Et de ne pouvoir désormais le faire qu'au travers d'un créneau de trois heures, où je devrai successivement prendre connaissance de l'ensemble des documents du futur PLUi, m'en faire une idée synthétique, et rédiger éventuellement une contribution. Cela me semble contrevenir à 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. Je vous remercie, par avance, de votre lecture attentive de ce courriel. N'hésitez-pas à revenir vers moi si il existe une possibilité de consulter ces

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													documents en ligne, au cas où celle-ci m'aurait échappé.
Mail 16								X			X		**@38 – Guiseppe - Bobigny** Bravo pour le formidable travail fourni par les équipes de Est Ensemble. Si le dossier de révision Patrimoine est passionnant, les règles qui en découlent appellent les observations suivantes. On se rend compte que le patrimoine de type 1 ne représente qu'une part infinitésimale des constructions recensées. A Bobigny, riche d'un patrimoine du XXème siècle unique, celui-ci n'est jamais classé que de niveau 3. Dès lors, les règles les plus importantes seront celles applicables aux bâtiments de type 2 et 3. Or que disent les règles pour un type 3 : L'ensemble des bâtiments en Niveau 3 ne peuvent faire l'objet d'une démolition sans l'instruction d'un permis de démolir. Toute modification d'un bâtiment de niveau 3 doit se faire dans le respect du bâti d'origine et de son intérêt patrimonial et doit être conçue en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. Donc tout bâtiment de type 3 (au moins les 3/4 de ceux recensés) peut être démoli. Le fait que la démolition soit soumise à permis n'est pas exactement une limite. Obtenir un permis de démolir est une pure formalité, aucune règle d'urbanisme au sein du PLUi ne permet de s'opposer à la démolition d'un bâtiment sur un terrain. De fait cette protection est soit fictive soit incomplète. Si la démolition est permise, toute reconstruction devrait être soumise à minima aux obligations suivantes : - Gabarit (hauteur, emprise, implantation) inférieur ou égal à la construction démolie ; - Toiture identique à celle de la construction démolie ou réinterprétation résolument contemporaine de celle d'origine ; - Reprise de la composition, des décors et des matériaux des façades de la construction démolie ou réinterprétation résolument contemporaine de celles d'origines ; - Exemplarité énergétique et architecturale. Concernant les bâtiments de type 2, on peut regretter que le traitement au rabais des menuiseries qui sont pourtant les premiers éléments les plus maltraités compte tenu du rapport de prix avec les autres interventions possibles sur une construction : - Concernant les fenêtres, la pose dite "en rénovation" qui dégrade la qualité des ouvertures comme l'ensoleillement des intérieurs devraient être interdite sur ces immeubles protégés ; - Concernant les volets, qui sont un important élément d'animation des façades, permettre ou en acter la pose, souvent désordonnée en teinte sur les collectifs et tertiaires, de volets roulants sur les immeubles, c'est toute une expression architecturale qui s'en trouve appauvrit. La pose de volets roulants devrait tout simplement être interdite lorsqu'ils n'étaient pas présents dès l'origine et cela quel que soit le type de bâtiment. - Concernant les matériaux, un PLUi qui clame son engagement pour la justice sociale et le climat devrait purement et simplement proscrire l'utilisation de matériaux PVC ou composite sur l'ensemble des constructions protégés. Ces matériaux sont polluants à produire, quasiment impossible à recycler et leur durabilité est très inférieure à celle du bois ou de l'aluminium.
Mail 17		X	X								X		**@39 – David COHEN - Romainville** Suite à la modification du PLUi M2 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 réponse de l'enquêteur, 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 peuvent plus agrandir ni amener leurs maisons.
Mail 18		X	X								X		**@41 – Stéphane DURIN - Romainville** Je me permets de vous contacter au nom des copropriétaires des Ateliers Paul Bert, situés au 16 rue Candace à Pantin, pour lesquels nous avons demandé une évolution de notre destination d'activité vers une destination mixte lors de la révision du PLUi N°3.Auriez-vous la gentillesse de me confirmer que notre demande fait bien partie de la liste des modifications qui entreront en vigueur cette année ? et si possible une temporalité de mise en vigueur ? Merci beaucoup de votre attention, Très bonne fin de journée, Bien cordialement Stéphane Durin 06 82 43 52 64

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 19	X										X		**@42 – Anonyme - Montreuil** j'ai pris connaissance dans le Montreuillois de la révision en cours du PLUi et je souhaiterais prendre connaissance des futures règles d'urbanisme sur mon secteur (proximité avec le futur tramway T1 - station Édouard Branly). Ayant cherché longtemps sur le site de la ville, ainsi que sur internet, en vain, pourriez-vous m'envoyer par courriel ce qui concerne mon quartier ou m'indiquer où consulter les documents en ligne ?
Mail 20	x							X			X		**@43 – 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, tels que la baisse de la valeur immobilière, les coûts élevés de maintenance ou de rénovation imposés par les restrictions ou de non-adaptations énergétiques possibles. 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 (isolation pat l'extérieur, changement des volets et fenêtres adaptés, usage de matériaux isolants, mise en place de panneaux photovoltaïques …). 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 : 3 pages – Note de synthèse** Observations et propositions dans le cadre de l'Enquête Publique sur le projet de révision allégée n°1 « Patrimoine » du PLU Intercommunal de l'EPT Est Ensemble. Demande de déclassement de la maison de Mme et M. Drogoul, sise au 77 avenue des Bretagnes, 93230 Romainville et contestation du classement en niveau 2 « Patrimoine remarquable ». *Nota : ces observations et propositions ont été présentées et enregistrées le 11 février 2025, sur le registre concerné, auprès de Michel Relave, membre titulaire de la Commission, au centre administratif Carnot, 13/15 rue Carnot, 93230 Romainville. Elles ont été envoyées à Mme Catherine Marette Présidente de la Commission d'Enquête*. **1. Introduction** La maison concernée est située dans le « bas pays », au 77 avenue des Bretagnes, 93230 Romainville. Elle fait partie d'un lotissement privé constitué de 24 habitations construites entre 1965 et 1975, qui sont desservies par 3 portions de voies privées (1 à 35 rue de l'Aviation, 1 à 15 rue Maneyrol, et 75 à 77 avenue des Bretagnes). Ce lotissement privé a été constitué en 1954 par cahier des charges sans organisation syndicale de propriétaires. La maison concernée est numérotée 151 sur le plan joint (Annexe 1/page 3). Elle a été construite en 1965 par son 1° propriétaire (M Giacomucci). Elle a été vendue en 1995 à M. Drogoul (Ingénieur) et Mme Drogoul née Coignard (Pharmacienne), 2éme propriétaires jusqu'à ce jour et aujourd'hui tous deux retraités. Nous avons noté qu'un premier classement du patrimoine avait été établi en 2020, non approuvé. Dans le cadre de la révision proposée du PLUI (PLU Intercommunal) une mise à jour de ce classement patrimoine est proposée. La maison concernée est proposée en niveau 2. **2. Analyse de la situation et constats** De notre point de vue et pour les motifs ci-dessous exposés, cette maison ne saurait constituer un élément remarquable ou patrimonial important, étant observé que son classement en niveau 2 empêche notamment sa démolition ou sa transformation. De plus dans le cadre de ce classement ne découlent

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													aucune aide financière ou de subventions quelconques pour sa restauration et/ou son entretien. Aucun avantage n'a été mis en évidence dans le dossier présenté lors de la réunion du 6 novembre 2024 organisée en Mairie avec les intéressés, seules des contraintes ont été identifiées sans aucune contrepartie. Cette maison n'a pas de : a) Valeur historique : le bien n'a pas d'importance historique (date de construction 1965) comme un événement marquant, une époque particulière ou une personnalité célèbre qui y est liée. Aucun des éléments ont marqué l'histoire locale ou nationale. b) Valeur architecturale : il n'y a pas de caractéristiques architecturales uniques ou particulières ; les règles utilisées sont celles des années du milieu des années 60 : son style, ses techniques de construction, ses matériaux et ses éléments décoratifs ne peuvent justifier son classement. A noté que dans le lotissement concerné, une seule maison sur 24 est classée. c) Valeur culturelle : aucune valeur ou dimension culturelle dans la mémoire collective, les traditions locales, ou un rôle quelconque dans la vie sociale et culturelle de la communauté. Certains disent que cette maison a « appartenu à une personnalité - Eddy Mitchell », ce qui est inexact. d) Valeur symbolique : le bien n'a aucune valeur symbolique particulière pour une communauté, représentant des aspects de l'identité locale ou régionale. Le classement a été fait sans avoir réalisé de visite physique, seul « Google Maps » a été utilisé dans le cadre d'un groupe de travail, dixit à la suite de la réunion avec le représentant des services concernés de la Mairie du 10 décembre 2024). Ceci est contestable : a) Absence de vérification sur le terrain : le classement a été fait uniquement à partir de données en ligne, sans une évaluation physique et détaillée des caractéristiques et de l'état réel du site. b) Manque de précision : un outil comme « Google Maps » ne peut pas fournir une vision précise ou à jour des éléments patrimoniaux, ce qui peut amener à des erreurs de jugement. c) Critères d'évaluation incomplets : les aspects patrimoniaux, tels que l'intégrité structurelle ou les détails architecturaux, ne peuvent être correctement évalués sans une inspection sur place. d) Documentation insuffisante : absence de rapports d'experts, de photographies détaillées ou d'autres documents justificatifs qui doivent accompagner un classement patrimonial sérieux. e) Processus non conforme : la procédure de classement doit inclure une évaluation approfondie et une consultation des parties prenantes « in situ », ce qui n'a pas été le cas ici. Les critères utilisés pour les nouvelles règles de protections émises pour le classement manquent de cohérence technique (voir Annexe 2/page 3 '- aussi page 14 de la présentation « PPT » faite en réunion d'information le 6 novembre 2024). Par exemple : a) Niveau 1 : Patrimoine dit « exceptionnel » : possibilité de mettre des panneaux photovoltaïques parait particulièrement surprenant, souvent totalement incompatibles des toitures et/ou tuilage concernés. b) Niveau 2 : Patrimoine dit « remarquable » : il n'y a pas de contraintes imposées pour faire des ouvertures sur les façades, alors que des contraintes le sont pour les changements de fenêtres et volets, une isolation par l'extérieur, des changements de matériaux, etc. c) Niveau 3 : Patrimoine dit « représentatif » : aucune contrainte pour cette catégorie de classement (excepté une demande d'autorisation de démolition, qui est la procédure normale quel que soit le type d'habitation). Ce niveau n'est pas discriminant par rapport à toutes les autres habitations qui ne sont pas classées (plus de 95%). Nous avons bien noté que ces règles sont provisoires et il est probablement nécessaire de les revisiter afin d'assurer leurs cohérences et de mieux les adapter aux besoins des usagers. Le classement a été réalisé sans justificatif écrit adressé à l'intéressé, ceci met en évidence : a) Manque de transparence : le classement doit être accompagné de justifications claires et détaillées. L'absence de justificatifs écrits peut indiquer un

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													manque de transparence dans le processus de décision. b) 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. c) Vices de procédure : l'absence de notification écrite et de justificatif peut être considérée comme un vice de procédure, rendant le classement potentiellement nul et non avenu. 12 février 2025 – SD - Page 3 sur 3 Annexe 1 : Plan d'ensemble du lotissement privé et situation de la maison concernée – Parcelle N° 151 Annexe 2 : Critères de protection proposés Ville de Romainville Règles de protections associées aux bâtis individuels Niveau 1 - Patrimoine exceptionnel / Niv 2 – Patrimoine remarquable / Niv 3 – Patrimoine représentatif Extensions et surélévations Changement des matériaux Ouvertures sur façades Changement des volets et fenêtres Isolation par l'extérieur Modification de la toiture Panneaux photovoltaïques Démolition À noter : ces règles sont provisoires, elles sont soumises à l'avis des personnes publiques associées, puis des habitants lors de l'enquête publique 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 14 **3. Conclusion** En conclusion 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 non seulement à l'environnement mais aussi à l'évolution de notre condition physique vu notre âge. c) Conséquences économiques : les impacts économiques négatifs du classement, tels que la baisse de la valeur immobilière, les coûts élevés de maintenance ou de rénovation imposés par les restrictions ou de non-adaptations énergétiques possibles sont incontestables et particulièrement impactant pour des retraités. 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 (isolation pat l'extérieur, changement des volets et fenêtres adaptés, usage de matériaux isolants, mise en place de panneaux photovoltaïques ').
Mail 21								X			X		**@44 – Léo - Noisy-le-Sec** Mon observation concerne le classement à titre remarquable ou représentatif de nombreux petits immeubles d'habitations (souvent en copropriété) ou de maisons qui ne doit pourtant pas compromettre à 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 partis moins visibles et moins remarquables telles que des façades arrières, des pignons aveugles, etc... De la même manière, il me semblerait préjudiciables d'interdire la possibilité de créer des extensions ou des surélévations, qui peuvent dans certains cas

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													se faire en bonne intégration architecturale et au bénéfique d'une amélioration de la performance énergétique (isolation de combles par exemple). Si le PLU doit intégrer davantage de protection du patrimoine bâti existant remarquable, cette protection de doit pas non plus selon moi être un frein à la rénovation thermique et énergétique qui constitue un enjeu fondamental pour notre futur.
Mail 22								X			X		**@46 – Sonia – Pantin** J'aurais une observation sur le niveau 2 de protection du patrimoine. Il est indiqué notamment que : "Les façades en pierres et/ou en briques, ainsi que les décors utilisés sur les encadrements doivent être préservés et ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture. Les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre et/ou brique ne peuvent être recouvertes". Quid des bâtiments dont la façade/éléments de décor sont très dégradés et dont la conservation à l'identique est impossible ? De même pour l'impossibilité de percements en façade. Si je prends mon immeuble de type faubourien, les interventions successives sur le bâtiment ont dégradé les capacités de ventilation naturelle et il y a une grande humidité avec de la moisissure dans les logements. Il faudrait installer une VMC mais certains appartements sont orientés de telle mesure que les chambres ne sont présentes qu'en façade principale. De même pour l'interdiction des fenêtres PVC et des volets roulants : nous avons posé des fenêtres en métal, mais en termes de thermique, elles favorisent beaucoup plus les ponts thermiques que les PVC et ont de mauvaises propriétés acoustiques alors que nous sommes sur boulevard. A mon sens cette analyse patrimoniale doit être couplée à un inventaire exhaustif du bâti dégradé pour pouvoir adapter les travaux à la conservation effective des bâtiments et accompagner aussi les copropriétaires en difficulté.
Mail 23	X		X	X		X					X		**@47 – Jean – Le Pré-Saint-Gervais** **1 - Remarque préalable** : 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. **2 - Concernant la procédure :** 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. Cette "modification" vise dans un certain nombre de cas à des changements conséquents qui ont impact sur le droit à construire ou sur la qualité de vie des habitants. Elle crée aussi des obligations qui restreignent certains droits en imposant de nouvelles normes. Le point repris ci-dessous, au fond, illustre bien le dépassement d'une simple procédure de modification. La collectivité devrait donc passer par une procédure de révision et non d'une simple modification. **3 - Au fond - Ville du Pré St Gervais** : Cette "modification" prévoit de créer sur le territoire du Pré St Gervais un plan de masse et un emplacement réservé sur les parcelles C90 et C91 (pages 386 à 390 du document). Or, il s'agit ici de reprendre le projet de création d'une rue entre la rue Joineau et la rue Baudin, projet déjà présent lors de la dernière révision du PLUi d'Est Ensemble et qui avait reçu un avis défavorable du commissaire-enquêteur suite notamment aux nombreuses réactions de riverains qui s'opposaient à ce projet, n'en voyant ni le bien-fondé ni l'utilité. Il apparaîtrait donc utile et nécessaire de consulter les remarques faites lors de la précédente révision et l'avis alors émis, ce qui éclairera le sujet. L'un des points soulevés par le commissaire-enquêteur était l'insuffisance d'information et de concertation avec les riverains. Or, il est souligné que depuis cet avis, aucune réunion ne s'est tenue et aucune concertation n'a été organisée sur le sujet. Rien n'a donc changé depuis. On voit donc qu'ici, la ville essaie de réintroduire subrepticement par le biais d'une "modification" un projet qui avait été rejeté lors de la précédente révision du PLUi. Il est donc souligné que ce qui a été refusé lors de la précédente révision ne peut se faire par le biais d'une modification et que cela nécessite de repasser

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													par une révision du PLUI, sauf à détourner la procédure légale. Il est également rappelé que rien ne justifie la création d'une nouvelle voie dans un quartier dont le tissu urbain est dense et qui ne correspondrait pas aux cheminements piétonniers de la population. Aucun habitant n'a exprimé un tel besoin et au contraire les riverains se sont opposés fortement à ce projet. Par ailleurs, l'éventuelle implantation de commerces dans cette nouvelle voie se traduirait inévitablement par des livraisons et donc par un flux nouveau de camions. **En conclusion**, il apparaît qu'un tel changement qui bouleverserait tout un quartier ne peut se décider dans le cadre d'une simple modification du PLUi, que ce projet a déjà fait l'objet d'un avis négatif lors de la dernière révision du PLUi et que les remarques qui avaient alors été émises gardent toute leur pertinence, aucun changement n'étant intervenu.
Mail 24				X			X				X		**@51 – Marion MOIZARD – Noisy-le-Sec** J'ai deux remarques à formuler: 1) Je ne sais pas si c'est envisagé actuellement, mais il existe des outils simples d'utilisation, comme le barème de l'arbre, qui donnent une valeur monétaire aux arbres, afin de mieux les protéger. https://www.baremedelarbre.fr/ https://www.fncaue.com/un-nouvel-outil-pour-connaitre-la-valeur-des-arbres-et-mieux-les-proteger/ Je pense notamment à la prolongation du Tramway T1 où de nombreux arbres en bonne santé ont été abattus faute d'avoir pris en compte leur impact dans le projet (ex: sur l'avenue Jean Jaurès à Noisy le Se). Et même si la conception de ce projet date, on voit d'autres Tramway conçu à la même époque qui ont su intégrer la dimension environnementale. Je suis sidérée que sur de tels investissements urbains, qui nous engagent sur 50 à 90 ans, ce n'ait pas été une priorité vu les enjeux d'adaptation actuels. 2) Habitante de 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. Comme par exemple les rues aux écoles, les aménagements piétons dans les espaces péris urbains... Ou même la participation de la collectivité à des espaces de réflexion sur les mobilités piétonnes avec le Cerema (https://www.cerema.fr/fr/actualites/mobilites-pietonnes-communaute-echanger-developpement-marche). Contre-exemple, rue de Bobigny, au niveau de l'école Alfred de Musset. 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... alors que les entreprises dans cette zone ont déjà des parkings. Cet aménagement en abord d'école est d'un autre temps. D'autant qu'un comptage simple permet de vérifier que le nombre d'enfants venant à cette école du centre-ville à pied est très important, en comparaison à ceux venant en voiture, qui restent des cas rares. J
Mail 25		X		X							X		**@52 – 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. Il faudrait que les îlots restant à construire soient de 12 mètres maximum ! Il faut accélérer sur les services : piscine (qui pourrait servir aussi aux habitants de Bobigny, Pantin et Noisy) car elles sont toutes loin de ce quartier, gymnase, centre de santé, crèches, écoles, collège... L'îlot entre la résidence LA MANUFACTURE et la centrale RTE pourrait être une place ou un endroit avec des services. On voit bien que tout est laissé à l'abandon et qu'un projet est en cours à moyen terme. Limiter les logements dans la zone.
Mail 26	X										X		**@53 – Martin BORTZMEYER – Les Lilas** En partant de la page web "https://www.est-ensemble.fr/le-plui-evolue-donnez-votre-avis" il est quasiment impossible de trouver les pièces du dossier. 1/ Il faut en effet tout d'abord suivre ce lien (minuscule bouton "ici") : "Retrouvez le registre numérique et l'ensemble des pièces du dossier ici." 2/ Mais en fait ce premier lien ne donne pas accès aux pièces ! On arrive en effet sur cette seconde page : "https://www.registre-numerique.fr/plui-est-ensemble-abords-mh)". 3/ De là il faut arriver à voir un minuscule onglet en haut de page ("le dossier") pour comprendre que les pièces se trouvent là. Car la page elle-même ne

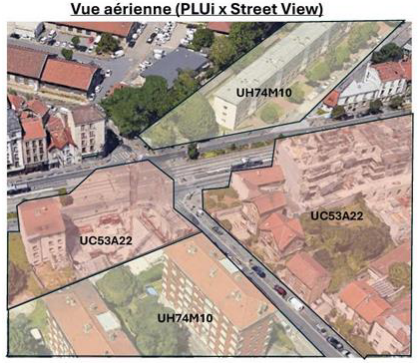
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													l'indique nulle part. Mais si on ne repère pas ce minuscule onglet "le dossier", une option pour l'internaute lambda est de cliquer sur le bouton "Avis d'enquête - voir la pièce jointe". Mais ce lien aboutit à ... l'affiche (jaune) c'est-à-dire cette page : "https://www.registre-numerique.fr/plui-est-ensemble-abords-mh/voir?avis=2368". Celle-ci indique, dans une petite ligne : "L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique sera également disponible sur le site internet suivant : https : //www.registre-numerique.fr/plui-est-ensemble-abords-mh" Il s'agit de l'URL indiquée plus haut en mon point 2 sauf que, en cliquant sur cet hyperlien par "l'affiche jaune", je tombe sur ce pop-up : "IL N'Y A AUCUN REGISTRE EN COURS" !! On le voit le site n'a aucunement été pensé pour les usagers ni sans doute testé suffisamment.
Mail 27		X									X		**@54 – ANONYME –** objet : Demande de révision du PLUI et autorisation d'extension d'un étage supplémentaire Monsieur le Maire, Nous sommes une famille de 6 personnes et notre logement actuel ne nous permet pas de vivre dans des conditions adaptées. Actuellement, notre ...
Mail 28											X		**@55 – ANONYME –** Objet : Demande de révision du PLUI et autorisation d'extension d'un étage supplémentaire Monsieur le Maire, Nous sommes une famille de 6 personnes et notre logement actuel ne nous permet pas de vivre dans des conditions adaptées. Actuellement, notre ...
Mail 29		X									X		**@56 – Xixin HE – Bondy** Objet : Demande de révision du PLUI et autorisation d'extension d'un étage supplémentaire, adressée à monsieur le maire. Nous sommes une famille de 6 personnes et notre logement actuel ne nous permet pas de vivre dans des conditions adaptées. Actuellement, notre maison ne dispose que d'un seul niveau habitable de 79 m², ce qui est insuffisant pour notre famille. Le sous-sol de notre maison est très humide et sujet aux moisissures, ce qui le rend inhabitable. Cependant, la mairie considère ce sous-sol comme un étage, ce qui nous empêche d'obtenir l'autorisation de surélever notre maison d'un étage supplémentaire. Nous sollicitons donc une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) afin que notre sous-sol ne soit pas comptabilisé comme un étage et que nous puissions bénéficier d'une extension verticale. Cette extension est indispensable pour garantir des conditions de vie dignes à notre famille. Nous espérons que la mairie pourra prendre en compte notre situation et nous accorder cette autorisation. Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.
Mail 30				X							X		**@57 - Céline CASSOURRET – Montreuil** Objet : Protéger un espace naturel existant, en cœur d'îlot, proche de la rue de Paris, sur la parcelle 000 AY 243 La modification n°3 du PLUi vise notamment à mieux prendre en compte les enjeux de nature en ville et de renaturation. Dans ce cadre, nous proposons d'apposer l'outil de protection « Espaces Paysagers Protégés » a une parcelle supplémentaire, la 000 AY 243. Ce terrain est non-construit et non-accessible depuis l'espace public, il fait office de cœur d'îlot derrière la rue de Paris. L'outil de protection « Espaces Paysagers Protégés » permettrait en effet de protéger cet espace en pleine terre qui constitue un cœur naturel au sein d'un vaste ilot bâti. Il accueille un espace de végétation spontanée, clôturé par un mur à pêche. Il présente des intérêts paysagers, écologiques et climatiques qui en font un poumon dans cette partie de Montreuil particulièrement dense. Il permet l'absorption des eaux de pluie et un rafraîchissement de ses environnants, proche de la rue de Paris particulièrement urbanisée, dense et peu végétalisée.
Mail 31			X		X						X		**E58 – Jean MAYSONNAVE – Montreuil - Anonyme** Objet : modification statut parcelle CQ338 Montreuil Je vous adresse ce message pour une demande de renseignements concernant la parcelle CQ338 à Montreuil. Actuellement, la parcelle est classée en "espace paysager protégé". Je suis un des voisins et nous apprécions ce statut, de nombreux oiseaux et plantes en profitent. Je me demandais si ce classement allait être maintenu dans la modification n°3 du PLUi à venir ?

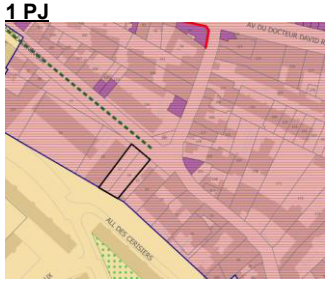
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 32		X		X							X		**@59 – Victoire BLANC – Noisy-le-Sec** Objet : Nuisances sonores Il n'existe aucune réglementation afférente aux nuisances sonores générées par les installations (type citystade ou aires de jeux) mises en place par les bailleurs privés sur les terrains dont ils sont propriétaires. Résultat : les riverains subissent les nuisances sonores et n'ont aucun moyen d'action. C'est un vide législatif qui devrait faire l'objet d'une réglementation spécifique.
Mail 33				X							X		**E60 – Jean HARARI – Bagnolet** Objet : Protection d'un noyer 238, rue Étienne Marcel – Bagnolet Veuillez trouver ci-joint ma demande de protection d'un noyer à grand développement situé sur la parcelle de notre copropriété, 238, rue Étienne Marcel à Bagnolet. J'y joints un lien WeTransfer vers 6 photos de cet arbre que vous pourrez télécharger. Cette requête a été déposée sur la plateforme de l'enquête publique mais ne semble avoir été retrouvée… Elle a également été remise en format papier auprès de Monsieur le Commissaire enquêteur pour Bagnolet le 1er mars vers 11 h 30 qui l'a consigné dans le registre des contributions. Espérant que cette demande retiendra toute votre attention et ne doutant pas de l'avis favorable que vous y apporterez, recevez, Madame, Messieurs, mes cordiales salutations. **PJ : 1 page + photos** Dans le cadre de la Modification n°3 et la Révision Allégée Patrimoine du Plan local d'urbanisme intercommunal (ci-après « PLUi ») d'Est Ensemble applicable sur le territoire de la commune de 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, localisée entre le n° 238, rue Etienne Marcel et le n°66 rue Victor Hugo. Il s'agit d'un noyer (Juglans regia L. ou Juglans nigra L.) qui, lors de l'acquisition de notre bien en 1989, existait déjà depuis 20 ou 30 ans. A cet égard, lorsque nous avons entrepris les travaux d'aménagement au sein de notre copropriété, nous avons tout mis en œuvre pour préserver ce sujet majeur de la diversité végétale du quartier des Coutures. La hauteur de cet arbre, qui doit avoisiner les 20 mètres, le rend visible d'assez loin, en particulier des immeubles voisins. Le grand développement de son houppier le fait déborder des limites de notre copropriété sur la parcelle voisine, mais toute tentative de réduction portant sur des branches maîtresses lui ferait courir un risque grave de détérioration irrémédiable et le déséquilibrerait dangereusement. Je joins à ce courrier quelques images de cet arbre qui rendent compte de son échelle, de son port majestueux et de sa vitalité exceptionnelle. En effet, il s'agit d'un arbre qui présente, par son âge et sa grande hauteur, un intérêt paysager évident et un facteur majeur de biodiversité à l'échelle de notre quartier. Or, la modification n°3 du PLUi EST ENSEMBLE a précisément pour objet de renforcer les règles de « nature en ville » à travers la protection des arbres existants isolés, de sorte que nous nous inscrivons parfaitement dans le cadre de cette démarche de meilleure prise en compte des enjeux de nature en ville et de renaturation. Ne doutant pas de l'intérêt que vous porterez à ce sujet et des mesures que vous prendrez pour assurer une protection efficace de cet arbre, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire, mes cordiales salutations.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Annexe 1 – Photographies du Noyer : Aspect de l'arbre en hiver Aspect du tronc en hiver Aspect de l'arbre en feuille
Mail 34	X		X	X				X			X		**@61 – Etienne CHAUVALIER – Le Pré-Saint-Gervais** En préambule, je signale que les informations sont extrêmement difficiles à trouver, il m'a fallu plus d'une heure pour trouver les informations que je cherchais ! C'est un vrai frein à la participation citoyenne. Concernant le projet de plan masse, je pense intéressant de relire les conclusions du rapporteur lors de la précédente consultation : " Le commissaire enquêteur, bien qu'ayant pris en compte les arguments avancés par l'EPT Est Ensemble, ne comprend pas pourquoi la création d'une voie piétonne au sein de ce quartier apparaît comme une priorité pour la ville du Pré Saint-Gervais d'autant que cela semble en contradiction avec les nombreuses contributions des habitants de ce quartier. La forte opposition relevée au sein des observations du public, démontre que ce projet d'ampleur à l'échelle de la ville a été décidé sans aucune concertation avec les riverains, ce qui a par ailleurs été confirmé par l'EPT Est Ensemble. Le commissaire enquêteur regrette que cela n'ait pas été le cas car un projet ayant un tel impact au centre-ville devrait, selon le commissaire enquêteur, bénéficier d'échanges conséquents avec les habitants. La ville du Pré Saint-Gervais est aujourd'hui fortement artificialisée. Le projet proposé comprend la création d'espaces naturels notamment par la création d'une nouvelle voie piétonne qui sera végétalisée, la création de jardins privés et la mise en place de toitures

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													végétalisées. Si la création de ces espaces apparaît comme positive au commissaire enquêteur, le manque criant de biodiversité sur la ville devrait pousser la collectivité à une ambition plus grande dans la renaturation des espaces et la désartificialisation des sols. Le commissaire enquêteur estime que la création d'un emplacement réservé pour espace vert serait bien plus adéquate sur ces parcelles et répondrait à l'attente forte des habitants de ce territoire." Qu'est ce qui a changé depuis ? - pas de concertation. rien. cela avait déjà été confirmé par l'EPT. - pas d'évolution majeure du projet. Je ne vois pas pourquoi nous (habitants) serions cette fois ci en accord avec la proposition. Je note que l'EPT a fait évoluer la présentation du projet, en reprenant quelques éléments de langage du rapporteur sur l'artificialisation et la biodiversité... et surtout en dénigrant lourdement le patrimoine bâti existant "construction pauvre... fissures. mal entretenues " etc. A l'heure où l'on soigne le bilan carbone du secteur de la construction, en privilégiant la réhabilitation et en composant avec l'existant, le projet va à l'inverse en proposant de tout raser, y compris un important un R+2 tout à fait honnête sur Rue. Aberrant ! Le projet ne répond à aucune demande, aucune concertation, rien. Je précise que je ne suis pas opposé à un projet sur ce site, mais je m'oppose à CE projet qui me semble surtout répondre à des intérêts privés de promotion immobilière. Bien cordialement
Mail 35		X									X		**@62 – Guilaine** J'ai 2 questions qui mériteraient des clarifications dans les définitions du PLUi pour le calcul de hauteur des constructions : - Lorsque la rue est en pente, à quel endroit de la façade doit être calculée la hauteur du bâtiment ? > Au milieu de la façade ? - Lorsque le terrain d'assiette de la construction est en pente, avec le jardin plus bas que la rue par exemple, quel côté doit être prise pour le calcul de la hauteur ? > La côte de la rue ? Une côte moyenne entre la côte altimétrique du jardin et la côte altimétrique de la rue ? Je vous remercie pour la bonne prise en compte des mes observations.
Mail 36	X		X	X							X		**@63 – Caroline – Le Pré-Saint-Gervais** Je dépose ici un avis défavorable à la modification du plan de Zonage concernant, au Pré-Saint-Gervais, le secteur de plan masse rues Baudin et André Joineau, sur les parcelles C n° 90-91. Je note que le projet proposé par le secteur de plan masse reprend le même dessin que lors de la modification N°2, et pose les mêmes questions : - La sente piétonne ne répond pas à un besoin. L'argument de la ville (modif 2) de relier l'école à la station de bus du 170 n'est plus d'actualité puisqu'il n'y a plus de bus. - La sente ouvre un alignement public et la possibilité de contourner le règlement alors que celui-ci convient au tissu urbain du quartier : o Les gabarits bâtis sont de 20 m de large et de plus de 30 m de long / Ils sont implantés en limite (donc en pignon) ou en trop faible recul (4 m pour un R+4 de 15m). La distance entre les constructions est de 8 m en R+3. o Comment produire des logements de qualité, bi orientés ou traversants ? o Comment garantir la sécurité et la tranquillité de cette sente étroite ? o Le projet dégrade le cadre des constructions voisines en créant densité et ombres portées o La continuité écologique (argument de la ville modif 2) peut être créée sur une emprise privée, elle en sera même plus qualitative si elle est moins utilisée o Les perspectives depuis les rues (argument de la ville modif 2) montrent une bande végétalisée de 2 m de large plutôt qu'un cœur d'îlot paysager - Le projet n'a pas été concerté avec les habitants malgré les recommandations du commissaire enquêteur de la modification N°2 suite à son avis défavorable. Certaines questions n'ont donc toujours pas réponse : o Le projet doit proposer plus de 70 logements dans un secteur déjà trop dense par rapport aux espaces verts o Le projet doit proposer un parking souterrain qui doit occuper la majorité de la parcelle et laisser peu de place à une réelle renaturation des sols. Cette proposition ne peut donc être perçue que comme un arrangement permettant la réalisation d'un projet plus dense et plus haut que ne le permet le règlement actuel.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 37	X		X	X							X		**@64 – Laure – Le Pré-Saint-Gervais** Je regrette que les habitants du Pré Saint-Gervais n'aient pas été consultés, j'y aurais contribué. De plus, 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 ? L'argument selon lequel la création d'une rue entre la rue Joineau et la rue Baudin pour connecter un quartier résidentiel au cœur de ville me paraît totalement non pertinent et ne correspond absolument pas à un besoin des habitants, puisqu'à l'emplacement du projet de rue on est à deux pas de la rue Gabriel Péri qui occupe justement cette fonction (cf. fichier joint). Si la volonté de la ville est de végétaliser et/ou favoriser la biodiversité pour le mieux-être des gervaisiens (nous en manquons cruellement), dans ce cas il faudrait être un peu plus ambitieux et végétaliser toute la parcelle déconstruite pour créer un espace vert. Le plan montre une bande végétalisée de 2 m de large plutôt qu'un véritable îlot de verdure
Mail 38	X		X	X			X				X		**@65 – Yann PLEURMEAU – Noisy-le-Sec** Je me permets de vous contacter afin de déposer une contribution concernant le nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Est Ensemble pour la ville de Noisy-le-Sec. Après une lecture attentive de ce document, j'ai identifié une incohérence que j'aimerais porter à votre attention. À l'angle 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, situés entre deux constructions récentes en R+6. Dans une logique de mobilisation des terrains situés à proximité directe des transports en commun, afin de contribuer à la résolution de la crise du logement à laquelle notre territoire est confronté, il me semble que cet emplacement est parfaitement indiqué pour la réalisation d'une opération de logements neufs. En effet, il est proche de toutes les commodités urbaines et bénéficie de la proximité directe du tramway, du RER et de la future gare du pont de Bondy, garantissant ainsi aux futurs habitants une excellente connexion à la métropole grâce aux mobilités douces et décarbonées. 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. La limitation de la volumétrie à R+3 empêche actuellement la mutation du terrain et la création d'un front urbain qualitatif et cohérent sur l'avenue Gallieni, laissant apparaître une dent creuse, un terrain vague et un imposant pignon aveugle. De plus, le boulevard, d'une largeur de 24 mètres, et la présence d'un arrêt de tram permettent déjà une mise à distance de la zone UH et de la résidence située sur le square des Tilleuls. Cette dernière ne comporte pas de vue directe sur le terrain en question et est située en zone UH pavillonnaire, malgré un gabarit d'ensemble résidentiel collectif. Vous trouverez ci-joint des illustrations à l'appui de ces arguments. Aussi, je souhaiterais proposer de régler cette incohérence en intégrant un filet de hauteur permettant de sanctuariser la hauteur à R+6, telle qu'elle a été initialement définie par la ville et Est Ensemble dans le PLUi. Cela ouvrirait ainsi la voie à une mutation de ce terrain. **3 PJ :**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Localisation (vue PLUi Est Ensemble) **Localisation (vue Google Street)** **Vue aérienne (PLUi x Street View)** 
Mail 39				X	X			X				X	**@66 – JB FAVE – Les Lilas - Collectif Citoyen et Associatif pour la Sauvegarde des Arbres** Cette OAP est en contradiction avec les objectifs de la modification n°03 du PLUi énoncés en page 18 de l'Evaluation environnementale "L'enjeu pour la modification sera alors de contribuer à préserver les espaces verts du territoire assumant cette fonctionnalité d'îlot de fraîcheur, de sauvegarder les alignements d'arbres et plantations existantes et de rechercher la création de nouveaux espaces répondant à cette fonctionnalité." Pour une cohérence du PLUi, le Collectif 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 dans le Volet Patrimoine en "Espace Paysagé Protégé" ou "Espace Paysagé Protégé Boisé " - le bastion sud-est, le square Jean Jaurès, le talus nord soient préservés et identifiés en "Espace Paysagé Protégé Boisé"
Mail 40		X				X					X		**@67 – Philippe ARFI pour Goodman France - Noisy-le-Sec** Les dispositions du règlement du PLUi d'Est Ensemble soumis à la présente enquête publique dans sa version datée du 11 octobre 2024 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 (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. La démonstration du lien direct entre les surfaces d'entrepôt déclarées et les activités économiques présentes et autorisées sur la zone serait délicate à effectuer dès lors que celles-ci ne sont pas précisément connues au stade des demandes d'autorisations d'urbanisme. L'ambiguïté de cette rédaction serait par voie de conséquence de nature à fragiliser la légalité desdites autorisations délivrées pour ce type de projets. Une telle rédaction pourrait dès lors être de nature à freiner les éventuels porteurs de projets d'activités mixtes qui souhaiteraient s'implanter sur le territoire

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													de la commune de Noisy-le-Sec, en contradiction avec l'un des objectifs de la présente procédure de modification n°3 du PLUi visant à pérenniser le tissu d'activités économiques. Une telle rédaction pourrait également se révéler non conforme avec l'un des objectifs du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) visant à encourager la compacité des bâtiments et la sobriété spatiale (densification). En effet, la rédaction actuelle de la sous-destination « entrepôt », proportionnée à la notion d'emprise des bâtiments, contrevient aux efforts de verticalisation et densification des activités économiques nécessaire à la réduction de l'étalement urbain. Une référence à la notion de surface de plancher (elle-même tenant compte d'éventuels niveaux) semble plus appropriée. On constate d'ailleurs que la commune de Bobigny a procédé à une modification de cette rédaction dans le cadre de la présente procédure de modification n°3 du PLUi. En effet, les dispositions relatives aux entrepôts en zone UA de la commune de Bobigny étaient auparavant identiques à celles de Noisy-le-Sec. Le règlement de Bobigny retient désormais que les entrepôts sont admis « à condition de ne pas excéder plus de 30% de la surface de plancher autorisé sur le terrain ». Dans ce contexte, et afin de pérenniser le tissu d'activités économiques et favoriser la sobriété foncière tel que souhaité dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLUi, il est demandé par la présente observation que cette nouvelle rédaction puisse être également retenue pour la zone UA de la commune de Noisy-le-Sec, à savoir : « la sous-destination « entrepôt » est autorisée à condition de ne pas excéder plus de 30 % de la surface de plancher autorisée sur le terrain ».
Mail 41			X				X				X		**@68 – David BRITES - Romainville** Je souhaiterai faire une demande d'ajout d'un emplacement réservé au bénéfice de la Commune de Romainville afin de permettre à terme la création d'une voie entre l'allée des Cerisiers/rue de la Résistance, au sud, et la rue Emile Genevoix au nord. En effet, cet emplacement sert actuellement pour du stationnement. Il s'agit de deux parcelles privées (16 et 17). Cela améliorerait fortement la trame viaire dans le quartier, en favorisant les porosités et en évitant de contourner l'ensemble du bloc d'habitations du quartier, entre la rue Gabriel Husson qui permet de relier le nord de la ville, d'une part, et la cité Cachin d'autre part. Si l'aménagement d'une voie pour la Commune peut représenter un coût trop important, il peut aussi être envisagé de réduire l'ER pour qu'il ne soit pas aussi large que ce que représentent les deux parcelles, et juste mettre là une petite sente piétonne. Puisqu'il n'y a pas de bâtiment à cet endroit-là, l'emplacement de cet ER serait pertinent et bienvenu, et n'induirait pas de démolition pour permettre la création d'une voie (ne serait-ce que strictement piétonne. **1 PJ** 
Mail 42			X	X							X		**@69 – Dorian – Le Pré-Saint-Gervais** Comme évoqué par le commissaire enquêteur dans son rapport de mars 2023, la création d'une venelle piétonne serait positive et bénéfique au quartier si elle était intégralement plantée, dans la cadre par exemple d'un "emplacement réservé pour espace vert". Car le projet présenté insiste sur la

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													désartificialisation des sols mais prévoit surtout la construction de bâtiments R+3 et R+4, qui font densifier encore davantage un tissu qui l'est déjà beaucoup, en ouvrants des vues sur les parcelles alentours beaucoup plus basses et en privant nombre d'entre elles de la luminosité que la hauteur des constructions envisagées va irrémédiablement provoquer.
Mail 43			X	X							X		**E70- Elsa MORILLON -Le Pré-Saint-Gervais** Concernant les modifications des parcelles C n°90 et 91 de la rue André Joineau ayant pour finalité la réalisation d'un programme de logements avec la création d'une voirie reliant la rue Baudin et la rue André Joineau : Lors d'une précédente modification du PLUi ayant fait l'objet d'une enquête publique du 20 février 2023 au 22 mars 2023 - il a été indiqué par le commissaire enquêteur, alors saisi du dossier : "Le commissaire enquêteur, bien qu'ayant pris en compte les arguments avancés par l'EPT Est Ensemble, ne comprend pas pourquoi la création d'une voie piétonne au sein de ce quartier apparaît comme une priorité pour la ville du Pré-Saint-Gervais d'autant que cela semble en contradiction avec les nombreuses contributions des habitants de ce quartier. La forte opposition relevée au sein des observations du public, démontre que ce projet d'ampleur à l'échelle de la ville a été décidé sans aucune concertation avec les riverains, ce qui a par ailleurs été confirmé par l'EPT Est Ensemble. M. Méril DECIMUS commissaire enquêteur regrette que cela n'ait pas été le cas car un projet ayant un tel impact au centre-ville devrait, selon le commissaire enquêteur, bénéficier d'échanges conséquents avec les habitants. La ville du Pré Saint-Gervais est aujourd'hui fortement artificialisée. Le projet proposé comprend la création d'espaces naturels notamment par la création d'une nouvelle voie piétonne qui sera végétalisée, la création de jardins privés et la mise en place de toitures végétalisées. Si la création de ces espaces apparaît comme positive au commissaire enquêteur, le manque criant de biodiversité sur la ville devrait pousser la collectivité à une ambition plus grande dans la renaturation des espaces et la désartificialisation des sols. Le commissaire enquêteur estime que la création d'un emplacement réservé pour espace vert serait bien plus adéquate sur ces parcelles et répondrait à l'attente forte des habitants de ce territoire." Dans ces conclusions, le commissaire enquêteur indique une réserve sur les modifications de la rue André Joineau au Pré Saint-Gervais et indique que « le projet proposé sur les parcelles C 90 et 91 doit être revu en concertation avec les habitants du territoire. De ce fait : - L'emplacement réservé ERLe5 doit être supprimé du règlement graphique ainsi que de la liste des emplacements réservés ; - La modification de zonage doit être annulée ; - Le secteur à plan masse doit être supprimé du règlement graphique. Aujourd'hui, en mars 2025, soit 2 ans plus tard, le même projet revient dans une modification n°3 sans plus de motivation sur la pertinence de ce projet, ni plus de concertation des habitants, ni d'évolution en termes de densification (alors que les projets de logements sont déjà très nombreux sur la commune), ni de végétalisation alors que le Pré-Saint-Gervais reste toujours extrêmement carencé en espaces verts - fait qui avait été déjà pointé dans le précédent rapport du commissaire enquêteur. Aucune information, n'a été diffusée. Apparemment, deux discrètes réunions d'informations auraient, semble-t-il, eu lieu le 12/02 et le 01/03, mais aucune information n'est parue sur le sujet en amont, aucun compte rendu, aucune information sur le nombre d'habitants ni sur le contenu de ces réunions n'ont été transmises aux habitants. Aucune réunion des avoisinants n'a été tenue et aucune communication de la part des élus n'a été, à priori, donnée en conseil municipal. => Prend-on les habitants pour des imbéciles… On prend le même projet et on recommence… Je m'oppose fermement à la création d'un plan masse et d'un emplacement réservé sur les parcelles C90 et C91 qui ne vient que renforcer la densification existante, la pression sur les espaces publics et les équipements existants et qui plus est a été encore une fois passée en force, sans concertation : les habitants ont besoin d'espaces verts et de respiration. La voirie piétonne soi-disant apaisée passe au pied des logements créés en rdc à peine 2 m des fenêtres, ce qui n'est pas sans présager des conflits d'usages forts entre les passants qui, pour certains, risquent fort de s'attarder tard le soir en raison de l'étroitesse de la venelle et des recoins qu'elle peut laisser entrevoir – ils le font déjà à quelques mètres de là, à la vue et au su de tous et les habitants, notamment en rdc. Je vous remercie de prendre en considération cette demande
Mail 44		X									X		**@71- Jean LAVALLETTE - Romainville** Ma maison se trouve à Romainville en zone UH28 T10. Mon terrain a une surface de 1400 m2 et n'est pas divisible car ma maison est construite au milieu.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													(Un autre terrain dans ma rue fait 2000m2 ce sont les vestiges d'une époque où les familles modestes pouvaient acquérir un petit pavillon avec un jardin.) D'après le PLUI la surface constructible ne peut être que de 40% des premiers 250 m2 et 10% du reste. Donc sur mon terrain on ne peut construire que 215 m2. Je pense que le PLUI n'a pris en compte que les surfaces moyennes qui dans cette zone sont effectivement comprises entre 150 et 600 m2 maximum, sans prévoir de dispositions particulières pour les terrains hors normes. 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. Sur ce terrain que nous occupons à deux, une proposition de promoteur prévoyait d'un petit immeuble de deux étages plus combles pouvant loger une trentaine de familles dans un cadre arboré et agréable. Peut-être est-il envisageable de moduler les règles pour tenir compte de certaines spécificités en laissant une certaine souplesse dans leur application . En espérant que ma contribution puisse être prise en compte.
Mail 45				X								X	**@72- Anna COUROUAU – Les Lilas - Groupe National de Surveillance des Arbres (GNSA)** Nous proposons de préserver dans la modification n°03 l'îlot de fraîcheur pour le quartier des Sentes que constitue le jardin arboré de la résidence autonomie pour personnes âgées Voltaire située au 185 avenue du Maréchal Delattre de Tassigny aux Lilas. **PJ. 2 pages**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

PROTEGER UN ILOT DE FRAICHEUR : LE JARDIN DE LA RESIDENCE VOLTAIRE AUX LILAS DANS LA MODIFICATION N°3 DU PLUI D'EST ENSEMBLE

Je soussignée Anna Courouau, résidant aux Lilas, représentante du Groupe National de Surveillance des Arbres aux Lilas (GNSA Les Lilas), souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble, et plus particulièrement sur le projet de révision concernant la création d'un emplacement réservé sur la parcelle L 214 au 185, avenue du Maréchal Delattre de Tassigny aux Lilas

Localisation :

ELLi 24- parcelle L 214 Surface: 3110m²
185, avenue du Maréchal Delattre de tassigny

Rappel préalable :

"L'enjeu pour le PLUi modifié demeure donc le développement de surfaces végétalisées et perméables et la réduction des sols artificialisés, cela permettant la plantation d'arbres de haute tige favorisant l'évapotranspiration et la création d'îlots de fraîcheur. L'enjeu pour la modification sera alors de contribuer à préserver les espaces verts du territoire assumant cette fonctionnalité d'îlot de fraîcheur, de sauvegarder les alignements d'arbres et plantations existantes et de rechercher la création de nouveaux espaces répondant à cette fonctionnalité."

"Evaluation environnementale – Résumé non technique
Modification n° 3 / Octobre 2024 - PLUi Est Ensemble
Vulnérabilité aux effets du dérèglement climatique

Observation du GNSA Les Lilas :

La création de l'emplacement réservé ELLi24 sur la commune des Lilas est en contradiction avec les objectifs du PLUi puisqu'il met en péril un îlot de fraîcheur de 2000 m² en plein cœur d'un grand ensemble urbain.

Cet îlot arboré présente des intérêts paysagers, écologiques et climatiques et offre actuellement aux résidents de la résidence autonomie Voltaire, **personnes retraitées particulièrement vulnérables aux effets du réchauffement climatique** un espace extérieur frais indispensable à leur confort de vie. Cet îlot de fraîcheur bénéficie également à l'ensemble des résidents du quartier des Sentes.

Evolution demandée :

Le GNSA propose le classement en Espace Paysager protégé du jardin de la résidence Voltaire.

Questions à est Ensemble :

- Le SCOT donne pour objectif d'augmenter le ratio d'espaces verts de 6,5 m² par habitants à 10 m² par habitant.
  → Comment Est Ensemble compte augmenter ce ratio en supprimant des espaces verts ?

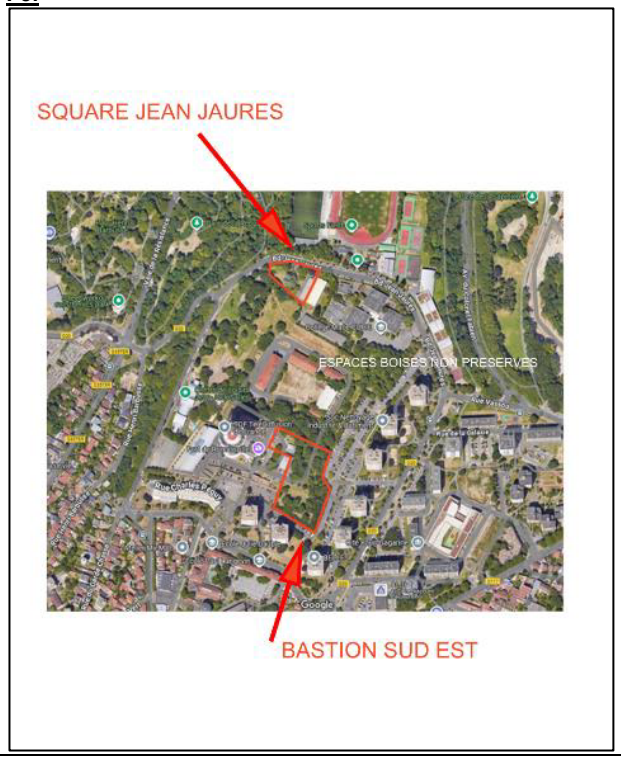
Groupe National de Surveillance des Arbres Les Lilas (GNSA) le 26/02/2025

- Comment Est Ensemble entend préserver un ilot de fraicheur arboré si l'unité foncière est dévolue à un projet de construction sans aucune protection des espaces verts ?

Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et suis disponible pour toute information complémentaire. Je souhaite que ces propositions soient prises en compte pour que le projet final du PLUi respecte au mieux l'environnement et le bien-être des habitants.

a.courouau@gnsafrance.org

Groupe National de Surveillance des Arbres Les Lilas (GNSA) le 26/02/2025

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 46				X	X							X	**@73- Anna COUROUAU – Les Lilas - Groupe National de Surveillance des Arbres (GNSA)** 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 : - 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. **PJ.** 

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 47		X		X								X	**@74- Anna COUROUAU – Les Lilas - Groupe National de Surveillance des Arbres (GNSA)** Tous les alignements d'arbres existants, qu'ils soient identifiés ou non au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés par l'article L350-3 du Code de l'Environnement. Le GNSA souhaite que le PLUi mentionne que l'intégrité des alignements d'arbres doit être maintenue et que le PLUi soit mis à jour avec le récent décret d'application du L350-3 qui explique les modalités dérogatoires applicables aux collectivités et particuliers (dépôt d'une déclaration pour abattage sanitaire et demande d'autorisation préalable auprès du préfet pour tout projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement). La rédaction du PLUi bioclimatique pourrait être prise en référence. **P.J. : 2 pages** Je soussignée Anna Courouau, résidant aux Lilas, représentante du Groupe National de Surveillance des Arbres aux Lilas (GNSA Les Lilas), souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble, et plus particulièrement sur le projet de révision concernant les alignements d'arbres sur le territoire d'Est Ensemble. *Rappel préalable :* • Les alignements d'arbres existants, qu'ils soient identifiés ou non au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés par l'article L350-3 du Code de l'Environnement. "Les allées d'arbres et alignements d'arbres privés ou publics qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont protégés par l'article L350-3 du Code de l'Environnement. Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit." Alinéas 1 & 2 du 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. *Nos observations :* • 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. • La rédaction du PLUi n°3 propose de supprimer l'article concernant la protection des alignements d'arbres et omet d'indiquer que l'intégralité des alignements d'arbres doit être maintenue conformément aux dispositions de l'article L350-3 du code de l'environnement (p.82 Dispositions écrites & p.121 Dispositions écrites). • La rédaction du PLUi proposée ne fait pas mention des modalités de procédures de déclaration et d'autorisations préalables découlant du décret d'application n° 2023-2384 du 19 mai 2023. Nous proposons la rédaction suivante afin de supprimer les dispositions proposées non conformes aux dispositions du code de l'environnement. *Evolutions demandées dans le chapitre Nature en ville du PLUI :* P.82 du Règlement / III. Dispositions communes en toutes zones 1.Dispositions écrites c. Nature en Ville 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.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													P.121 du Règlement / III. Dispositions communes en toutes zones 2.Dispositions graphiques e. Nature en Ville Les alignements d'arbres identifiés ou non au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés par l'article L350-3 du Code de l'Environnement. L'intégrité de ces alignements doit être maintenue. En cas de nécessité d'atteinte portée à un alignement d'arbres pour un des motifs précités, une déclaration (motif sanitaire) ou une demande d'autorisation préalable sera adressée au préfet (modalités selon décret d'application n° 2023-384 du 19 mai 2023). "Les alignements d'arbres à préserver L'intégrité de ces alignements doit être maintenue. Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements doivent éviter la suppression des alignements d'arbres ~~identifiés~~. En cas d'abattage, il est nécessaire ~~de limiter et sélectionner arbres concernés~~ et de maintenir le principe d'un alignement continu. Tout arbre abattu doit être compensé par la replantation d'un arbre de même typologie ou sein du même alignement. En cas de nécessité de suppression totale d'un alignement, celui-ci devra être recréé sur la même voie après obtention de l'autorisation préalable. " Les alignements d'arbres à créer L'intégrité de ces alignements doit être maintenue. Au sein des alignements d'arbres à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des plantations d'alignement d'arbres à grand ou moyen développement, d'espèces locales, doivent être réalisées en respectant les règles de plantation inscrites à l'OAP environnement. *Une référence : le PLU Bioclimatique de la ville de Paris :* Le PLUi d'Est Ensemble pourrait s'inspirer dans sa rédaction du PLU de la Ville de Paris : "Alignements d'arbres et compositions arborées protégés Les documents graphiques du règlement identifient les alignements d'arbres et les compositions arborées protégés. L'intégrité de ces alignements et compositions doit être maintenue. Les arbres qui les composent ne peuvent être abattus que s'ils présentent un état dépérissant irréversible, un risque phytosanitaire ou lié à la sécurité avérée ou pour des motifs liés à l'accessibilité de l'espace public ou des constructions existantes riveraines, à la sécurité des réseaux ou services urbains, ou pour permettre la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général concernant les réseaux ou services urbains. Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions de l'article L. 350-3 du code de l'environnement. " Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et suis disponible pour toute information complémentaire. Je souhaite que ces propositions soient prises en compte pour que le projet final du PLUi respecte au mieux l'environnement et le bien-être des habitants.
Mail 48		X		X								X	**@75 - Anna COUROUAU – Les Lilas - Groupe National de Surveillance des Arbres (GNSA)** L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet l'identification pour leur préservation d'éléments de paysage existants et non de leur création. Dans l'objectif de la protection des nouveaux alignements d'arbres par l'article L151-23 du code de l'urbanisme, nous proposons que l'expression "alignements d'arbres à créer" soit remplacée par "nouveaux alignements d'arbres à préserver". **PJ. 10 pages** - Argumentation

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

LA PROTECTION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES DANS LE PLUI d'EST ENSEMBLE

Je soussignée Anna Courouau, résidant aux Lilas, représentante du Groupe National de Surveillance des Arbres aux Lilas (GNSA Les Lilas), souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n°3 du PLUI d'Est Ensemble, et plus particulièrement sur le projet de révision concernant les alignements d'arbres sur le territoire d'Est Ensemble.

Rappel préalable :

- **Les alignements d'arbres existants, qu'ils soient identifiés ou non au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés par l'article L350-3 du Code de l'Environnement.**

"Les allées d'arbres et alignements d'arbres privés ou publics qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont protégés par l'article L350-3 du Code de l'Environnement .

Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit."

Alinéas 1 & 2 du 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.**

Nos observations :

- **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.**
- **La rédaction du PLUi n°3 propose de supprimer l'article concernant la protection des alignements d'arbres et omet d'indiquer que l'intégralité des alignements d'arbres doit être maintenue conformément aux dispositions de l'article L350-3 du code de l'environnement (p.82 Dispositions écrites & p.121 Dispositions écrites).**
- **la rédaction du PLUi proposée ne fait pas mention des modalités de procédures de déclaration et d'autorisations préalables découlant du décret d'application n° 2023-2384 du 19 mai 2023.**

Nous proposons la rédaction suivante afin de supprimer les dispositions proposées non conformes aux dispositions du code de l'environnement.

Evolutions demandées dans le chapitre Nature en ville du PLUi :

P.82 du Règlement / III. Dispositions communes en toutes zones
1.Dispositions écrites
c. Nature en Ville
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.

P.121 du Règlement / III. Dispositions communes en toutes zones
2.Dispositions graphiques
e. Nature en Ville
Les alignements d'arbres identifiés ou non au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés par l'article L350-3 du Code de l'Environnement.
L'intégrité de ces alignements doit être maintenue .
En cas de nécessité d'atteinte portée à un alignement d'arbres pour un des motifs précités, une déclaration (motif sanitaire) ou une demande d'autorisation préalable sera adressée au préfet (modalités selon décret d'application n° 2023-384 du 19 mai 2023).

"Les alignements d'arbres à préserver
L'intégrité de ces alignements doit être maintenue.
Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements doivent éviter la suppression des alignements d'arbres ~~identifiés~~. En cas d'abattage, il est nécessaire ~~de limiter et sélectionner les arbres concernés et~~ de maintenir le principe d'un alignement continu.
Tout arbre abattu doit être compensé par la replantation d'un arbre de même typologie au sein du même alignement ~~ou au sein d'un autre alignement de la même commune. En cas d'impossibilité de plantation, la superficie de l'emprise de l'arbre doit faire l'objet d'une compensation via une désartificialisation et une renaturation.~~
*En cas de **nécessité de** suppression totale d'un alignement, celui-ci devra être recréé sur la même voie **après obtention de l'autorisation préalable.***

" Les alignements d'arbres à créer
L'intégrité de ces alignements doit être maintenue.
Au sein des alignements d'arbres à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des plantations d'alignement d'arbres à grand ou moyen développement, d'espèces locales, doivent être réalisées en respectant les règles de plantation inscrites à l'OAP environnement.
~~En cas d'impossibilité technique liée à la présence de réseaux ou de transports souterrains ou à la largeur de voirie disponible, des linéaires de renaturation végétalisés associant diverses strates végétalisées pourront être mis en oeuvre.~~
~~La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement ou la mise en oeuvre des linéaires végétalisés, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.~~ "

Une référence : le PLU Bioclimatique de la Ville de Paris :
Le PLUI d'Est Ensemble pourrait s'inspirer dans sa rédaction du PLU de la Ville de Paris :
"UG.4.3.2 Alignements d'arbres et compositions arborées protégés
Les documents graphiques du règlement identifient les alignements d'arbres et les compositions arborées protégés.
L'intégrité de ces alignements et compositions doit être maintenue.
Les arbres qui les composent ne peuvent être abattus que s'ils présentent un état dépérissant irréversible, un risque phytosanitaire ou lié à la sécurité avéré ou pour des motifs liés à l'accessibilité de l'espace public ou des constructions existantes riveraines, à la sécurité des réseaux ou services urbains, ou pour permettre la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général concernant les réseaux ou services urbains.
Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions de l'article L. 350-3 du code de l'environnement."

Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et suis disponible pour toute information complémentaire. Je souhaite que ces propositions soient prises en compte pour que le projet final du PLUi respecte au mieux l'environnement et le bien-être des habitants.

a.courouau@gnsafrance.org

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													LA PROTECTION DES NOUVEAUX ALIGNEMENTS D'ARBRES DANS LA MODIFICATION N°3 PLUi d'EST ENSEMBLE **Je soussignée Anna Courouau, résidant aux Lilas, représentante du Groupe National de Surveillance des Arbres aux Lilas (GNSA Les Lilas), souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n°3 du PLUI d'Est Ensemble, et plus particulièrement sur le projet de révision concernant la protection des nouveaux alignements d'arbres sur le territoire d'Est Ensemble.** Rappel préalable : *"Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage** et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* *Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent."* **Article L151-23 du Code de l'Urbanisme** Version en vigueur depuis le 10 août 2016 Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81 Evolution demandée : **L'article L151-23 permet la préservation d'éléments de paysage existants et non leur création.** 1. **Dans l'objectif de la protection des nouveaux alignements d'arbres par l'article L151-23 du code de l'urbanisme, nous proposons que l'expression "alignements d'arbres à créer" soit remplacée par "nouveaux alignements d'arbres à préserver".** 2. **Sur les plans de Zonage , le tracé pointillé vert clair doit être rajouté sous le tracé pointillé vert foncé :** ------ **Alignements d'arbres à préserver** ------ **Nouveaux alignements d'arbres à préserver** **Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et suis disponible pour toute information complémentaire. Je souhaite que ces propositions soient prises en compte pour que le projet final du PLUi respecte au mieux le cadre règlementaire .** a.courouau@gnsafrance.org LE DECLASSEMENT D'ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIES AUX LILAS DANS LA MODIFICATION n°3 PLUI d'EST ENSEMBLE **Je soussignée Anna Courouau, résidant aux Lilas, représentante du Groupe National de Surveillance des Arbres aux Lilas (GNSA Les Lilas), souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n°3 du PLUI d'Est Ensemble, et plus particulièrement sur le projet de révision concernant le déclassement d'alignements d'arbres identifiés sur la Ville des Lilas au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.** Rappels préalables : *"Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage** et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* *Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent."* **Article L151-23 du Code de l'Urbanisme** Version en vigueur depuis le 10 août 2016 Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81 **Objectif du PCAET :** **Axe n°1 Un territoire végétalisé qui améliore la vie des habitants : Réduire les ilots de chaleur urbains.** **Objectifs énoncés dans l' "Evaluation environnementale – Résumé non technique** ***Vulnérabilité aux effets du dérèglement climatique du PLUi n°3*** "L'enjeu pour le PLUi modifié demeure donc le développement de surfaces végétalisées et perméables et la réduction des sols artificialisés, cela permettant la plantation d'arbres de haute tige favorisant l'évapotranspiration et la création d'ilots de fraîcheur. L'enjeu pour la modification sera alors de contribuer à préserver les espaces verts du territoire assumant cette fonctionnalité d'îlot de fraîcheur, de sauvegarder les alignements d'arbres et plantations existantes et de rechercher la création de nouveaux espaces répondant à cette fonctionnalité." **Le PLU doit répondre aux objectifs annoncés et être compatible avec l'objectif de réduction des ilots de chaleur urbains du PCAET.** **(Être compatible avec signifie « ne pas être en contradiction avec les options fondamentales ».)** Evolution demandée : **La modification n°03 du PLUi d'Est Ensemble propose le déclassement d' alignements d'arbres identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.** **Le fait que des arbres manquent dans la structure, parce qu'ils ont dépéri ou ont été abattus n'annule pas la protection de l'alignement : l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au contraire oblige à la remise en état de ces éléments de paysage identifiés.** **La disparition ponctuelle d'un alignement d'arbres ne justifie aucunement son déclassement : au contraire la protection du L151-23 vise à le protéger de sa disparition.** **La modification d'un PLU, notamment pour déclasser un élément de paysage, devrait être justifiée par des arguments juridiques solides.** Notre Question :

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

Sachant que le maintien et la remise en état des éléments de paysage identifiés est un des objectifs de la protection, comment Est Ensemble justifie t'elle le déclassement d'alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur la ville des Lilas ?

Notre proposition :

Nous proposons de maintenir le classement des alignements d'arbres existants aux Lilas dans l'esprit de l'article L152-23 du Code de l'Urbanisme qui oeuvre pour leur protection pérenne quand bien même est constatée sur le terrain l' incomplétude des dits alignements.

Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et suis disponible pour toute information complémentaire. Je souhaite que ces propositions soient prises en compte pour que le projet final du PLUi respecte au mieux l'environnement et le bien-être des habitants.

a.courouau@gnsafrance.org

Exemples aux Lilas de Déclassement d'alignements identifiés et protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme :

Plan de zonage des Lilas Modif n°3 du PLUi :
- Suppression du classement de l'alignement d'arbres de la rue du tapis vert
- Suppression du classement d'une partie de l'alignement d'arbres du trottoir nord sur la rue de Paris (entre la rue des Sablons et l'avenue Georges Clémenceau)

Alignement d'arbres à préserver - rue de Paris :

PLUI en cours — Modification n°3 du PLUi

Alignement d'arbres à préserver - rue du Tapis Vert :

PLUI en cours — Modification n°3 du PLUi

LE DECLASSEMENT D'ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE

DANS LA MODIFICATION n°3 PLUi d'EST ENSEMBLE

Je soussignée Anna Courouau, résidant aux Lilas, représentante du Groupe National de Surveillance des Arbres aux Lilas (GNSA Les Lilas), souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble, et plus particulièrement sur le projet de révision concernant le déclassement d'alignements d'arbres identifiés sur le territoire d'Est Ensemble au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Rappels préalables :

*"Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage** et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent."

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Version en vigueur depuis le 10 août 2016
Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Objectif du PCAET :
Axe n°1 Un territoire végétalisé qui améliore la vie des habitants : Réduire les ilots de chaleur urbains.

Objectifs énoncés dans l' "Evaluation environnementale – Résumé non technique
Vulnérabilité aux effets du dérèglement climatique du PLUi n°3
"L'enjeu pour le PLUi modifié demeure donc le développement de surfaces végétalisées et perméables et la réduction des sols artificialisés, cela permettant la plantation d'arbres de haute tige favorisant l'évapotranspiration et la création d'ilots de fraîcheur. L'enjeu pour la modification sera alors de contribuer à préserver les espaces verts du territoire assumant cette fonctionnalité d'ilot de fraîcheur, de sauvegarder les alignements d'arbres et plantations existantes et de rechercher la création de nouveaux espaces répondant à cette fonctionnalité."

Le PLU doit répondre aux objectifs annoncés et être compatible avec l'objectif de réduction des ilots de chaleur urbains du PCAET.
(Être compatible avec signifie « ne pas être en contradiction avec les options fondamentales ».)

Evolution demandée :

La modification n°03 du PLUi d'Est Ensemble propose le déclassement d' alignements d'arbres identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.
Le fait que des arbres manquent dans la structure, parce qu'ils ont dépéri ou ont été abattus n'annule pas la protection de l'alignement : l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au contraire oblige à la remise en état de ces éléments de paysage identifiés.
La disparition ponctuelle d'un alignement d'arbres ne justifie aucunement son déclassement : au contraire la protection du L151-23 vise à le protéger de sa disparition.
La modification d'un PLU, notamment pour déclasser un élément de paysage, devrait être justifiée par des arguments juridiques solides.

Nous proposons de maintenir le classement des alignements d'arbres existants sur le territoire d'Est Ensemble dans l'esprit de l'article L152-23 du Code de l'Urbanisme qui œuvre pour leur

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

protection pérenne quand bien même est constatée sur le terrain l' incomplétude des dits alignements.

Notre Question :
Sachant que le maintien et la remise en état des éléments de paysage identifiés est un des objectifs de la protection, comment Est Ensemble justifie t'elle le déclassement d'alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur son territoire ?

Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et suis disponible pour toute information complémentaire. Je souhaite que ces propositions soient prises en compte pour que le projet final du PLUi respecte au mieux l'environnement et le bien-être des habitants.

a.courouau@gnsafrance.org

Exemples aux Lilas de Déclassement d'alignements identifiés et protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme :
Plan de zonage des Lilas Modif n°3 du PLUi :
- Suppression du classement de l'alignement d'arbres de la rue du tapis vert
- Suppression du classement d'une partie de l'alignement d'arbres du trottoir nord sur la rue de Paris (entre la rue des Sablons et l'avenue Georges Clémenceau)

LA MODIFICATION DE CLASSEMENT D'ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIES
DANS LA MODIFICATION n°3 PLUi d'EST ENSEMBLE

Je soussignée Anna Courouau, résidant aux Lilas, représentante du Groupe National de Surveillance des Arbres aux Lilas (GNSA Les Lilas), souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble, et plus particulièrement sur le projet de révision concernant la modification de classement d'alignements d'arbres identifiés sur le boulevards de la Liberté et du Général Leclerc au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Rappel préalable :

*"Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage** et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent."

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Version en vigueur depuis le 10 août 2016
Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Evolution demandée :
La modification n°03 du PLUi d'Est Ensemble propose la modification de classement d' alignements d'arbres identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme en "Alignements d'arbres à créer" sur le boulevard de la liberté et le boulevard du Général Leclerc.
1. Les alignements d'arbres du boulevard de la Liberté sont existants et non à créer
2. Les alignements d'arbres du boulevard du Généra l Leclerc sont existants même si la RATP leur a porté atteinte en 2017 en abattant 55 sujets.

Le fait que des arbres manquent dans la structure, parce qu'ils ont dépéri ou ont été abattus n'annule pas la protection de l'alignement : l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au contraire oblige à la remise en état de ces éléments de paysage identifiés.
La disparition ponctuelle d'un alignement d'arbres ne justifie aucunement la modification de son classement : au contraire la protection du L151-23 vise à le protéger de sa disparition.

Nous demandons le maintien de la protection "Alignements d'arbres à préserver" que le boulevard de la Liberté et le boulevard du Général Leclerc aux Lilas.

Notre Question :
Sachant que le maintien et la remise en état des éléments de paysage identifiés est un des objectifs de la protection, comment Est Ensemble justifie t'elle la modification de classement d'alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le boulevard du Général Leclerc aux lilas ?

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

Alignements d'arbres à préserver - bd de la Liberté et du Général Leclerc

PLUi en cours

PLUi modification n°03

LES UNITES DE PLANTATION
DANS LA MODIFICATION n°3 PLUi d'EST ENSEMBLE

Je soussignée Anna Courouau, résidant aux Lilas, représentante du Groupe National de Surveillance des Arbres aux Lilas (GNSA Les Lilas), souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble, et plus particulièrement sur le principe des unités de plantation sur le territoire d'Est Ensemble.

Nos observations :

Les unités de plantation doivent à terme avoir la capacité de porter ombrage : condition indispensable pour rafraichir la Ville.
Le PLUi doit absolument exclure la possibilité d'unités de plantation qui à terme n'atteindraient pas la taille d'un arbre

En effet, les arbres à grand développement sont indispensables à l'adaptation du territoire au réchauffement climatique car contrairement aux unités de plantation proposées par ce PLUi ils apportent

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 49				X								X	**@76 - Anna COUROUAU – Les Lilas - Groupe National de Surveillance des Arbres (GNSA)** Nous proposons de maintenir le classement des alignements d'arbres existants aux Lilas dans l'esprit de l'article L152-23 du Code de l'Urbanisme qui œuvre pour leur protection pérenne quand bien même est constatée sur le terrain l'incomplétude des dits alignements. **P.J. : 2 pages**

LE DECLASSEMENT D'ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES AUX LILAS
DANS LA MODIFICATION n°3 PLUi d'EST ENSEMBLE

Je soussignée Anna Courouau, résidant aux Lilas, représentante du Groupe National de Surveillance des Arbres aux Lilas (GNSA Les Lilas), souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble, et plus particulièrement sur le projet de révision concernant le déclassement d'alignements d'arbres identifiés sur la Ville des Lilas au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Rappels préalables :

*"Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage** et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent."

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Version en vigueur depuis le 10 août 2016
Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Objectif du PCAET :
Axe n°1 Un territoire végétalisé qui améliore la vie des habitants : Réduire les ilots de chaleur urbains.

Objectifs énoncés dans l' "Evaluation environnementale – Résumé non technique
Vulnérabilité aux effets du dérèglement climatique du PLUi n°3
"L'enjeu pour le PLUi modifié demeure donc le développement de surfaces végétalisées et perméables et la réduction des sols artificialisés, cela permettant la plantation d'arbres de haute tige favorisant l'évapotranspiration et la création d'îlots de fraîcheur. L'enjeu pour la modification sera alors de contribuer à préserver les espaces verts du territoire assumant cette fonctionnalité d'îlot de fraîcheur, de sauvegarder les alignements d'arbres et plantations existantes et de rechercher la création de nouveaux espaces répondant à cette fonctionnalité."

Le PLU doit répondre aux objectifs annoncés et être compatible avec l'objectif de réduction des ilots de chaleur urbains du PCAET.
(Être compatible avec signifie « ne pas être en contradiction avec les options fondamentales ».)

Evolution demandée :
La modification n°03 du PLUi d'Est Ensemble propose le déclassement d' alignements d'arbres identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.
Le fait que des arbres manquent dans la structure, parce qu'ils ont dépéri ou ont été abattus n'annule pas la protection de l'alignement : l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au contraire oblige à la remise en état de ces éléments de paysage identifiés.
La disparition ponctuelle d'un alignement d'arbres ne justifie aucunement son déclassement : au contraire la protection du L151-23 vise à le protéger de sa disparition.
La modification d'un PLU, notamment pour déclasser un élément de paysage, devrait être justifiée par des arguments juridiques solides.

Notre Question :
Sachant que le maintien et la remise en état des éléments de paysage identifiés est un des objectifs de la protection, comment Est Ensemble justifie t'elle le déclassement d'alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur la ville des Lilas ?

Notre proposition :
Nous proposons de maintenir le classement des alignements d'arbres existants aux Lilas dans l'esprit de l'article L152-23 du Code de l'Urbanisme qui oeuvre pour leur protection pérenne quand bien même est constatée sur le terrain l' incomplétude des dits alignements.

Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et suis disponible pour toute information complémentaire. Je souhaite que ces propositions soient prises en compte pour que le projet final du PLUi respecte au mieux l'environnement et le bien-être des habitants.

a.courouau@gnsafrance.org

Exemples aux Lilas de Déclassement d'alignements identifiés et protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme :
Plan de zonage des Lilas Modif n°3 du PLUi :
- Suppression du classement de l'alignement d'arbres de la rue du tapis vert
- Suppression du classement d'une partie de l'alignement d'arbres du trottoir nord sur la rue de Paris (entre la rue des Sablons et l'avenue Georges Clémenceau)

Alignement d'arbres à préserver - rue de Paris :

PLUI en cours **Modification n°3 du PLUi**

Alignement d'arbres à préserver - rue du Tapis Vert :

PLUI en cours **Modification n°3 du PLUi**

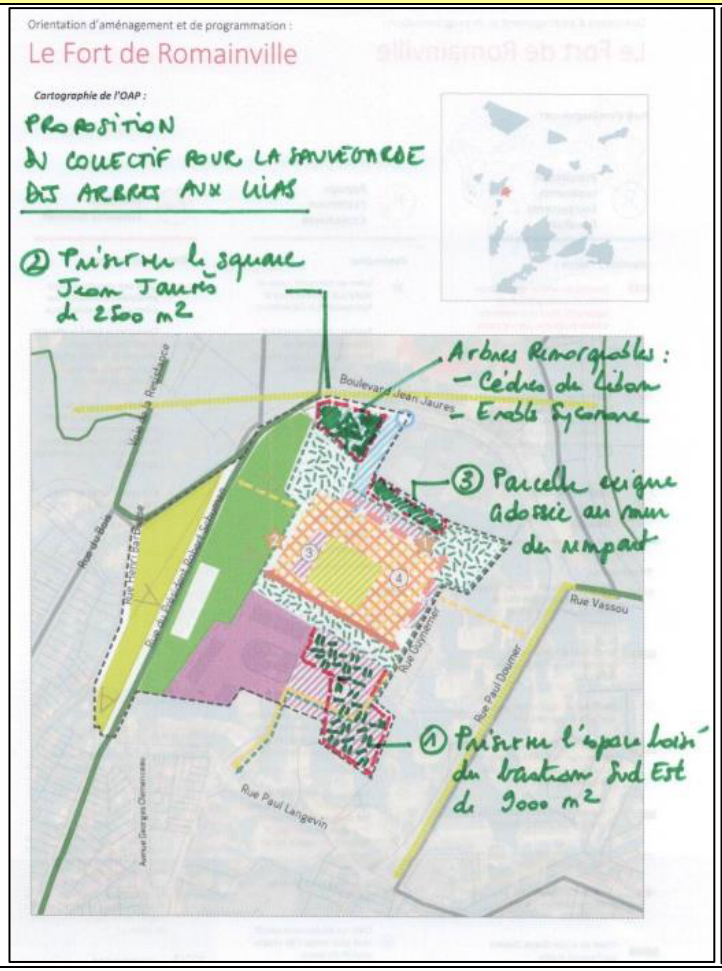
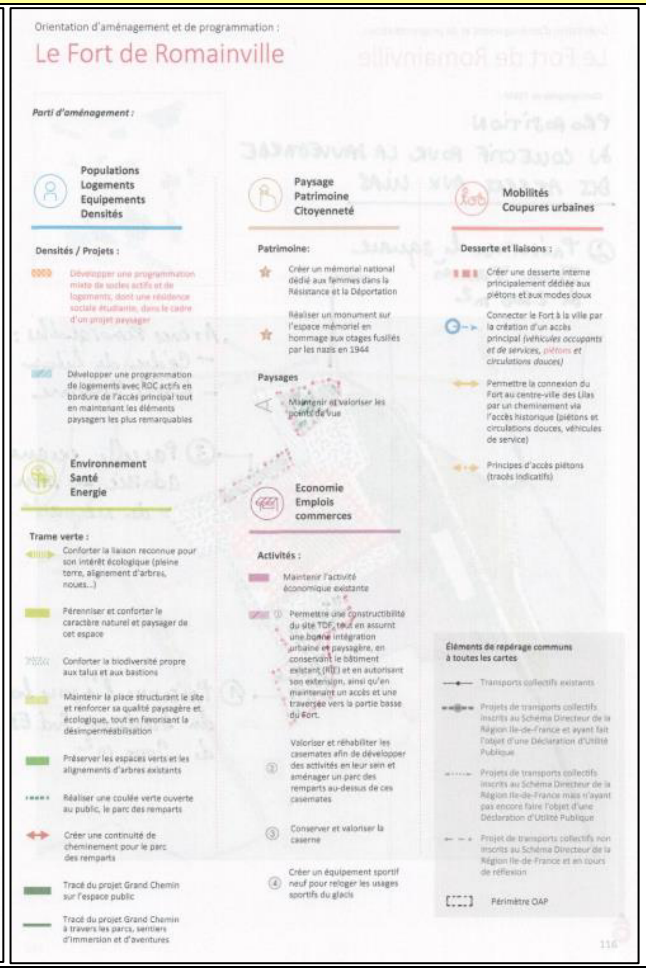
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 50			X	X	X							X	**@77 - Anna COUROUAU – Les Lilas - Groupe National de Surveillance des Arbres (GNSA)** Nous proposons de maintenir la protection de tous alignements d'arbres existants identifiés "Alignements d'arbres à préserver" sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble dans l'esprit de l'article L152-23 du Code de l'Urbanisme qui œuvre pour leur protection pérenne quand bien même est constatée sur le terrain l'incomplétude des dits alignements. **P.J. : 2 pages** Je soussignée Anna Courouau, résidant aux Lilas, représentante du Groupe National de Surveillance des Arbres aux Lilas (GNSA Les Lilas), souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble, et plus particulièrement sur le projet de révision concernant le déclassement d'alignements d'arbres identifiés sur la Ville des Lilas au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. *Rappels préalables :* "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. " Article L151-23 du Code de l'Urbanisme -Version en vigueur depuis le 10 août 2016 -Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81 **Objectif du PCAET :** Axe n°1 Un territoire végétalisé qui améliore la vie des habitants : Réduire les ilots de chaleur urbains. Objectifs énoncés dans l' "Evaluation environnementale ? Résumé non technique- Vulnérabilité aux effets du dérèglement climatique du PLUi n°3 "L'enjeu pour le PLUi modifié demeure donc le développement de surfaces végétalisées et perméables et la réduction des sols artificialisés, cela permettant la plantation d'arbres de haute tige favorisant l'évapotranspiration et la création d'îlots de fraîcheur. L'enjeu pour la modification sera alors de contribuer à préserver les espaces verts du territoire assumant cette fonctionnalités d'îlot de fraicheur, de sauvegarder les alignements d'arbres et plantation existantes et de rechercher la création de nouveaux espaces répondant à cette fonctionnalité. " Le PLU doit répondre aux objectifs annoncés et être compatible avec l'objectif de réduction des ilots de chaleur urbains du PCAET. (Être compatible avec signifie « ne pas être en contradiction avec les options fondamentales ».) *Evolution demandée:* La modification n°03 du PLUi d'Est Ensemble propose le déclassement d'alignements d'arbres identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le fait que des arbres manquent dans la structure, parce qu'ils ont dépéri ou ont été abattus n'annule pas la protection de l'alignement : l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au contraire oblige à la remise en état de ces éléments de paysage identifiés. La disparition ponctuelle d'un alignement d'arbres ne justifie aucunement son déclassement : au contraire la protection du L151-23 vise à le protéger de sa disparition. La modification d'un PLU, notamment pour déclasser un élément de paysage, devrait être justifiée par des arguments juridiques solides. Nous proposons de maintenir le classement des alignements d'arbres existants sur le territoire d'Est Ensemble dans l'esprit de l'article L152-23 du Code de l'Urbanisme qui œuvre pour leur protection pérenne quand bien même est constatée sur le terrain l'incomplétude des dits alignements. *Notre question :* Sachant que le maintien et la remise en état des éléments de paysage identifiés est un des objectifs de la protection, comment Est Ensemble justifie t'elle le déclassement d'alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur son territoire ? Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et suis disponible pour toute information complémentaire. Je souhaite que ces propositions soient prises en compte pour que le projet final du PLUi respecte au mieux l'environnement et le bien-être des habitants. *Exemples aux Lilas de déclassement d'alignements identifiés et protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.* Plan de zonage des Lilas Modif n°3 du PLUi :

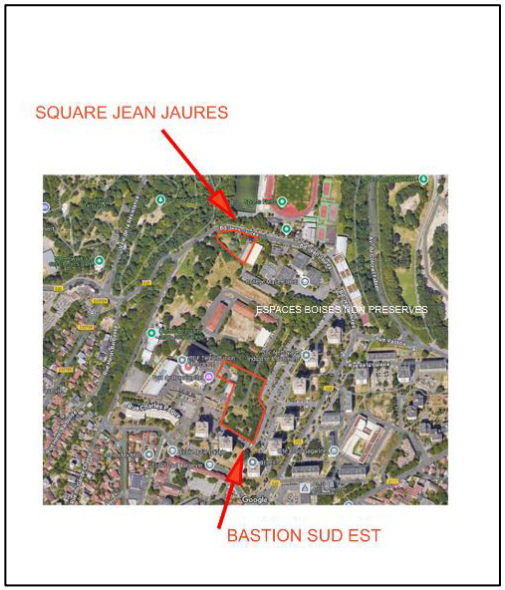
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													- Suppression du classement de l'alignement d'arbres de la rue du Tapis vert - Suppression du classement d'une partie de l'alignement d'arbres du trottoir nord sur la rue de Paris (entre la rue des Sablons et l'avenue Georges Clémenceau)
Mail 51			X	X								X	**@78 - Anna COUROUAU – Les Lilas - Groupe National de Surveillance des Arbres (GNSA)** La disparition ponctuelle d'une portion d'alignement d'arbres ne justifie aucunement la modification de son classement : au contraire la protection du L151-23 vise à le protéger de sa disparition. Nous demandons le maintien de la protection des arbres via l'identification "Alignements d'arbres à préserver" du L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les boulevards de la Liberté et du Général Leclerc aux Lilas et non leur classement en "Alignement d'arbres à créer". **Cf. P.J. : 2 pages**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													LA MODIFICATION DE CLASSEMENT D'ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES AUX LILAS DANS LA MODIFICATION n°3 PLUi d'EST ENSEMBLE **Je soussignée Anna Courouau, résidant aux Lilas, représentante du Groupe National de Surveillance des Arbres aux Lilas (GNSA Les Lilas), souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble, et plus particulièrement sur le projet de révision concernant la modification de classement d'alignements d'arbres identifiés sur le boulevards de la Liberté et du Général Leclerc au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.** Rappel préalable : *"Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage** et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent."* **Article L151-23 du Code de l'Urbanisme** Version en vigueur depuis le 10 août 2016 Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81 Evolution demandée : **La modification n°03 du PLUi d'Est Ensemble propose la modification de classement d' alignements d'arbres identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme en "Alignements d'arbres à créer" sur le boulevard de la liberté et le boulevard du Général Leclerc. 1. Les alignements d'arbres du boulevard de la Liberté sont déjà existants et non à créer 2. Les alignements d'arbres du boulevard du Généra l Leclerc sont existants même si l'alignement est incomplet (la RATP leur a porté atteinte en 2017 en abattant 55 sujets). Le fait que des arbres manquent dans la structure, parce qu'ils ont dépéri ou ont été abattus n'annule pas la protection de l'alignement : l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au contraire oblige à la remise en état de ces éléments de paysage identifiés. La disparition ponctuelle d'une portion de l' alignement d'arbres ne justifie aucunement la modification de son classement : au contraire la protection du L151-23 vise à le protéger de sa disparition. Nous demandons le maintien de la protection "Alignements d'arbres à préserver" sur les boulevard de la Liberté et du Général Leclerc aux Lilas. Notre Question : Sachant que le maintien et la remise en état des éléments de paysage identifiés est un des objectifs de la protection, comment Est Ensemble justifie t'elle la modification de classement d'alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le boulevard du Général Leclerc aux lilas ?** **Alignements d'arbres à préserver - bd de la Liberté et du Général Leclerc** **PLUi en cours** **PLUi modification n°03**
Mail 52		X		X								X	**@79 - Anna COUROUAU – Les Lilas - Groupe National de Surveillance des Arbres (GNSA)** - 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 rafraichissement 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 . Le 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. **Cf. P.J. 2 pages**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													LES UNITES DE PLANTATION DANS LA MODIFICATION n°3 PLUI d'EST ENSEMBLE Je soussignée Anna Courouau, résidant aux Lilas, représentante du Groupe National de Surveillance des Arbres aux Lilas (GNSA Les Lilas), souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n°3 du PLUI d'Est Ensemble, et plus particulièrement sur le principe des unités de plantation sur le territoire d'Est Ensemble. Nos observations : • Les unités de plantation doivent à terme avoir la capacité de porter ombrage : condition indispensable pour rafraichir la Ville. 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 rafraichissement au sol que peut procurer un arbre . (Remarque découlant de l'avis de SPL Est Ensemble en date du 13/01/2025 jointe au dossier de consultation publique.) • La distance de plantation d'un arbre de grand développement (36 UP) par rapport aux façades doit être spécifiée dans le PLUi . Le 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. (Remarque découlant de l'avis de SPL Est Ensemble en date du 13/01/2025 jointe au dossier de consultation publique.)
Mail 53			X	X	X							X	**@80 - Anna COUROUAU – Les Lilas – Collectif citoyen et Associatif pour La Sauvegarde des Arbres aux Lilas** 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. **P.J. : 6 pages** *Résumé de l'observation du CNSA*

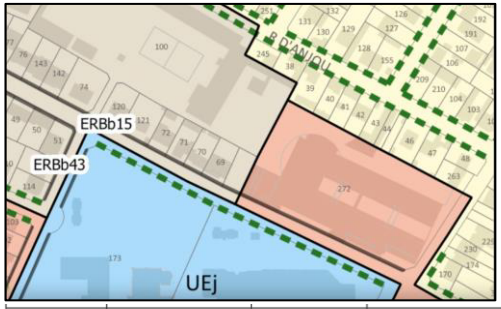
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													PROTEGER LES ESPACES NATURELS DU FORT DE ROMAINVILLE **Le Collectif associatif et citoyen pour la Sauvegarde des Arbres aux Lilas souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble, et plus particulièrement sur la protection des espaces naturels du Fort de Romainville.** **Observation du Collectif pour la Sauvegarde des Arbres aux Lilas :** L' OAP sectoriel du Fort de Romainville est en contradiction avec les objectifs de la modification n°03 du PLUi énoncés en page 18 de l'Evaluation environnementale : *"L'enjeu pour la modification sera alors de contribuer à préserver les espaces verts du territoire assumant cette fonctionnalité d'îlot de fraîcheur, de sauvegarder les alignements d'arbres et plantations existantes et de rechercher la création de nouveaux espaces répondant à cette fonctionnalité."* Le schéma Trame Verte de Bleue de 2017 énonçait l'objectif suivant pour les 32 noyaux secondaires du territoire dont celui du Fort de Romainville : - tendre vers un préservation intégrale de ces noyaux **Questions à Est Ensemble :** • comment tendre vers 10 m² d'espaces verts ou de nature ouverts au public par habitant sans protéger les espaces naturels existants de leur constructibilité ? (objectif de l'OAP Environnement) • comment préserver ce noyau secondaire de la trame verte et ses continuités écologiques sans le protéger avec des outils efficaces dans le PLUi ? • comment adapter le territoire au réchauffement climatique si les rares espaces résiduels non artificialisés du territoire sont voués à la construction ? **Notre proposition :** **Pour la cohérence du PLUi , 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 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** **Collectif Citoyen et Associatif pour la Sauvegarde des Arbres aux lilas** **Anna COUROUAU & Pierre-Michel ARCHIER / G.N.S.A Les Lilas, Marie-Noëlle DIEBOLD / Potager Simone Veil, Françoise GAYRAL / Association du Parc Lucie Aubrac , Jean-Pierre MARTZ / Floracité, Serge MAJECKI, Michel Thomé, Jean-Baptiste FAVE, Philippe PRIMARD**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													 

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													
Mail 54										X	X		**E81 – Florence MATHILLON** Bonjour Je suis veuve Mme MATHILLON Florence, médecin sans frontières. J'ai 76 ans, atteinte d'un cancer, je pense que ma maladie et la vieillesse me consument à petit feu. Les deux enfants que j'ai eu dans ma vie et mon feu époux qui fut négociant au Qatar ont malheureusement passé de vie à trépas dans le crash d'avion en Libye. Qu'ils reposent en paix. Il nous arrive des moments dans la vie où nous faisons face à beaucoup de situations, tel est mon cas actuellement où je voudrais solidariser avec vous mes derniers moments en vous contactant ce jour. Depuis mon retour des vacances en Afrique de l'Ouest, cette douleur me ronge jusqu'au moment où vous me lisez et en plus de cela il m'a été proclamer que le cancer dont j'éprouve aura raison de moi. J'ai donc pris attache avec mon pasteur en République du Togo, pasteur Da-Silva Claude, qui m'a demandé de prendre des décisions qui me soulageront et qui seront dans la droiture de Dieu le Père Tout puissant afin de servir au moins dans ma vie. J'ai choisi avec ce dernier de faire la faveur à toute personne qui serait dans l'appétence.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													A présent j'ai déjà fait la répartition d'une partie de mes capitaux à des œuvres caritatives. Je prends attache avec vous, dans l'idéal de vous faire la bienveillance des 350.000 Euros qui représentent le reste de nos capitaux à la Banque Atlantique du Togo où mon époux et moi avons séjourné. Si vous n'avez pas le désir, je vous prie de laisser une autre personne en tirer avantage. Mon aspiration, est juste une prière ou une messe pour moi ; vous ne me verrez aucunement, mais apprécier ceci comme un faire de la Divine providence. Si vous trouvez cette faveur louable, merci d'approcher mon Pasteur par l'intermédiaire de son mail en lui fournissant les informations suivantes : Nom Prénom Âge pays Ville Occupation Tel Adresse domiciliaire Restez toujours du bon côté ou du moins essayez d'être noble dans la vie de tous les jours. Que Dieu vous garde. Cordialement, MATHILLON Florence:
Mail 55	x							X			X		**@89 – Cathleen - Paris** Bonjour, il semble y avoir des différences entre les adresses et le plan patrimoine à Pantin. Merci !
Mail 56				X	X						X		**@90 – Pierre - Les Lilas** - Les espaces naturels du fort de Romainville doivent être protégés - L'espace boisé de la résidence Voltaire doit être protégé - Plusieurs alignements d'arbres protégés ont disparus ou changé de représentation (vert plus clair), la protection des alignements du précédent document doit être maintenue
Mail 57	X		X	X							X		**@91 – David RICHARD – Le Pré Saint-Gervais Lilas** Je souhaite exprimer mon opposition ferme au projet de modification des parcelles C n°90 et 91 de la rue André Joineau au Pré-Saint-Gervais. Ce projet, déjà rejeté lors d'une précédente enquête publique en 2023, resurgit aujourd'hui sans amélioration notable. Le commissaire enquêteur avait alors émis de sérieuses réserves, recommandant la suppression de l'emplacement réservé ERLe5, l'annulation du changement de zonage et la suppression du secteur à plan masse. Deux ans plus tard, nous constatons avec regret que ces recommandations n'ont pas été prises en compte. De plus, notre ville fait face à un paradoxe inquiétant : malgré une construction intensive, nous sommes l'une des rares communes de Seine-Saint-Denis à connaître une baisse significative de sa population. Entre 2014 et 2024, Le Pré-Saint-Gervais a perdu environ 1000 habitants, une tendance à contre-courant de la majorité des villes du département. Cette situation soulève plusieurs préoccupations : - L'absence de concertation réelle avec les habitants - Le manque d'évolution en termes de densification - La carence persistante en espaces verts dans une commune déjà très urbanisée - Une communication déficiente sur le projet - La pertinence des projets de construction actuels - L'adéquation entre l'offre de logements et les besoins réels des habitants - La qualité de vie dans notre commune, qui semble ne pas retenir ni attirer de nouveaux résidents Il est donc impératif que tout projet d'aménagement, y compris celui des parcelles C n°90 et 91, s'inscrive dans une vision globale et à long terme du développement de notre territoire. Cette approche doit prendre en compte la préservation des espaces verts, la création de logements adaptés, et le maintien d'un équilibre social et démographique. Je vous demande donc de bien vouloir prendre en compte ces objections et de recommander une révision en profondeur de la stratégie d'aménagement de notre commune dans son ensemble, en commençant par reconsidérer ce projet qui ne répond pas aux besoins réels de notre collectivité.
Mail 58								X			X		**E92 – Thomas BOQUILLON – Les Lilas** Je soussigné, Thomas Boquillon propriétaire de la maison située au 109 Boulevard Eugène Decros 93260 Les Lilas, souhaite formuler les observations suivantes concernant le projet de révision sur le patrimoine du PLUi : - Je conteste le classement de ma maison en catégorie 2 de protection patrimoniale, qui semble avoir été ajouté par Est Ensemble sans concertation préalable avec la Ville des Lilas.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													- Je demande une correction pour ma maison, afin de la passer en niveau de protection 3. - J'exprime une vive incompréhension quant à ce classement en catégorie 2, qui paraît incohérent avec les critères habituellement appliqués. En effet, ce niveau de protection semble être réservé aux grands équipements de la ville et aux bâtiments patrimoniaux du cœur de ville. - 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 signale également qu'une erreur similaire concerne la maison située au 87 rue Henri Barbusse, qui mériterait également d'être réévaluée. - 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 59			X	X	X							X	**E93 – NOUVEAUSITE-CDP4 Dp — Les Lilas** Madame la Présidente, je vous prie de trouver ci-joint la contribution du Ministère des Armées à annexer à votre rapport . Vous en souhaitant bonne réception , Cordialement Laurence - Ministère des Armées Direction de l'Administration Chef de projet urbanisme /environnement LD 01 58 39 80 41 Case N°51-AP213 1 place Joffre 75700 PARIS SP07 **PJ. 1 courrier (2 pages)** Courrier du ministère des armées à la présidente de la commission d'enquête, en date du 6 mars 2025 **Objet :** Fort de Noisy sur la commune de Romainville- modification n°3 du PLUi Le Ministère des Armées occupe le fort de Noisy sur la commune de Romainville. Cette implantation importante pour le fonctionnement des services qui y sont implantés devra à moyen terme, pour répondre à leurs besoins opérationnels, faire l'objet de projets d'aménagement, notamment pour des opérations de démolition et de constructions neuves. Cette emprise se compose de deux zones distinctes au PLU Intercommunal (PLUI) : une zone naturelle N d'une surface de 18,5 ha et une zone UM de 13,77 ha. Les observations qui suivent ne portent que sur la zone constructible, la zone naturelle restant totalement inchangée et préservée. Cette zone est en partie protégée par un arrêté de biotope et fait l'objet d'une gestion particulière pour la protection du crapaud calamite. Dans le cadre de la modification en cours du PLUI, il apparait que le zonage UM dans lequel est inclus le fort de Noisy, qui ressort de la catégorie équipement public d'intérêt collectif, est à vocation trop générale et inadaptée à la destination du Fort. Un reclassement dans une zone UE équipement public, indicé m, comme militaire, serait plus conforme à son objet. En outre et afin de permettre le développement des services occupants, certaines dispositions du PLUI nécessitent également d'être amendées : - Quel que soit le zonage retenu in fine, la hauteur des constructions autorisées devra être réhaussée à 25 m et non abaissée à 13 comme le prévoit le projet de PLUI, cela en cohérence avec l'existant en vis à vis de l'avenue KERAUTRET, et permettre un dépassement localisé de 15 mètres supplémentaire pour des équipements techniques ne générant pas de surface de plancher , - Au chapitre « dispositions générales », les dispositions d'implantation sur une même parcelle et sur l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas s'appliquer sur l'emprise du Fort, de même que les dispositions sur les antennes ; - Au chapitre « nature en ville », l'obligation de réaliser 78 unités de végétation pour 100 m ^{2} libres d'occupation pour une parcelle de plus de 500 m ^{2} pourrait être adaptée et modulée à la surface de 13,77 ha, d'autant plus que la zone constructible est ceinte d'une zone naturelle de 18 ha. Une dérogation est par ailleurs nécessaire afin que les clôtures périmétriques ne soient pas perméables à la faune pour des motifs de sûreté et sécurité. L'ensemble de ces propositions ont été présentées aux services d'Est Ensemble en charge de la procédure de modification du PLUi. Elles ont été accueillies favorablement
Mail 60		X	X	X							X		**E94 – Benoit CADEL - Bobigny**

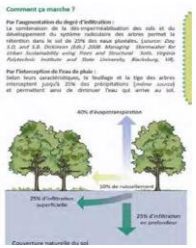
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Dans le cadre de l'enquête publique du PLUI et après lecture des différents documents, nous souhaitions évoquer un point concernant la rue Carency à Bobigny. En effet, après analyse du plan de zonage, ce dernier laisse apparaitre un emplacement réservé ERBb15. `` Le tableau des emplacements réservés indique une emprise de 12 m, grevant d'environ 1m les parcelles notamment 120/121/72/71/70/69. Cela viendrait en contradiction avec l'hôtel de police (parcelle 272), dans la continuité des parcelles citées précédemment, 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 12m n'est plus possible au niveau de ce bâtiment. **PJ. 5 pièces** dont 2 qui sont la signature du courriel (non reproduit ici)  ERBb15 | Voirie | Bobigny | Alignement rue de Carency Emprise de 12 m | Commune | 530 | En partie : **AM**41 à 51,69 à 72,74,76,77,80 à 84,100,118 à 121,142,143,215,225,226 ,239,240 **AN**272
Mail 61			X	X	X			X				X	**@95 – GNSA – Les Lilas** 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 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."* **PJ. 8 pages** **Propositions pour OAP Place Charles de Gaulle - Les Lilas**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

Vue de la place Charles de Gaulle années 1900 (Hôtel d'Anglemont / Villa du Rond-Point)

1. Objectif n° 01 : la restauration du patrimoine arboré de la Place

Sur ces clichés du début du XXème siècle on distingue que la place Charles de Gaulle était agrémentée d'arbres d'alignements en sa périphérie sur les trottoirs destinés aux piétons . Ces arbres accompagnaient la géométrie circulaire de la place ; ils avaient un rôle esthétique ornemental et paysager.



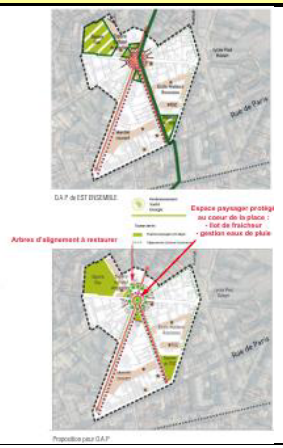
2. Objectif n° 02 : la gestion des eaux pluviales

Avec une altimétrie de 133 m , la place Charles de Gaulle constitue un point haut depuis lequel se déversent les eaux de ruissellement non drainées par les enrobés de voiries et trottoirs. Depuis quelques années la rue de Paris connait des épisodes d'inondations en raison des violents orages par engorgement des réseaux d'égouts ; un des moyens efficaces pour réduire le ruissellement en surface serait de créer des surfaces végétales perméables généreuses et d'y planter des arbres.

3. Objectif n° 03: l'adaptation au changement climatique

- désimperméabiliser une large surface au cœur de la place / gestion eaux de pluie,
- créer un espace paysager protégé planté d'arbres à grand développement au cœur de la place / îlot de fraicheur,
- offrir des cheminements piétons ombragés et frais avec la restauration des alignements d'arbres en périphérie de la place (Objectif p.34 du PADD : Rendre le territoire résilient face au changement climatique

Une concertation publique avec les Lilasiens pourrait être envisagée par la Ville des Lilas pour étudier ce projet

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													 **Cette pièce jointe cite des extraits du rapport d'enquête de la modification n°1, adopté le 21 juin 2021 par le conseil de territoire d'Est Ensemble** *Réponse d'Est Ensemble* *Ces chartes étant bien mentionnées dans le PLUi, et l'annexe pouvant être complétée par de nouvelles chartes produites par les villes, Est Ensemble ne souhaite pas créer une redondance en les mentionnant également dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Patrimoine et Paysage ».* **Commentaires / appréciations de la commission d'enquête** **La commission prend acte que les chartes de l'Arbre ont bien été intégrées en annexes du PLUi et qu'il en sera de même des nouvelles produites par les communes sans pour autant y faire références dans OAP Thématique «Environnement ».**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

3.1.7. Thème 7 : OAP « Territoriales »

Ce thème concerne 0 % des items issus des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal. Aucune personne n'a souhaité émettre une observation ou une proposition sur ce sujet.

3.1.8. Thème 8 : OAP « Sectorielles »

Ce thème concerne 5 % des items issus des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal.

Il regroupe les principales contributions relatives aux emplacements réservés notamment la contestation de ceux-ci, des modifications et des adaptations voire des corrections d'erreurs matérielles.

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.

3.1.8.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales concernant le thème 8 et questions de la commission par sous-thème

OAP Communale « Charles de Gaulle » (Les Lilas)

La présente modification propose de créer une nouvelle OAP aux Lilas.

Analyse et synthèse des observations écrites et orales

Dans son observation (PSG 3), Mme Monique BADIOU – Présidente de l'Association « Ilot Faidherbe » – Le Pré-Saint-Gervais et Les Lilas fait remarquer :

« Avec des commerces à créer (Cf. carte), le site de promenade et de ventaire sera dénaturé alors que l'on assiste déjà à une paupérisation des offres commerciales existantes en centre-ville. ».

Une habitante de la commune (Mail 26) propose de compléter cette OAP :

« Afin de répondre aux trois objectifs suivants :

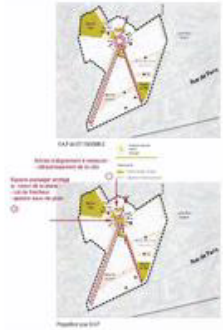
- Objectif 1 : La restauration du patrimoine arboré de la Place : Sur des clichés fournis du début du XXème siècle on distingue que la place Charles de Gaulle était agrémentée d'arbres d'alignements en sa périphérie sur les trottoirs destinés aux piétons. Ces arbres accompagnaient la géométrie circulaire de la place. Ils jouaient un rôle esthétique ornemental et paysager.

Page 121 | 192

Commission d'enquête : Président : M. Jean-François BECHLER - Membres : Mme Marianne BRUTINOT - Mme Catherine MARETTE

- Objectif 2 : la gestion des eaux pluviales : Avec une altimétrie de 133 m, la place Charles de Gaulle constitue un point haut depuis lequel se déversent les eaux de ruissellement non drainées par les enrobés de voiries et trottoirs. Un des moyens efficaces pour réduire le ruissellement en surface serait de créer des surfaces végétales perméables généreuses et d'y planter des arbres.
- Objectif 3 : l'adaptation au changement climatique : Désimperméabiliser une large surface au cœur de la place (gestion eaux de pluie), créer un espace paysager protégé planté d'arbres à grand développement au cœur de la place (îlot de fraîcheur), et offrir des cheminements piétons ombragés et frais avec la restauration des alignements d'arbres en périphérie de la place (Cf. Objectif p.34 du PADD : Rendre le territoire résilient face au changement climatique).

Proposition d'évolution :



Question de la commission d'enquête à l'EPT « Est Ensemble »

Question N°31 : Quelle suite, Est Ensemble compte-t-il donner à cette proposition ?

OAP Communale « Gare de Bondy » (Bondy)

Dans son mail 41, l'Association « Bondy Environnement » remarque :

« D'une part qu'il est question « d'élargissement et de requalification du pont », estime que c'est une bonne nouvelle. Mais la SGP ne l'évoque pas dans son projet de la ligne 15 programmé pour 2030, et que l'on peut espérer une requalification avant qu'il ne s'effondre. ».

Elle remarque d'autre part qu'il est prévu de : *« Réaliser une gare unique et biface » et constate encore une contradiction, lui semble-t-il, entre le projet de la SGP et le PLUI. ».*

Page 122 | 192

Commission d'enquête : Président : M. Jean-François BECHLER - Membres : Mme Marianne BRUTINOT - Mme Catherine MARETTE

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

N°E210001/93 MODIFICATION N°1 DU PLUi D'EST ENSEMBLE

7.2. OAP « Sectorielles intercommunales »

7.2.1. *Modification de zonage dans l'OAP « Pont de Bondy »*

Comme ces problématiques ont déjà été abordées à d'autres moments du mémoire en réponse, la commission d'enquête prend simplement acte de la position constante du maître d'ouvrage de ne pas ajuster le zonage.

7.2.2. *Création d'une nouvelle voie dans l'OAP « Raymond Queneau »*

Est Ensemble souhaite la refonte du projet urbain sur la ZAC de l'Horloge, notamment en créant une nouvelle voie traversant l'îlot de grande taille très contraignant la fluidité des circulations du quartier.

Conclusion de la commission d'enquête

Concernant les deux propositions de l'EPT visant un linéaire « Itinéraire cyclable à créer » et un linéaire « Assurer des continuités vertes le long des rues », la commission d'enquête ne peut que constater que ces deux nouveaux linéaires n'ont pas fait l'objet de la modification n°1 du PLUi, et **recommande** en conséquence de les supprimer du projet de modification n°1 du PLUi.

7.3. OAP « Sectorielles communales »

7.3.1. *Création d'une nouvelle OAP communale « Charles de Gaulle » (Les Lilas)*

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que cette contribution lui semble suffisamment aboutie, documentée et justifiée, et elle **recommande** de l'intégrer directement dans la modification n°1, ce d'autant qu'elle va, a priori, dans le sens des objectifs affichés de la commune des Lilas, visant la mise en valeur du cheminement vers le parc des hauteurs.

7.3.2. *Aménagement du pont de Bondy dans l'OAP communale « Gare de Bondy »*

La commission considère, comme le maître d'ouvrage, que l'OAP communale «Gare de Bondy » ne fait pas partie des thèmes abordés dans la modification N°1 du PLUi.

7.3.3. *Franchissement des voies ferrées dans l'OAP communale « Canal/avenue Galliéni »*

La commission d'enquête note la position d'Est Ensemble qui ouvre la porte à des négociations avec l'APHP sur le devenir de ces parcelles et constate qu'aucune mutation n'est actuellement possible puisque ces parcelles restent classées en zone UEh au règlement.

8. S'agissant de la création ou de la modification d'emplacements réservés

8.1. Concernant la problématique des ER ERR1 à ERR11 au profit de la Région IDF (Romainville)

La commission d'enquête rejoint totalement les arguments développés par l'EPT notamment que ces emplacements réservés ne font pas l'objets de changements au

Page 28 | 40

Commission d'enquête : Président : M. Jean-François BECHLER - Membres : Marie-Marianne BRUTSNOT - Mme Catherine MAURETTE

Recommandation 7, relative aux emplacements réservés

Concernant l'ERN°30 (Noisy-le-Sec), la commission d'enquête souhaite que l'erreur soit corrigée et **recommande** de recadrer le plan pour que celui-ci soit cohérant.

Concernant l'ERRL1 (Les Lilas), la commission d'enquête **recommande** d'étudier la modification de l'emplacement réservé et la création d'un Espace Paysager Protégé dans le cadre d'une nouvelle procédure d'évolution du PLUi.

Concernant l'ERN°2 (Noisy-le-Sec), la commission d'enquête **recommande** que la proposition soit examinée, conjointement avec la commune de Noisy-le-Sec, dans une évolution ultérieure du PLUi puisqu'elle va dans le sens de l'augmentation des espaces verts telle que souhaitée par Est Ensemble.

Concernant l'ELLI12 (Les Lilas), pour prendre en compte l'accord conclu entre les porteurs de projets, les riverains et la ville des Lilas et sa validation par l'EPT « Est Ensemble » la commission d'enquête **recommande** de modifier en conséquence le rapport de présentation, la listes des emplacement réservés et l'atlas dans le cadre du dossier d'approbation finalisé.

Concernant les SLRo1 et SLRo2 (Romainville), la commission **recommande** de mettre en place les propositions faites par l'EPT *(substitution de la mention SLRo1-site 1/2 à la mention SLRo1 en page 365 de la pièce « 6.16. Atlas des emplacements réservés », ainsi que celle de la mention SLRo1-site 2/2 à la mention SLRo2 en page 366 de la pièce « 6.16. Atlas des emplacements réservés », et ajout de la pastille indicative « SLRo1 » sur le site 2 correspondant aux parcelles sud de la servitude de localisation sur les pièces « 6.10. Plan Romainville » et « 6.10.a Plan Romainville nord »).*

Recommandation 8, relative aux OAP

La commission **recommande** que les éléments proposés dans le cadre de l'OAP « Environnement » soient pris en compte dès la modification n°2 du PLUi, et que l'EPT fasse un bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à chaque évolution du PLUi.

Concernant l'OAP « Raymond Queneau », la commission d'enquête **recommande** de supprimer du projet de modification n°1 du PLUi, les deux propositions de l'EPT visant un linéaire « Itinéraire cyclable à créer » et un linéaire « Assurer des continuités vertes le long des rues ».

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.

Recommandation 9, relative aux « Espaces Paysagers Protégés » (EPP)

La commission estime que la maîtrise d'ouvrage apporte des éclairages pertinents, en communiquant un état des lieux et un diagnostic qui permettront de conduire un suivi, et elle **recommande** de poursuivre cette démarche de prospective/identification et d'en partager les résultats avec l'ensemble des acteurs concernés, notamment les propriétaires des biens impactés par les EPP.

La commission est favorable à la mise en œuvre de cet outil d'urbanisme « EPP » visant l'amélioration du cadre de vie quotidien de l'ensemble des résidents, qui renforce la réglementation existante. Toutefois, la commission **recommande fortement** de prévenir les propriétaires concernés par l'instauration des EPP, et de

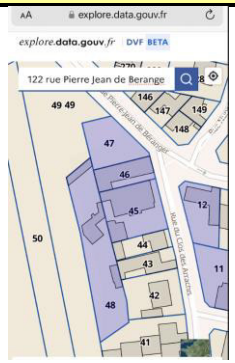
Page 38 | 40

Commission d'enquête : Président : M. Jean-François BECHLER - Membres : Marie-Marianne BRUTSNOT - Mme Catherine MAURETTE

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 62				X							X		**@96 – Valentine – Montreuil** Je ne sais pas si ma requête rentre dans cette enquête publique, mais je suis tombée sur un article dans le Montreuillois qui me laisse croire que oui, donc je me permets ces quelques lignes. J'habite au 214, rue de Paris et nous sommes plusieurs qui donnons sur cour, (la moitié des gens de l'immeuble et 4 maisons derrière), et nous avons peur du projet à venir concernant le 218 de la même rue. Je me suis moi-même renseignée dessus auprès de la mairie il y a quelques mois et il semble que le projet n'a pas encore été déposé, mais si notre voix peut être entendue, se serait magique : nous sommes actuellement entourés d'immeubles, et le seul petit bout de ciel qu'il nous reste, qui nous permet d'avoir un peu de lumière, existe grâce à la façon dont le terrain est actuellement occupé au niveau du 216 et du 218 rue de Paris. Si sur le terrain du 218 un immeuble s'aligne à celui du 216 qui donne sur la rue, mais que derrière c'est une habitation basse comme actuellement ou de la verdure, et qu'un autre immeuble est construit au niveau de l'immeuble du fond du 216, on est bon, nous ne sommes pas trop impactés. Mais si un immeuble est construit là où il y a actuellement les hangars bas, on a du vis-à-vis de tous les côtés, et plus de lumière... Je prie pour que cela parvienne à quelqu'un. D'autre part c'est vrai que niveau verdure autours de nous c'est un peu limité, on a la place de la république qui n'est super pas loin mais si dans la rue de Paris autours de nous on pouvait faire un petit quelque chose, entre le bruit, les nuisances sonores et olfactives et zéro arbre, parfois on étouffe... Au niveau de ce fameux 218 par exemple ? Ce serait incroyable. Je pense aux enfants de l'immeuble et des maisons je l'avoue, j'en ai moi-même. Je sais que je rêve un peu et qu'il faut satisfaire beaucoup de gens, j'en ai conscience, mais je me dis que qui ne tente rien n'a rien... Je me permets pour la première fois de dire ce genre de chose, parce que j'aime ma ville et trouve incroyable la façon dont elle est gérée, franchement.
Mail 63	X		X	X							X		**@97 – Andrea SPIGA – Le Pré Saint-Gervais** Je souhaite faire part de ma 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. Le commissaire enquêteur avait demandé la suppression d'un projet devant « être revu en concertation avec les habitants du territoire. » Or, le même projet est de retour, juste enrichi d'une épaisse langue de bois aux airs écolos. Comme il y a deux ans, il s'agit de bâtir de nouvelles constructions en détruisant l'existant (bâtiment, garage, entrepôt) sur les parcelles C n° 90-91 situées entre le 27, rue André-Joineau et la rue Baudin sous le prétexte de créer une « voie piétonne végétalisée ». Et comme il y a deux ans, les riverains n'ont jamais été informés de ce changement d'ampleur que personne n'a réclamé et dont la Ville est partie prenante. Les principaux concernés doivent donc être impérativement informés et consultés. Ce projet, explique le document, participerait « aux objectifs de renaturation de la ville, de désimperméabilisation des sols et de requalification des espaces publics. » Il est encore précisé que cette nouvelle voie permettrait de « faire un lien avec les différents supports de biodiversité qui l'entourent, notamment avec le square Allende et l'alignement d'arbres à l'angle des rues Baudin et Jacquard, favorisant la création d'un nouveau corridor écologique. » De grands mots pour un projet immobilier doté d'une végétalisation d'agrément : sur les 2 242 m2 concernés par le projet, les espaces verts en pleine terre ne totaliseraient que 200 m2. Quelques plates-bandes, des jardins privés et des toits végétalisés ajouteraient une touche verte au projet. « Le manque criant de biodiversité sur la ville, expliquait le commissaire enquêteur en 2023, devrait pousser la collectivité à une ambition plus grande dans la renaturation des espaces et la désartificialisation des sols. » Il suggérait de créer « un emplacement réservé pour espace vert », une proposition annulée d'une simple phrase, sans explication ni justification dans le descriptif du projet 2025 : « La configuration des lieux n'offre pas de potentiel de renaturation ». Pourtant, quitte à détruire l'existant pour ériger deux bâtiments et bétonner les trois-quarts de la parcelle, pourquoi ne pas plutôt travailler à la création d'un véritable espace vert ? Les Gervaisiens en ont absolument besoin : le Pré-Saint-Gervais ne possède aucun espace vert digne de ce nom. Troisième ville la plus dense de France, elle est aussi l'une de celles qui comptent le moins d'espaces verts en Europe, avec 0,5 m2 par habitant alors que l'Organisation mondiale de la santé en préconise 10 m2.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													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 64			X	X	X						X		**<u>@ 98 Mirjana - Bondy</u>** Objet : contribution modifiant la modification n°3 Je souhaite que le quartier autour de la gare de Bondy et tout particulièrement celui de l'avenue Carnot ou de l'impasse Carnot ou de la Villa Carnot soit préservé de la densification (constructions des immeubles de grandes tailles) et transformation de notre quartier dans un quartier dortoir. Je souhaite que le quartier puisse continuer à préserver son caractère pavillonnaire avec des espaces verts (jardins) et des constructions de petites tailles de la hauteur R+2 ou 3 maximum. Il me semble important qu'à l'époque de changements climatiques graves les arbres très anciens ou rares soit protégés. 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. Je soutiens l'idée que notre quartier soit classé en zonage UH afin de préserver son caractère pavillonnaire, son patrimoine architecturale ou les espaces verts. Bondy devrait rester une ville où il est agréable à vivre, connecté à Paris avec ses espaces culturels, ses structures sportives ou les espaces de solidarité comme la maison Marianne ou espace France Services qui permettent de créer des liens entre les habitants dans un environnement apaisé.
Mail 65		X	X	X	X	X		X				X	**<u>E 99 Emilio TEMPIA</u>** Objet : observation sur les Murs à pêches Madame la Présidente, Je vous remercie de l'accueil particulièrement aimable que vous m'avez réservé ce matin lors de ma visite à votre permanence de Montreuil. Comme convenu, je vous envoie en pièces jointes les fichiers des deux documents que je vous ai remis: celui des Fruits Défendus et le mien? **<u>PJ. 2 fichiers</u>** ***Résumé du fichier 1 : Protection des maisonnettes paysannes au 122 rue Pierre Jean de Béranger- Note Fruits défendus-mars 2025 (7 pages)*** <u>Association **Fruits défendus**</u> Objet : **Révision Patrimoine du PLUI d'Est Ensemble - Sauvegarde du patrimoine emblématique des Murs à pêches de Montreuil : protection des maisonnettes paysannes du 122 rue Pierre Jean de Béranger, menacées de démolition** • **<u>1. Introduction</u>** 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 : **Maisons d'intérêt patrimonial situées sur la parcelle 48 rue Pierre Jean de Béranger à Montreuil** La lettre de la Ville ne mentionne aucun permis de démolir dûment accompagné d'un avis concernant la protection du

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel



patrimoine des Murs à pêches :

- classé par la Région,
- pris en compte par la Fondation du Patrimoine,
- protégé par son classement en espace vert par le nouveau schéma directeur de l'Île-de-France approuvé par le Conseil Régional (septembre 2024)

Ces maisons font manifestement partie de l'héritage des Murs à pêches en tant que dernières survivantes des habitations et abris paysans et ouvriers bâtis pour que les exploitants des parcelles plantées et leurs travailleurs agricoles puissent s'abriter et éventuellement loger brièvement sur place.
Le fait qu'elles fassent corps avec des murs à pêches, auxquels elles sont adossées, montre que ce sont bien des maisons de mini-propriétaires exploitants ou de travailleurs agricoles pauvres.
Elles doivent donc être sauvegardées et restaurées en même temps que les murs à pêches.
La décision de la ville de démolir repose d'ailleurs sur un rapport périmé du service communal d'hygiène réalisé le 15 février 2019, qui devait justifier le relogement des squatters qui occupaient les lieux.
Pourtant, l'état des maisonnettes en 2019 était meilleur que celui des murs à pêches, la plupart étant partiellement ou totalement écroulés.
Nous avons pu démontrer, **avec l'aide constante de la Ville**, que ces murs très dégradés pouvaient être restaurés.
Depuis 2019, un important linéaire a été remis en état, en même temps qu'étaient nettoyées les parcelles auparavant encombrées d'ordures, de gravats et de ronces, comme le montre la photo aérienne déjà ancienne ci-dessous :
Sur cette photo de Géoportail prise le 6 septembre 2021 (et donc à mettre à jour) apparaissent déjà clairement :

- les traits clairs bien droits des murs à pêches restaurés selon les règles de l'art par Les Pierres de Montreuil sous le contrôle des techniciens municipaux
- les maisonnettes paysannes historiques que la Ville veut démolir.

La remise en état de murs et de parcelles par les bénévoles de Fruits défendus a été réalisée en même temps qu'intervenaient **les décisions de protection du patrimoine des Murs à pêches** qui vont être rappelées :

- **label Patrimoine d'intérêt régional**
- **appel de la Fondation à la restauration à restaurer le poumon vert de la Seine-Saint-Denis**
- **création du parc des Murs à pêches par le nouveau schéma directeur de l'Île-de-France approuvé par le Conseil régional.**

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

- **2. Le label Patrimoine d'intérêt régional décerné aux Murs à pêches**

Le label "Patrimoine d'intérêt régional" 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.*

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Bénéficiant d'un rare savoir-faire de construction et d'arboriculture pour adapter la culture des pêches au climat francilien, les murs sont un exemple unique d'utilisation des ressources topographiques et géologiques locales, mettant à profit leurs qualités thermiques. *Ces murs à palisser « à la Montreuil », appelés aujourd'hui « murs à pêches », relèvent d'une tradition horticole du XVIIème siècle. Ils constituaient de véritables outils, entretenus comme tels régulièrement par les horticulteurs locaux. Ils mêlent un savoir-faire architectural, avec une intelligence de l'exploitation des ressources géologiques et topographiques du lieu, et un savoir-faire horticole, avec l'optimisation des cultures et des expositions, et les techniques de palissage.* *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*". • **3 La Fondation du Patrimoine a lancé l'appel : Aidez-nous à restaurer ce poumon vert de la Seine-Saint-Denis, en plein cœur de Montreuil !** **Dans son appel, la Fondation 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.* *Si aujourd'hui quelques cultures subsistent entre les murs, ces derniers, non entretenus, sont conquis par la végétation et commencent à se fissurer. Des poches apparaissent et des pans entiers de murs s'affaissent progressivement. L'entretien constant dont les murs faisaient l'objet disparaît, il en va de même en ce qui concerne la connaissance et la maîtrise de ces gestes. Le projet de restauration des murs permettrait de faire revivre le site en réutilisant les murs pour la culture des arbres fruitiers ».* • **4. Le nouveau schéma directeur régional crée le parc des Murs à pêches** Le 12 juillet 2023, le conseil régional d'Île-de-France a approuvé son projet de nouveau schéma directeur environnemental, le "SDRIF - E". Parmi les projets du schéma directeur 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 PLUI d'Est Ensemble devra être rendu compatible avec le SDRIF - E. En ce qui concerne 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. **Pour l'orientation 17 du futur schéma directeur régional, les espaces dédiés à l'agriculture urbaine doivent être confortés et développés**, en lien avec la nécessité d'accroître la place de la nature en ville **et le besoin de renforcer la diversité agricole francilienne.** **D'ores et déjà, avant même la prise en compte du schéma directeur régional, la révision du PLUI en cours doit intégrer la conservation des maisonnettes qui font partie du patrimoine régional.** • **5. Le patrimoine protégé comprend aussi des sites et édifices non classés au titre de la législation** Le patrimoine protégé par la loi ou la jurisprudence comprend aussi des sites et des édifices non classés au titre de la législation de protection des monuments et des sites. Le site Vie publique du Premier Ministre examine la nature des patrimoines à protéger et les moyens de réaliser la protection dans un article de Fabien Van Geert, enseignant-chercheur en muséologie et en histoire du patrimoine de l'université Sorbonne Nouvelle : "*L'action publique en matière de patrimoine s'est également fondée, à partir des années 1960, sur son* ***caractère typique****. Ce n'est plus ici*

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													l'aspect unique, ni même matériel d'un édifice ou d'un objet qui constitue le cœur de l'action publique, mais plutôt sa capacité à témoigner de la typicité (ou de l'authenticité) du pays, d'une région, d'un lieu, voire d'une communauté". "*Entre 1981 et 1995 sous la présidence de François Mitterrand (...),* ***le Gouvernement n'a plus pour rôle de définir les composantes du patrimoine français****. Au contraire, il doit* ***veiller à accompagner*** *les collectivités territoriales* ***et les citoyens*** *dans la définition de ce qu'ils considèrent comme "leur" patrimoine, sur la base de sa typicité".* *"Un autre enjeu de poids pour l'action publique réside dans la* ***démocratisation du patrimoine*** *résultant des politiques mises en place depuis les années 1960. En conséquence, les citoyens participent plus qu'autrefois à la définition et à l'identification de leur patrimoine, et s'opposent parfois à l'administration quand ils ressentent qu'elle ne le protège pas suffisamment, le met en danger ou le dénature".* La justice administrative fait droit aux recours des citoyens. La jurisprudence de protection du patrimoine non classé au titre des monuments historiques et des sites a été définie par l'arrêt du tribunal administratif de Bordeaux du 13 juillet 2016 qui a accepté le recours de la Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France contre un permis de démolir délivré par le maire de Villenave d'Ornon puis confirmée par l'arrêt du Tribunal administratif de Grenoble du 18 juin 2020. **Les Murs à pêches et les maisonnettes paysannes DOIVENT donc être restaurés parce qu'appartenant au patrimoine montreuillois, régional et national.** • **6. Les maisonnettes à protéger** Si notre association est une micro-ferme urbaine qui concentre ses activités autour de la gestion d'un marché coopératif de proximité en plein cœur de Montreuil, d'un potager et d'une forêt fruitière, elle s'est également donnée pour rôle de défendre, conserver et restaurer le patrimoine architectural présent sur les parcelles qu'elle administre. Elle veille notamment à la préservation des anciens murs à pêches, système de culture d'arbres fruitiers palissés qui a fait la réputation de la commune pendant près de trois siècles. Fruits Défendus organise régulièrement, en partenariat avec l'association « Pierres de Montreuil», des chantiers professionnels et bénévoles afin de restaurer les murs qu'elle abrite. Ces initiatives contribuent à la préservation du patrimoine vernaculaire montreuillois tout en faisant revivre des savoir-faire artisanaux locaux. En 2023, la ville de Montreuil a eu l'occasion d'acquérir un nouveau terrain, jouxtant les Fruits Défendus, sur lequel se trouvent deux maisons atypiques, anciennes maisons d'arboriculteurs dont nous ne retrouvons aujourd'hui que très peu d'exemples sur le territoire communal. L'une de ces constructions de plain-pied, peut-être des habitations saisonnières, se compose de plusieurs pièces séparées par des panneaux de bois peints de multiples couleurs mais aussi d'un toit couvert de tuiles mécaniques industrielles. Elle a également un arc en plein cintre prenant appui sur l'extérieur du mur ouest de la demeure ainsi que sur un mur clôturant la parcelle. Cet élément est constitué de moellons en pierre liés au plâtre. Précisons enfin que les maisons sont sur une petite parcelle facilement transformable en jardin. Ces maisons méritent une attention toute particulière tant d'un point de vue archéologique qu'architectural. En effet, il s'agit certainement de l'un des derniers habitats de ce type encore conservé à Montreuil, la très grande majorité ayant été détruite lors des précédentes phases d'urbanisation que la ville a connues. Ce sont des exemples singuliers de patrimoine vernaculaire local, témoins importants du mode de vie d'une partie des habitants de Montreuil au cours des XIXe et XXe siècles et offrent notamment un aperçu de la manière dont les montreuillois ont pu gérer et modifier la forme de leur espace domestique. Il convient également de préciser qu'en mars 2024 deux professeurs d'architecture ont développé, après avoir visité cet habitat, le concept de « maison qui pousse » intégrée à un mur d'enceinte. De par leur intérêt patrimonial, il convient de restaurer ces anciennes habitations d'arboriculteurs pour les conserver. D'ailleurs, compte tenu du caractère patrimonial emblématique des Murs à pêches, la réhabilitation et de la valorisation de ces maisonnettes est une obligation, conformément à la jurisprudence. • **7. L'article L151-19 du Code l'urbanisme permet de protéger, conserver, restaurer les sites et les immeubles ayant une valeur culturelle, historique ou architecturale** La pièce A 2.4.19 du dossier faisant objet de l'enquête est le plan qui devrait réunir toutes les données concernant le patrimoine d'Est Ensemble.t Le plan est justifié par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser*

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

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. »

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 bénéficient 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 territoire et elle commence à renaître.

Depuis cinq ans, l'association Fruits défendus restaure des parcelles atteignant près d'un hectare. Elle a dû évacuer ordures et gravats, faire disparaître ronces et orties (il en reste encore), rebâtir ou restaurer les murs grâce à des subventions, dont celles de la Région qui protège son patrimoine et sous la direction des services techniques de la Ville.

Cette expérience peut être étendue aux 34 hectares du site.

Le projet de protection du patrimoine ci-dessous ne prend en compte que les murs, et pas l'espace agricole des anciens vergers à protéger, à conserver, à mettre en valeur et à requalifier, comme le permet l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Projet de protection du patrimoine à modifier : mettre en rouge les Murs à pêches

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, URBAIN ET PAYSAGER
(au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)

- MH : Édifice repéré au titre des Monuments Historiques
- 1 : Patrimoine emblématique
- 2 : Patrimoine remarquable
- 3 : Patrimoine représentatif
- Ensemble bati, urbain et paysager remarquable
- Linéaire des rues anciennes
- Mur à préserver
- Sente

Tout le site des Murs à pèches doit donc être en rouge, comme le bâtiment de Mozinor (grande tache rouge).

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

Résumé du fichier 2 : enquête PLUi Patrimoine – Protection du patrimoine des Murs à pêche – mars 2025 (24 pages)

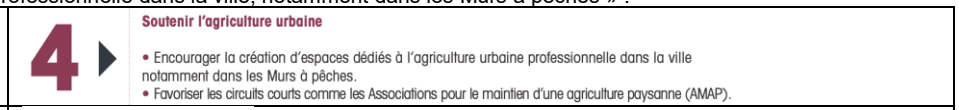
Objet : Révision Patrimoine du PLUI d'Est Ensemble - Observations concernant la délimitation, protection et mise en valeur du parc agricole des Murs à pêches de Montreuil, patrimoine régional

	Introduction. Les Murs à pêches, patrimoine emblématique de Montreuil à protéger et à restaurer
1	La ville de Montreuil entend protéger les Murs à pêches
2	Est Ensemble a pris en compte les Murs à pêches dans l'exposition sur son patrimoine à préserver
3	L'article L151-19 du Code l'urbanisme peut protéger le patrimoine d'Est Ensemble
4	Arrêter définitivement l'érosion du territoire patrimonial des murs à pêches
5	Le label Patrimoine d'intérêt régional qui a été décerné aux Murs à pêches devrait inciter à les protéger et à les mettre en valeur
6	La Fondation du Patrimoine a lancé l'appel : Aidez-nous à restaurer ce poumon vert de la Seine-Saint-Denis, en plein cœur de Montreuil !
7	Le patrimoine des Murs à pêches aurait dû être valorisé par le Contrat de développement territorial d'Est Ensemble de 2014
8	La jurisprudence assure la protection juridique du patrimoine
9	Le nouveau schéma directeur régional crée le parc des Murs à pêches
10	La création du parc des Murs à pêches doit assurer la protection de toutes les parcelles pouvant être restaurées
11	Conclusion : modifications à apporter au projet de révision N°3 et de révision allégée N°1 « Patrimoine » du PLUi
	Annexe : Montreuil : ils veulent faire renaître l'activité agricole des Murs à Pêches

- **Introduction : Les Murs à pêches, patrimoine emblématique de Montreuil à protéger et à restaurer**

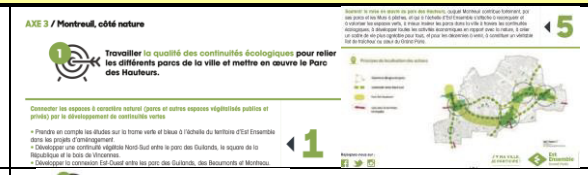
Le projet de Révision Allégée N°1 « Patrimoine » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble est particulièrement important pour Montreuil, qui a la chance de posséder un patrimoine pratiquement unique au monde …/…Le caractère exceptionnel des Murs à pêches a été reconnu par la Région Île-de-France, qui les a classés au titre de son patrimoine, et les protège en tant que parc, dans le schéma directeur qu'elle a approuvé en juillet 2023 [soumis à enquête], approuvé en septembre 2024 et qui devrait être prochainement approuvé par décret en Conseil d'Etat. 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.

- **1. 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 1er 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 » :

Page 97	 4 Soutenir l'agriculture urbaine • Encourager la création d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine professionnelle dans la ville notamment dans les Murs à pêches. • Favoriser les circuits courts comme les Associations pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP).
A la page 100 du PADD, le site historique des Murs à pêches est considéré comme un atout pour la ville :	AXE 3 Montreuil, côté nature Montreuil possède de nombreux atouts, parcs, site historique des Murs à pêches, jardins partagés et agriculture urbaine. Nous avons la responsabilité d'entretenir cet héritage, de sauvegarder notre patrimoine et de le valoriser toujours plus. L'écologie n'est pas une politique unique, c'est une manière de concevoir toutes nos politiques publiques, dont notre développement urbain, pour améliorer notre cadre de vie quotidien et participer à notre échelle aux enjeux climatiques actuels. Insérer une page… OBJECTIF 3 Protéger et valoriser le site des Murs à pêches.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

A la page 101, la ville entend soutenir la mise en œuvre du « parc des hauteurs » auquel Montreuil contribue fortement par ses parcs et les Murs à pêches :

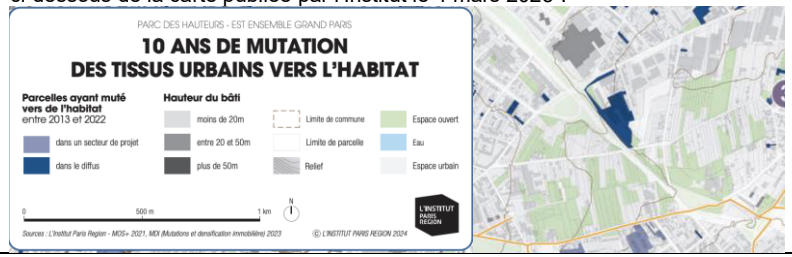


Montreuil veut **protéger et valoriser** le site des Murs à pêches, mais sans un choix clair, alors que c'est son caractère patrimonial de verger « métropolitain » qui en fait la valeur.

Le développement économique des Murs à pêches, objectif ultime du projet, peut comporter d'abord la renaissance du site par la restauration du verger, mais en offrant des possibilités de loisirs et de tourisme, grâce à la proximité de Paris et à l'accès en métro par la ligne 11 prolongée :

- **2. Est Ensemble a pris en compte les Murs à pêches dans l'exposition sur son patrimoine à préserver :** « En 1907, un tiers de la superficie communale est couverte de murs à pêches. **Aujourd'hui, 34 hectares ont survécu à l'urbanisation, sauvegardé par un tissu associatif engagé et soutenu par la ville de Montreuil** » :

Toutefois, l'exposition ne mentionne pas les Murs à pêches au titre du « patrimoine local à préserver » **:** Le patrimoine des Murs à pêches continue d'être grignoté.
Le dernier bilan de l'évolution du territoire du Parc des hauteurs faite 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, comme le montre l'extrait ci-dessous de la carte publiée par l'Institut le 4 mars 2025 :



- **3. L'article L151-19 du Code l'urbanisme peut protéger le patrimoine d'Est Ensemble**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

La pièce A 2.4.19 du dossier faisant objet de l'enquête est le plan qui devrait réunir toutes les données concernant le patrimoine d'Est Ensemble. Le plan est basé sur l'article L151-19 fu Code de l'urbanisme : « *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*. »

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, il faudrait qu'ils bénéficient 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 un simple sujet de conversation, à Montreuil, elle a encore son territoire et elle commence à renaître.

Depuis sept ans, l'association **Fruits défendus** restaure des parcelles atteignant près d'un hectare, comme le montre l'article du *Parisien* en annexe …/…Cette expérience peut être étendue aux 34 hectares du site à protéger et à restaurer. Mais le projet ci-dessous de protection du patrimoine des Murs à pêches extrait de la carte soumise à l'enquête ne prend en compte que les murs, et pas l'espace agricole des anciens vergers à protéger, à conserver, à mettre en valeur et à requalifier selon l'article L151-9.

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, URBAIN ET PAYSAGER
(au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)

- MH : Édifice repéré au titre des Monuments Historiques
- 1 : Patrimoine emblématique
- 2 : Patrimoine remarquable
- 3 : Patrimoine représentatif
- Ensemble bati, urbain et paysager remarquable
- Linéaire des rues anciennes
- Mur à préserver
- Sente

Tout le site des Murs à pêches est un patrimoine emblématique et devrait donc être en rouge sur la carte, comme Mozinor (grande « tache » rouge sur l'extrait de carte).

Il faut aussi que le rapport de présentation apporte les précisions qui manquent sur la protection et la restauration des Murs à pêches. Ces précisions manquent.

A la page 64 il y a une petite modification concernant deux parcelles

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

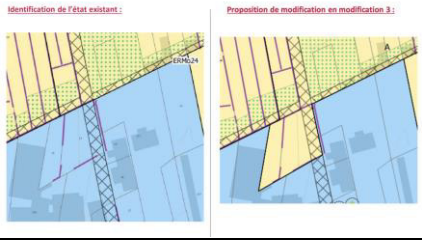
AXE 1 : La renaturation

c. Zones naturelles et règles des EPP

Changement du zonage de deux parcelles dans les Murs à pêches

Justification de la modification :

Ces parcelles avaient été classées en UE pour accueillir le projet d'équipement de la piscine des Murs-à-pêche. Le projet a été repensé pour ne plus inclure ces parcelles. Ces deux parcelles étant végétalisées et leur situation en continuité d'espaces en zone agricole, elles sont classées en zone agricole.



Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

Page 76, il y a une modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville ». Les Murs à pêches y figurent en tant que « réservoir composite fonctionnel » : concept non défini, notamment en ce qui concerne sa signification juridique. De plus, la carte ci-dessous est floue, alors que la biodiversité doit être cartographiée pour chaque parcelle pour être protégée.

e. Reprise de l'OAP Environnement

Modification du volet « Biodiversité, nature et eau en ville » de l'OAP Environnement (2/8)

Pièce concernée et numéro :

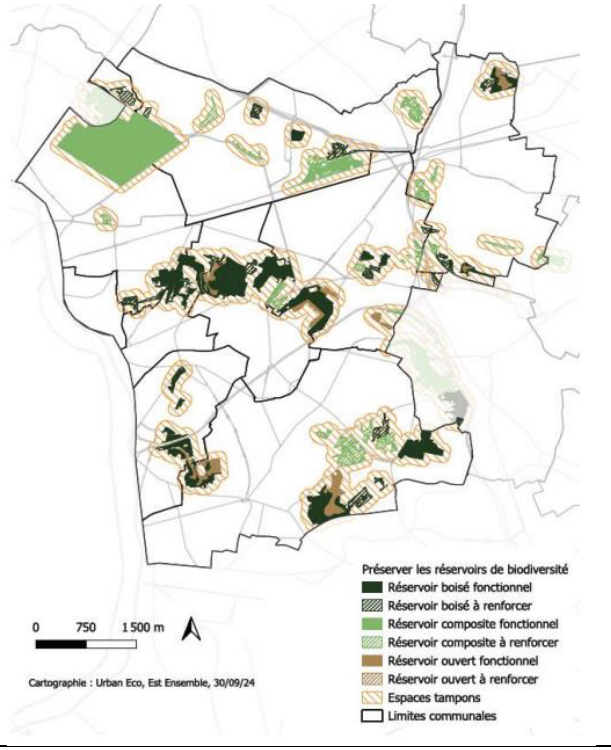
- 4.1 OAP Thématiques

Identification de l'état existant :

« La protection et la restauration de la biodiversité : préserver les réservoirs de biodiversité »

Proposition de modification en modification 3 :

Restauration et protection de la biodiversité



Un long chapitre du rapport de présentation 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.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

- **4. Arrêter définitivement l'érosion du territoire patrimonial des murs à pêches -** Le territoire patrimonial emblématique des Murs à pêches est défendu par les associations. Il doit aussi être défendu à 100 % par la Ville et Est Ensemble. Il figure à l'inventaire général du patrimoine, où est écrite l'histoire étudié sa destruction rapide et presque complète que montrent les cartes ci-dessous.

Le territoire des Murs à pêches avant 1936	Le territoire survivant des Murs à pêches dans les années 70

Malheureusement, la mairie poursuit l'occupation de l'espace agricole commencée des années 50 qui a vu la construction de grands ensembles d'habitation étrangers à la belle tradition architecturale des logements sociaux de la ville, œuvre du grand architecte municipal des années trente. Dans les années 70, la municipalité préempte, achète ou exproprie les vergers pour continuer à construire. Les hangars de la rue de Rosny bétonnent les parcelles des Murs à pêches. Plus tard il y aura la piscine et les ateliers du tramway, et tout récemment pour loger des squatters rue Nungesser. Les citoyens se sont mobilisés pour sauver leur patrimoine commun et parviennent à faire annuler la décision de créer une zone d'activité économique de 17 hectares. En 1994, se crée l'association des « Murs à pêches » pour lutter contre le classement en zone urbaine des vergers survivants. Et en 2003, une petite partie du territoire, 8,5 hectares à peine, est protégée par le classement « sites et paysages » du Ministère de l'environnement, mais sans qu'en soit assurée sa restauration et sa remise en culture. Certes, les vergers sont enfin pris en compte dans une perspective de sauvegarde patrimoniale mais leur gestion durable par la production arboricole n'est pas mise en place.

- **5. Le label Patrimoine d'intérêt régional qui a été décerné aux Murs à pêches devrait inciter à les protéger et à les mettre en valeur** …/… *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***".
- **6. La Fondation du Patrimoine a lancé l'appel : Aidez-nous à restaurer ce poumon vert de la Seine-Saint-Denis, en plein cœur de Montreuil !** La mission Bern de sauvegarde du patrimoine en péril a sélectionné les Murs à pêches et appelé à protéger par un communiqué qui en souligne l'intérêt et l'importance …/…
- **7. Le patrimoine des Murs à pêches aurait dû être valorisé par le Contrat de développement territorial d'Est Ensemble de 2014** Le 21 février 2014, Est Ensemble et ses neuf villes ont signé avec l'Etat le contrat de développement territorial « Est Ensemble, la Fabrique du Grand Paris ». Le projet numéro 24 du Contrat a été une première tentative de valorisation des Murs à pêches.

Le diagnostic du contrat : les Murs à Pêches : un patrimoine hors du commun

Le patrimoine culturel se distingue ainsi au travers de plusieurs éléments : les murs à Pêches eux-mêmes, mais aussi les anciennes maisons d'horticulteurs et d'artisans qui marquent certains quartiers... Depuis 2004, de nombreuses associations (...) redonnent au site sa valeur agricole et patrimoniale. En ouvrant au public les parcelles que la ville met à leur disposition, les associations …/…Le CDT (contrat de développement territorial) s'engage dans la

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

préservation et la mise en valeur de ce patrimoine unique que constituent les Murs à Pêches à l'échelle métropolitaine. Plusieurs actions devront ainsi être menées dans les 10 prochaines années : prolonger la restauration des Murs à Pêches en secteur classé en évaluant les méthodes et en intégrant la question des usages des murs restaures, sécuriser et sauvegarder le patrimoine existant sur le site étendu (30 ha) en définissant une stratégie d'intervention différenciée, ***Il est prévu de proposer l'inscription du site des Murs à Pêches au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO. La première étape sera d'obtenir une inscription au titre des Monuments historique en tant que patrimoine naturel.***

- **8. La jurisprudence assure la protection juridique du patrimoine**

Le Code de l'urbanisme commence (article L101-1) en énonçant que "*le territoire français est le patrimoine commun de la nation*" et que "*les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences*". "*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie*". La portée pratique de ces dispositions dépend de ce que les collectivités territoriales doivent protéger de ce patrimoine dans le cadre de la gestion et de la garantie qu'elles sont censées assurer. Le patrimoine est protégé par la loi et par la jurisprudence, qui sauvegarde aussi des sites et des édifices non classés au titre de la législation. Le site Vie publique du Premier Ministre a examiné la nature des patrimoines à protéger et les moyens de réaliser la protection dans un article de Fabien Van Geert, enseignant-chercheur en muséologie et en histoire du patrimoine de l'université Sorbonne Nouvelle : "*L'action publique en matière de patrimoine s'est également fondée, à partir des années 1960, sur son* ***caractère typique****. Ce n'est plus ici l'aspect unique, ni même matériel d'un édifice ou d'un objet qui constitue le cœur de l'action publique, mais plutôt sa capacité à témoigner de la typicité (ou de l'authenticité) du pays, d'une région, d'un lieu, voire d'une communauté*". "*Entre 1981 et 1995 sous la présidence de François Mitterrand (...),* ***le Gouvernement n'a plus pour rôle de définir les composantes du patrimoine français****. Au contraire, il doit* ***veiller à accompagner*** *les collectivités territoriales* ***et les citoyens*** *dans la définition de ce qu'ils considèrent comme "leur" patrimoine, sur la base de sa typicité". "Un autre enjeu de poids pour l'action publique réside dans la* ***démocratisation du patrimoine*** *résultant des politiques mises en place depuis les années 1960. En conséquence, les citoyens participent plus qu'autrefois à la définition et à l'identification de leur patrimoine, et s'opposent parfois à l'administration quand ils ressentent qu'elle ne le protège pas suffisamment, le met en danger ou le dénature".*

La justice administrative fait droit aux recours des citoyens. La jurisprudence de protection du patrimoine non classé au titre des monuments historiques et des sites a été définie par l'arrêt du tribunal administratif de Bordeaux du 13 juillet 2016 qui a accepté le recours de la Société pour la protection des paysages et de l'esthétique de la France contre un permis de démolir délivré par le maire de Villenave d'Ornon puis confirmée par l'arrêt du Tribunal administratif de Grenoble du 18 juin 2020.

Les Murs à pêches, ainsi que les maisonnettes paysannes du 122 rue Pierre Jean de Béranger menacées de démolition, DOIVENT donc être restaurés parce qu'appartenant au patrimoine montreuillois, régional et national.

Enfin, comme les objectifs du Contrat de développement de 2014 n'ont pas été atteints, une nouvelle contractualisation, entre la Région et Est Ensemble, devrait traduire rigoureusement la volonté de la Région de protéger le patrimoine des Murs à pêches en en faisant un parc horticole régional dans le cadre du nouveau schéma directeur de la Région, qu'Est Ensemble devra prendre en compte dans le PLUi.

- **9. Le nouveau schéma directeur régional (SDRIF-E) en cours d'approbation va créer le parc des Murs à pêches -** Le 12 juillet 2023 [arrêt du projet soumis à enquête], le 11 septembre 2024, le conseil régional d'Île-de-France a approuvé le projet de nouveau schéma directeur environnemental, le "SDRIF - E", qui doit être validé par décret en Conseil d'Etat. Parmi les projets du schéma directeur 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 :

	En protégeant les Murs à pêches, le futur SDRIF-E va sauvegarder un **réservoir de biodiversité.** Le classement de principe des Murs à pêches en grand espace vert devra être précisé. Le PLUI d'Ensemble devra être rendu compatible avec le SDRIF - E.

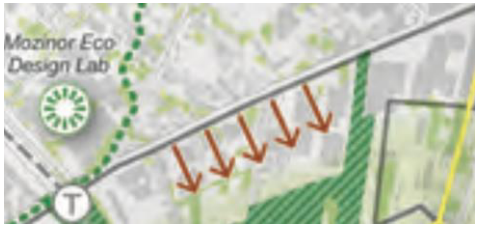
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

Environnement

- **Le "parc de hauteurs".** Le SDRIF-E accompagne la réalisation de ce projet d'espace de respiration pour les populations et la biodiversité, mais aussi de tourisme local en protégeant les espaces verts et les liaisons écologiques à préserver ou recréer
- **11 nouveaux espaces verts :** les Murs à pêche à Montreuil, Parc Agricole du Clos Saint Lazare à Stains…

Il faudra protéger l'ensemble des parcelles non bâties et assurer les continuités paysagères et agricoles entre les secteurs Est et Ouest séparés par le tramway. Aujourd'hui des parcelles non bâties sont encore classées en zone UH, et la rupture paysagère dans la zone Est serait aggravée par des constructions possibles prévues le long de la rue Nouvelle France, zone en projet le long de EIF sur des parcelles horticoles. **Des "orientations réglementaires" du nouveau schéma directeur régional concernent le parc des Murs à pêches à créer et devront être suivies.** Les articles L.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme stipulent que le schéma directeur régional doit **préciser les moyens de préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région,** conditions que devront respecter les PLUI.
L'**orientation règlementaire 10** stipule que les espaces agricoles sont inconstructibles.
L'orientation réglementaire 12 veut éviter la fragmentation des espaces agricoles. De plus, les continuités manquantes doivent être rétablies par les documents d'urbanisme.
Pour l'orientation 17, les espaces dédiés à l'agriculture urbaine doivent être confortés et développés, en lien avec la nécessité d'accroître la place de la nature en ville **et le besoin de renforcer la diversité agricole francilienne.**

Schéma de principe de l'ouverture des Murs à pêches sur la rue de Rosny



Le projet de parc des Hauteurs contient le principe d'un réaménagement de la "frontière" des Murs à pêches le long de la rue de Rosny entre l'arrêt du tram et la rue Nungesser. Envahie il y a quarante ou cinquante ans par des entrepôts aujourd'hui obsolètes, cette frange du futur parc doit être repensée pour y créer des allées attrayantes d'accès aux Murs à pêches :
L'ouverture sur la rue de Rosny permettra de respecter l'objectif du nouveau schéma directeur régional de faire des Murs à pêches un parc public de production de fruits de qualité, analogue Potager du Roi.

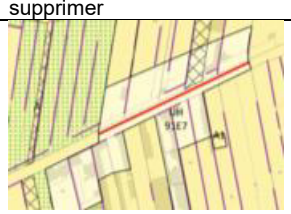
Le parc des hauteurs est un projet d'Est Ensemble pris en compte par le nouveau schéma directeur régional. La révision du PLUI et celle du patrimoine doivent en tenir compte. Il faut que les Montreuillois prennent conscience des possibilités exceptionnelles d'amélioration de leur lieu de vie grâce à la restauration des Murs à pêches et de leur lisière le long de la rue de Rosny. Le PLUI doit y prévoir la construction de logements sociaux et abordables à la place des hangars obsolètes et y créer un grand écoquartier bénéficiant du parc des Murs à pêches.

- **10. La création du parc des Murs à pêches doit assurer la protection de toutes les parcelles pouvant être restaurées**

10.1. Eliminer les possibilités de construction - En protégeant les Murs à pêches, le futur schéma directeur régional SDRIF-E va permettre de conserver un vaste territoire d'agriculture urbaine, **réservoir de biodiversité. Il est important de protéger l'ensemble des parcelles non bâties et les continuités paysagères et agricoles** entre les secteurs Est et Ouest séparés par le tramway. Quelques carences dans le PLUI actuel d'Est Ensemble sont conservées dans le projet de révision : parcelles aujourd'hui non bâties classées en zone UH, rupture paysagère dans la zone Est par des constructibilités prévues le long de la rue Nouvelle France, zone en projet le long de EIF sur des parcelles horticoles. Des parcelles doivent donc être reclassées en terrains agricoles :

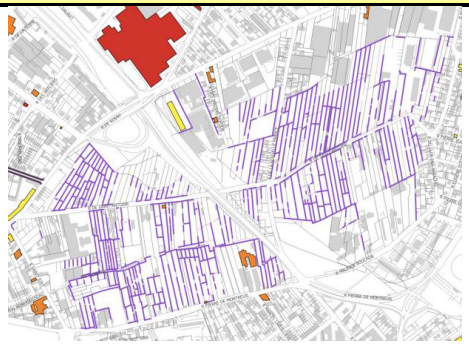
- parcelles cadastrales de la feuille BZ numéros 125, 533, d'une part, et de la feuille CJ numéros 81 et 82 (découpée depuis en trois lots : parcelles 434, 435 et 436) d'autre part. D'où rupture du paysage entre l'est et l'ouest du territoire.
- plus à l'est, une partie des parcelles 180, 134, 135, 181 et 142 le long de la rue Saint Antoine est également constructible.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel

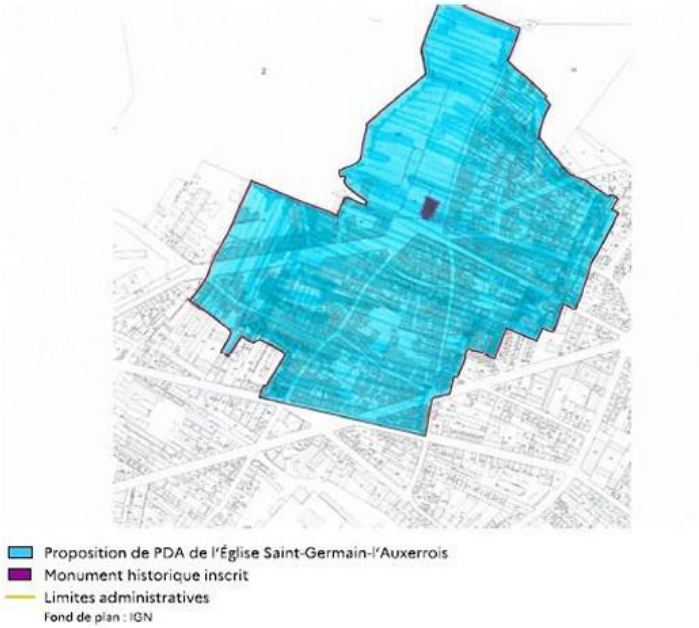
Habitat pavillonnaire rue Nouvelle France : à supprimer	Cadastre rue Nouvelle France	Habitat pavillonnaire admis rue Saint Antoine : à supprimer
		

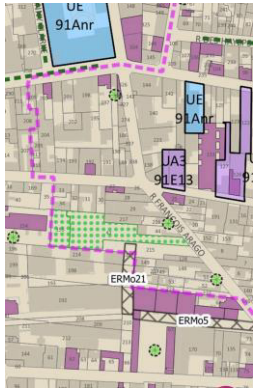
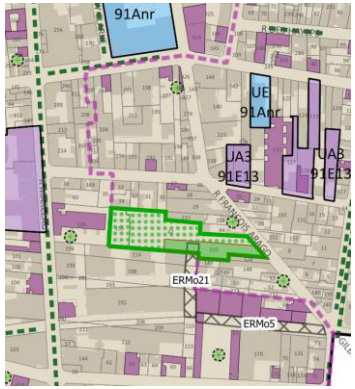
Enfin, le projet EIF ne peut pas être conservé dans le parc. Le projet de parc des Hauteurs contient le principe d'un réaménagement de la "frontière" des Murs à pêches rue de Rosny. Envahie il y a quarante ou cinquante ans par des entrepôts aujourd'hui obsolètes, cette frange du futur parc horticole des Murs à pêches doit être repensée pour y créer des allées attrayantes d'accès au futur parc depuis la rue de Rosny.
Le futur schéma directeur régional veut que le parc soit public. Il doit l'être mais avec des règles semblables à celles du Potager du Roi, qui est aussi un espace de production de fruits et légumes de grande qualité, comme le sera le parc des Murs à pêches.
Les terrains occupés par les entrepôts ont vocation à devenir un écoquartier bénéficiant de la présence du grand parc horticole ainsi que de la proximité de la station de métro Boissière et du futur arrêt du tramway de la rue de Rosny.
10.2. Récupérer les espaces le long de la rue de Rosny occupés par l'immobilier commercial obsolète pour y bâtir un écoquartier - Le nouveau schéma directeur va donner la priorité au développement de l'offre résidentielle dans le tissu urbain existant.
Les documents d'urbanisme vont devoir contribuer à la mise en œuvre de l'objectif de construction de 70 000 logements par an défini par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. La cible régionale est la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain (**recyclage de friches ou de bâtiments obsolètes**). L'esquisse du futur parc des Hauteurs de l'Institut Paris Région propose l'ouverture des Murs à pêches sur la rue de Rosny, la principale voie d'accès au futur parc d'intérêt régional. **Bâtis pour la plupart il y a une cinquantaine d'années, les entrepôts et magasins de la rue de Rosny sont désuets et la municipalité envisagerait de les remplacer par des logements sociaux et intermédiaires**. **A Montreuil, les demandes de logements sociaux ont augmenté de 9000 en 2023, et les loyers libres sont toujours en hausse, alors que la population modeste a été appauvrie par l'inflation.**
10.3. Il devrait être possible de restaurer les Murs à pêches d'ici 2030 - Le parc des Murs à pêches est le projet phare du nouveau schéma directeur régional pour la Seine-Saint-Denis. C'est un projet qui peut avoir un fort impact positif sur la ville de Montreuil et Est Ensemble, et même sur tout le département puisqu'il sera facilement accessible par le tramway T1. Il faut qu'Est Ensemble définissent un plan pour **acquérir rapidement les parcelles des anciens vergers à restaurer** pour traduire la volonté de la Ville de **soutenir l'agriculture urbaine** exprimée dans les orientations générales du Plan d'aménagement et de développement durable approuvées par le conseil municipal le 1er février 2017, qui veut « encourager la création d'espaces dédiés à l'agriculture professionnelle dans la ville, notamment dans les Murs à pêches ».

- **11 Conclusion : modifications à apporter au projet de Révision Allégée N°1 « Patrimoine » du PLUi - La Révision doit protéger les 34 hectares des Murs à pêches -** L'extrait ci-dessous de la carte du projet de protection du patrimoine qui ne prend en compte que les murs, et non pas l'espace agricole des anciens vergers à protéger, à conserver, à mettre en valeur et à requalifier, comme le veut l'article L151-9 du code de l'urbanisme doit être modifiée.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													 **La carte doit classer tout le site des Murs à pêches en tant que patrimoine emblématique, Le site des Murs à pêches devra être en rouge**, comme Mozinor (grande tache rouge sur la carte). Le rapport de présentation doit être corrigé pour prendre en compte les modifications dont la nécessité dans le chapitre 10, paragraphe 10.1 ci-dessus. **La révision doit prendre en compte le projet de Parc des hauteurs et modifier le PLUI entre les Murs à pêches et la rue de Rosny pour y créer un écoquartier** **Le parc des hauteurs est un projet d'Est Ensemble pris en compte par le nouveau schéma directeur régional. La révision du PLUI et celle de la carte du patrimoine doivent en tenir compte.** **La restauration des Murs à Pêches fait de leur lisière le long de la rue de Rosny un site idéal pour un écoquartier bénéficiant de la fraîcheur, du paysage, des possibilités de promenade et aussi des fruits et légumes d'un parc sans pareil.** Le PLUI doit y prévoir la construction de logements sociaux et abordables ***Annexe : article du « Parisien » sur la restauration des Murs à pêches.***
Mail 66				X		X					X		**@100 – Renaud DUGUET – Romainville** **Objet : nouvelles constructions** J'habite dans le quartier Bas-Pays à Romainville, plus précisément rue Paul de Kock. Ce quartier a malheureusement été déjà très impacté par les constructions et de nouvelles cités sont apparues en 2018-2020. Aucune infrastructure de commerce n'a été créée, les gens sont les uns sur les autres (je comprends qu'est-ensemble souhaite suivre la politique parisienne d'obtenir une très haute densité de population... à quelle fin je ne sais pas...). Il est urgent de stopper dans ce quartier la construction de bâtiments au profit des maisons déjà existantes. Une pression est exercée auprès des propriétaires de maisons dont je fais partie pour revendre à des promoteurs. J'espère qu'est ensemble saura respecter le choix des gens qui habitent d'ores et déjà à Romainville et ne dégradera pas la qualité de vie des habitant qui se sentent déjà à l'étroit avec toutes les décisions qui leur ont été imposées par l'agglomération et la mairie
Mail 67			X	X							X		**@101 – Béatrice – Bondy** **Objet : contribution concernant la modification n°3 – zone avenue Carnot/impasse Carnot** Je souhaite que le quartier autour de la gare de Bondy et tout particulièrement celui de l'avenue Carnot ou de l'impasse Carnot ou de la Villa Carnot soit préservé de la densification (constructions des immeubles de grandes tailles) et transformation de notre quartier dans un quartier dortoir. Que le quartier puisse continuer à préserver son caractère pavillonnaire avec des espaces verts (jardins) et des constructions de petites tailles d'hauteur R+2 ou 3 maximum. Il me semble important qu'à l'époque de changements climatiques graves que les arbres très anciens ou rares soient protégés. 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. Je soutiens l'idée que notre quartier soit classé en zonage UH afin de préserver son caractère pavillonnaire, son patrimoine architectural ou les espaces verts. Bondy devrait rester une ville où il est agréable à vivre, connecté à Paris avec ses espaces culturels, ses structures sportives ou les espaces de solidarité comme la maison Marianne ou espace France Services qui permettent de créer des liens entre les habitants dans un environnement apaisé. Il n'y a plus assez d'espaces verts, nous sommes de plus en plus sur un territoire qui se réduit.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 68	x		X						X			X	**<u>@102 – Julia LEARMONTH pour ASVR (Association de Sauvegarde du Village de Romainville)</u>** **Objet : avis ASVR sur PDA Romainville**
Mail 69	X		X						X			X	**<u>@103 – Julia LEARMONTH pour ASVR (Association de Sauvegarde du Village de Romainville)</u>** **Objet : Enquête Publique PLUi Modification n°3 / C. Périmètre Délimité Abords PDA** **Généralités** : 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. **Pièce C2-5-Romainville (page 15/17)** La proposition de PDA de l'Eglise St Germain l'Auxerrois dans sa partie Nord au pied du cimetière, ignore la présence des 6 maisons de carriers rue des Bas Pays. Dans sa partie Ouest, le PDA ignore également les 4 maisons de Contremaîtres derrière la Mairie, Place de la Laïcité. Ces deux ensembles bâtis à très forte valeur patrimoniale témoins de l'industrie du gypse, doivent être inclus dans ce PDA et donc soumis à l'avis de l'ABF. La limite Ouest de la proposition de PDA de l'Eglise St Germain l'Auxerrois le long du cimetière, est tracée à l'intérieur des anciennes carrières (zone « N » Naturelle) selon un découpage précis et surprenant. A quoi correspond ce découpage ? **<u>1PJ</u>** **5.2 Proposition de PDA de l'Eglise Saint Germain-l 'Auxerrois** Pour le PDA de l'Eglise Saint Germain-l 'Auxerrois, les analyses effectuées conduisent à identifier plusieurs motivations : - considérant le tissu du centre de Romainville et les morphologies des immeubles forment un ensemble cohérent avec l'Eglise, - considérant les perspectives de l'Eglise 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. Il est proposé un PDA tel figuré sur la carte :

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													
Mail 70			X	X	X							X	**@104 - Charlotte TRILLAUD pour Association Montreuil en Eveil (AME)** **Objet : Terrain d'aventures - Montreuil – EPP** Dans le cadre de la modification actuelle n°3 du PLUI, l'Association Montreuil en Eveil (AME), qui gère le Terrain d'aventures à Montreuil, souhaite attirer l'attention de la commission d'enquête sur la situation cadastrale et le statut de cet espace vert. Fruit d'une longue histoire de militantisme et d'autogestion, le Terrain d'aventures, situé au 92 rue François Arago, à Montreuil, est une ancienne friche industrielle aujourd'hui renaturalisée et totalement gérée par les habitants du quartier, et ce depuis trente ans. L'AME est fortement attachée à la préservation de la biodiversité et aux efforts de renaturation en ville, auxquels elle contribue en plantant des essences et espèces rares ou favorables à la biodiversité, en préservant des espaces naturels non accessibles sur la parcelle, et divers dispositifs d'accueil de la

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													faune (insectes, oiseaux, etc.). Situation actuelle Le Terrain est composé de quatre parcelles cadastrales, dont seulement deux, les parcelles n° 155 et n° 42, sont classées « Espace Paysager Protégé » (voir image « état actuel »). La parcelle n° 215 est entièrement à l'intérieur de l'enceinte du terrain, mais n'est pas à ce jour classée en EPP. Une dernière parcelle, n° 197, est située partiellement à l'intérieur de l'enceinte du terrain et à cheval sur l'espace public au pied de la nouvelle résidence rue des longs quartiers, qui correspond à un emplacement réservé (ERMo21) de la voirie. Demande de l'AME - Nous demandons que la parcelle n° 197 soit divisée afin de refléter l'enceinte actuelle du terrain et que la partie interne au terrain de cette parcelle soit reconnue comme un espace vert intégré au terrain (voir image jointe "demande cadastre"). - Nous demandons le changement de statut des parcelles n° 215 et n° 197 en partie (moitié nord) pour les classer Espaces Paysagers Protégés (EPP) comme le reste du terrain. - Nous demandons que soit reconnu l'intérêt écologique du Terrain d'aventures pour la préservation de la biodiversité et pour la renaturation du territoire, notamment en tant qu'« espace-relais » dans le cadre des trames de « continuité écologique » telle que stipulée à l'OAP thématique « renaturation ». **2 PJ**  
Mail 71			X		X						X		**@105 – Elisa – Bondy** **Objet : Protection de nos arbres et notre qualité de vie** 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. La parcelle 102 à 110 avenue Carnot est un ilot de fraicheur dans son état actuel. Lorsqu'il fait chaud et on passe devant, on sent que la température

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													baisser de quelques degrés. C'est impressionnant. Il n'y a pas d'autres d'espaces verts entre August Blanqui et la place de la gare sur l'avenue Carnot. Il me semble que ce terrain est considéré comme EPP et que surtout il y a un arbre à protéger sur la parcelle AJ146. S'il y a construction sur cette parcelle, il faut absolument qu'on protège au maximum l'espace vert et les vieux arbres. Je suis complètement en faveur de la proposition de faire passer cette zone en UH. Il n'y a quasiment que des habitations avec beaucoup de pavillons. Plus d'immeubles créerait plus de déchets, plus de voitures dans un secteur bientôt trop chargé. Une zone pavillonnaire garantissant une hauteur de bâtiments limitée à R+2 serait crucial pour préserver la qualité de vie des résidents actuels. Pour ma part, je suis partie de Paris pour venir dans une ville plus paisible et dans l'espoir d'avoir plus d'espaces verts. Je vous supplie de préserver et de protéger ce qui reste du patrimoine et de vous engager dans un urbanisme harmonieux et surtout respectueux de la nature
Mail 72			X	X	X							X	**<u>@106 – Caterine VENICA pour Racines en Ville – Montreuil</u>** **Objet : Trame verte et bleue murs à pêches** La contribution de l'association Racines en ville à la présente enquête concerne le site des Murs à Pêches à Montreuil et sa préservation au titre de la trame verte et bleue. Le secteur Murs à Pêches est inclus simultanément dans le périmètre de l'OAP Thématique Environnement, (volet protection et la restauration de la biodiversité : préserver les réservoirs de biodiversité. Pièce A2.2.1, page 41) et de l'OAP Sectorielle Murs à Pêches (Pièce A2.2.3, pages 140 et suivantes). Dans la modification N° 3 du PLUI, le plan de zonage 6.7 de Montreuil ne permet pas de garantir la préservation et la remise en état des continuités écologiques prévues dans les deux OAP. Nos requêtes portent sur : - Le classement en EBC Espace Boisé Classé des 18% d'espaces boisés localisés à l'est du site, - La modification du plan de zonage 6.7 Plan de Montreuil afin de supprimer les ruptures écologiques autour de la parcelle boisée CJ 343 et stopper la fragmentation du site (suppression de 2424 m2 de parcelle boisée en CJ 342, Stecal A3 en parcelle CJ 180 et linéaire actif inapproprié à l'est de la rue Saint Antoine, modification du tracé des sentiers de la biodiversité (ERMo 24) en CJ 343). Nous joignons à notre requête une demande de révision du plan de zonage autour du « cordon vert » de l'OAP sectorielle « Planter aux abords du T1 », qui reste très en deçà des enjeux identifiés au SDRIF Environnemental adopté le 11 septembre 2024, en particulier sur la section de Romainville aux abords du site des Murs à Pêches (particulièrement affectée par une diminution des espaces de pleine terre, pièce A 2.1.3, page 65) 1PJ **Préambule : Continuités identifiées au sein du SDRIF-E 2040** **Carte du SDRF-E 2040 Ile de France** https://www.institutparisregion.fr/planification/ile-de-france-2040/sdrif-e-2040/#gallery-3