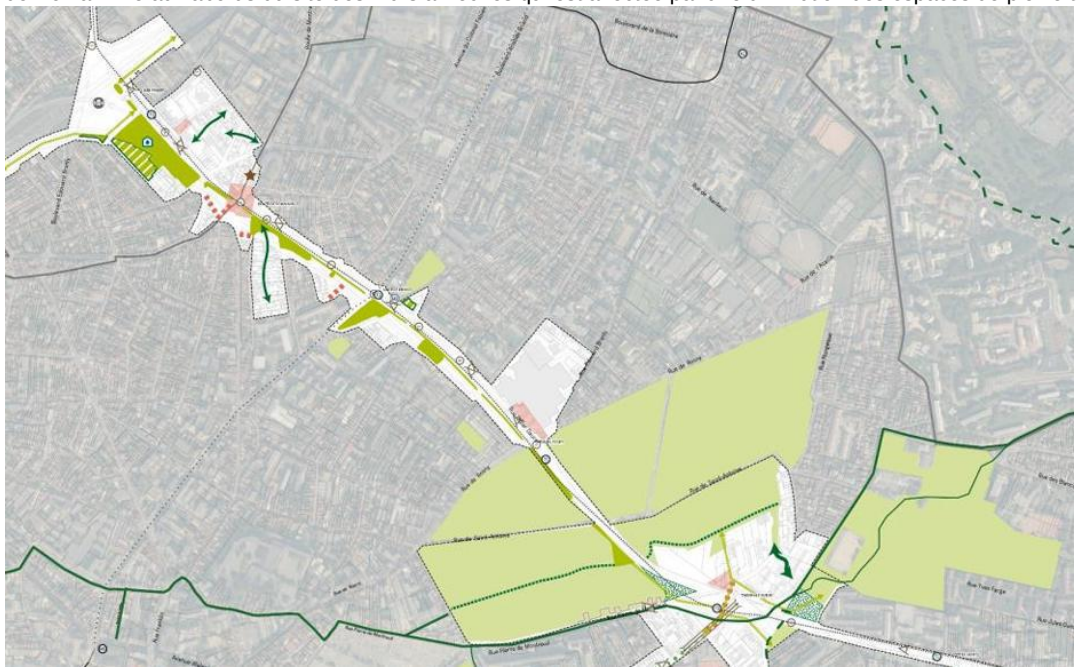
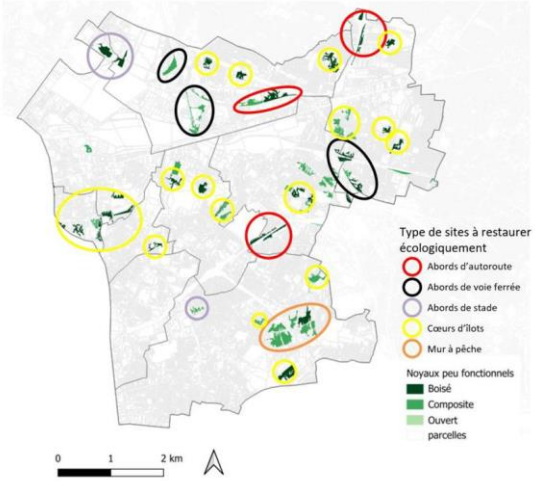
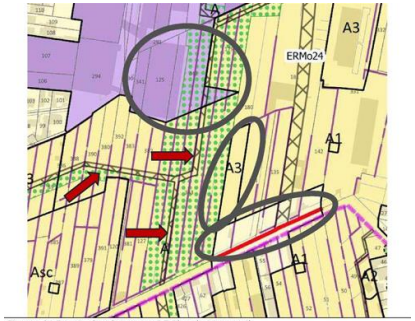
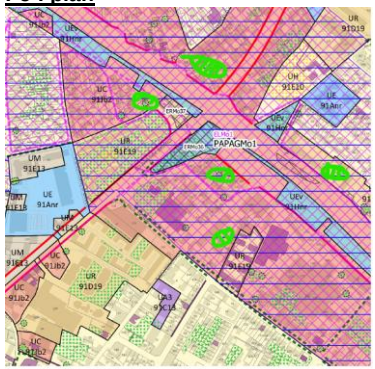
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Dans la modification N°3 du PLUi, la continuité entre Romainville et les Murs à Pêches est essentiellement couverte par l'AOP sectorielle « Planter aux abords du T1 ». L'extrait de carte de l'OAP ci-dessous page 18 pièce A 2.2.3 fait apparaitre les faiblesses du « cordon vert » en particulier sur la section de Romainville aux abords du site des Murs à Pêches qui est affectée par une diminution des espaces de pleine terre, pièce A 2.1.3, page 65).  1. OAP Thématique Environnement *La contribution intègre la carte issue de la pièce A.2.2.3. page 41* L'OAP Thématique Environnement prévoit la préservation et la restauration de la biodiversité des murs à pêches, localisés dans le cercle rouge ci-dessus au titre de réservoir composite à renforcer, réservoir boisé à renforcer et espace tampon. **Un noyau secondaire de 20 hectares à restaurer** 20 hectares de murs à pêches sont actuellement répertoriés au titre de noyau secondaire soit 50% de la superficie du site qui compte un peu moins de 40 hectares. Le noyau est composé de18% d'espaces boisés et de 82% d'espaces composites (pièce A 2.1.2 pages 12 à 15).

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
													 *Figure 10 : Carte des propositions de restauration écologique des noyaux peu fonctionnels* Annexe au rapport de présentation de modification n°3 : méthodologie de l'élaboration de la trame verte et bleue intercommunale (pièce A 2.1.2) page 27 **Un corridor écologique principal** Situé entre le parc des Beaumonts (Natura 2000) et le parc Montreau (refuge LPO), le site des murs à pêches est également identifié comme corridor écologique principal sur la carte de la Trame verte et bleue du SCoT approuvé lors du Conseil Métropolitain du 13 juillet 2023 *La contribution comporte :* - *un extrait de la carte de la Trame verte et bleue du SCoT approuvé lors du Conseil Métropolitain du 13 juillet 2023* - *un extrait de l'annexe au rapport de présentation de la modification n°3 : méthodologie de l'élaboration de la trame verte et bleue intercommunale (pièce A 2.1.2) page 17* **OAP sectorielle Murs à Pêches** La préservation de la biodiversité est l'un des 5 axes de l'OAP sectorielle Murs à Pêches (Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce A2.2.3, page 140 et 141). Elle prévoit notamment de : • Mettre en valeur la palette des milieux, du plus sec (la prairie) au plus humide (le ru Gobetue) • Etudier les conditions permettant de faire passer les murs à pêches de noyau secondaire à noyau primaire dans la trame verte et bleue • Renforcer les liens avec le parc des Beaumonts et le parc Montreau et le corridor écologique qu'ils forment. Nous constatons que le plan de zonage 6.7 Plan de Montreuil sur le secteur des Murs à Pêches comporte un cumul de modifications qui génère des

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
													ruptures écologiques, en particulier dans la zone boisée à l'est 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). Nous demandons une révision de ces modifications afin de stopper la fragmentation du site, contraire au maintien de la biodiversité.  Figure : 01 Extrait plan de zonage 6.7 Plan de Montreuil **ERMo24 : Sentiers de la biodiversité** Nous demandons une modification du tracé des Sentiers de la biodiversité (ERMo 24), qui prévoit une fragmentation de la parcelle boisée CJ 343 (plan ci-dessus) et du noyau de parcelles composites à l'ouest de cette même parcelle. Afin de préserver la trame verte et bleue, nous demandons une sanctuarisation de la parcelle 343. **Une biodiversité remarquable en milieu urbain mais mal connue et mal protégée** La contribution cite la conclusion du rapport final : Inventaire faune, flore, habitats pour le projet des sentiers de la biodiversité des Murs à Pêches à Montreuil (93), page 64 rapportant notamment « le quartier de la commune de Montreuil, objet de l'étude, est considéré à juste titre comme relictuel d'un passé agricole spécialisé dans la culture des fruitiers. Cet usage, géographiquement plus étendu par le passé, a une conséquence évidente pour la flore et la faune, avec la présence d'un maillage périurbain de jardins entretenus ou retournés à une végétation désormais spontanée. Les parcelles entrecoupées par les fameux murs à pêches représentent, désormais, une diversité remarquable floristique comme faunistique, dans un contexte urbain et périurbain d'ordinaire plus pauvre en espèces ».
Mail 73			X	X							X		**@108 – Etienne RETOUT – Montreuil** **Objet : Souplesse sur le classement d'une partie de parcelle en espace paysager protégé** La parcelle cadastrée BM 30 au 27 et 29 rue de Vincennes à Montreuil va voir la moitié de sa surface classée en espace paysager protégé, Est-il envisageable tout en gardant la même surface protégée de modifier son implantation sur la parcelle ?
Mail 74			X	X							X		**@129 – Gil – Montreuil** **Objet : Protection des arbres du Plan Arbre** Plusieurs alignements d'arbres ont été plantés par la ville de Montreuil / l'interco Est Ensemble ; Notamment, mais de manière non exhaustive dans le

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
													quartier Signac : Rue de l'Aqueduc, Rue du Capitaine Guynemer, Rue des Hanots. Dans le cadre de la protection des espaces paysagers et plantés, il serait intéressant de les protéger comme alignements d'arbres, comme rue de l'Aqueduc.
Mail 75			X	X							X		**@130 – Gil – Montreuil** **Objet : Protection des espaces verts – cœurs d'ilots, ilots de fraicheur** Les cœurs d'ilots végétalisés sont essentiels pour réduire l'effet d'ilot de chaleur urbain. Dans le cadre du développement autour de la place de tramway Aristide Briand, plusieurs de ces espaces devraient être protégés, comme le sont de nombreux espaces verts alentours, notamment : - Ilot Claude Bernard / Guynemer / Ermitage / Futur Tramway, intégrant le cyprès protégé - Ilot Ermitage / Signac / HBM - Ilot Aqueduc / Lamarck intégrant le sapin protégé - Îlot Roger Brandon / Aristide Briand / Fernand Combette - Résidence sur la rue Didier Daurat **PJ : plan** 
Mail 76			X		X	X					X		**@131 – Gil MARTIN – Montreuil** **Objet : Linéaire commercial à créer** Le projet d'aménagement des abords du tramway prévoyait la création de commerces le long de la nouvelle rue, en créant des venelles et cheminements piétons parallèles. Le tracé en rouge, parallèle à la rue du Capitaine Guynemer indique la création de commerces sur ce qui s'exprime dans le projet des abords comme une venelle piétonne. L'emplacement de cette ligne rouge doit être reportée le long du tramway, où il sera plus pertinent pour les commerces et l'animation de l'espace public

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
													PJ :plan
Mail 77	X			X					X		X		**@132 – Annie PERFETTINI – Montreuil** **Objet : PLU centre-ville** Après consultation du dossier en mairie, je m'étonne de l'absence de précision concernant les dernières modifications du PLUi en juillet 2203. 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. A ce sujet je suis satisfaite que le document analysant l'environnement des bâtiments historiques de Montreuil, en particulier l'hôtel de ville, fasse référence au plan d'urbanisme du cœur de ville développé par Alvaro Siza et Laurent Beaudouin élaboré dans les années 1990...depuis le centre-ville a changé mais en respectant l'harmonie architecturale, l'équilibre des hauteurs d'immeuble ! Tout un chacun peut apprécier la disposition équilibrée de cet ensemble quand on est sur la place de la mairie ! Et que dire de la suppression d'arbres impossibles à remplacer si ce projet est réalisé**...**
Mail 78			X	X							X		**@133 – Marc – Bondy** **Objet : Projet modification plan urbanisme PLUI n°3 Bondy** Il se trouve que du 102 au 110 avenue Carnot (où il y a de nouveau une demande de permis de construire en cours depuis décembre 2024) il y a ce qu'ils appellent un EPP (Espace Paysager Protégé) ainsi qu'un arbre à protéger sur la parcelle AJ146 (106 avenue Carnot). Par ailleurs j'ai trouvé en page 391 (cf. pièce jointe Page 391) une demande de modification de zonage de notre quartier de zone UM en zone UH. Zone UM (définition Est ensemble) : la zone UM correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire. Cette zone présente des formes urbaines hétérogènes présentant une mixité de fonctions et une certaine densité. Zone UH : (définition Est ensemble) la zone UH comprend les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire. Ce changement de zonage impliquerait donc la préservation de la zone pavillonnaire et des hauteurs de bâtiment à R+2 ou 3 maxi si je comprends bien la page 110 en pièce jointe. C'est je pense cette mesure souhaitée par la municipalité que je soutiens. J'aimerais que notre quartier conserve ses arbres et son côté résidentiel. Personnellement un immeuble sur ces parcelles me couperait de la lumière du soleil dans mon salon (pièce à vivre) orienté sud, côté 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
Mail 79		X	X								X		**@134 – Olivier RAOUX pour Alios Développement - Pantin** **Objet : Projet des Grandes Serres de Pantin - Demande de modification des destinations et sous-destinations autorisées en secteur UP Pa3** 1 PJ Dans un courrier joint, en date du 5 mars, établi au nom de RCVB Pantin, le contributeur explique que la société RCB Pantin est propriétaire d'un terrain situé à Pantin (22-24 rue Delizy, chemin Latéral au Chemin de Fer, 1 à 15 rue du Cheval Blanc et rue Louis Nadot) qui accueillait jusqu'à une date récente trois anciens sites industriels. Un projet de réhabilitation de cette friche industrielle, dénommé « projet des grandes Serres » est mené depuis plusieurs années et a conduit à la délivrance de plusieurs autorisations d'urbanisme dont est titulaire la société RCB Pantin (permis de démolir, permis de construire valant division, permis d'aménager) Le contributeur rappelle la nature des travaux autorisés, leurs destinations et les surfaces concernées. Le terrain d'assiette du projet des Grandes Serres est aujourd'hui classé en UA90B25 et, compte tenu de son ampleur (> 80.000 m²) il fait par ailleurs l'objet de plan masse (6.9 g) qui fixe les règles d'implantation par rapport aux voies, aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, d'emprise et de gabarit. Dans le cadre de la mise en œuvre du projet des Grandes Serres, la société RCB Pantin a souhaité pouvoir introduire davantage de mixité d'usages (notamment une composante habitation) et envisagé de créer un secteur de projet spécifique UP Pa3 doté de son règlement propre introduisant des autorisations sous conditions que le courrier rappelle. Il ajoute que « pour ce qui concerne les règles morphologiques, le règlement du secteur UP Pa3 devait reprendre à l'identique celle actuellement applicable au projet des Grandes Serres ». 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. D'après le contributeur, « si les règles morphologiques ont bien été reprises, la liste des destinations et sous destinations autorisées/interdites/autorisées sous condition ne l'a été que partiellement » et il produit en confirmation un extrait du tableau de la page 380 du règlement. Il en conclut que « l'hébergement demeure en réalité prohibé en secteur UP Pa3 là où le règlement devait permettre d'accueillir cette sous-destination à hauteur de 8.000 m² de surface de plancher, et que les autres hébergements touristiques sont limités à 5.000 m² là où il était prévu de permettre cette sous-destination à hauteur de 8 ;000 m² de surface de plancher ». **« La lecture des autres documents constitutive de dossiers de modification numéro 3 du PLUI Est Ensemble révèle qu'il s'agit manifestement d'une erreur de retranscription** ». Le contributeur se fonde à cet égard, d'une part sur le rapport de présentation (page 324) et, d'autre part, sur l'avis de la ville de Pantin en date du 17 janvier 2025 (pages 85 et 91 de la pièce A3.1. Avis des communes). Au vu de ces éléments, « la société RCB Pantin demande à ce que le projet de modification n° 3 du PLUI d'Est Ensemble soit modifié afin que les deux corrections soient apportées dans le tableau des destinations et sous-destinations autorisées/interdites/autorisées sous condition en secteur UP Pa3 » et le tableau de la page 380 du règlement soit modifié pour autoriser : - l'hébergement en zone UP Pa3, à condition que la somme des surfaces de plancher des constructions existantes et à venir relevant de cette sous-destination ne dépasse pas 8000 m² Les autres hébergements touristiques en zone UP d'accordPa3, à condition que la somme des surfaces de plancher des constructions existante et avenir relevant de cette sous-destination ne dépasse 8000 m2.
Mail 80		X	X	X					X		X		**@135 – Clémence – Montreuil** **Objet : Secteur de plan masse Centre-ville de Montreuil** Je porte à votre connaissance que le plan masse « 7.g. Secteur centre-ville de Montreuil », listé au sommaire et décrivant deux parcelles des rues Franklin

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 de Rosny à Montreuil, ne figure pas au dossier soumis à l'enquête publique, ni n'est décrit ou mentionné dans le règlement écrit, ce qui ne permet pas au public d'apprécier les dimensions et implantations prévues, ni sa cohérence avec le nouveau règlement. Or, ce plan masse qui prévoit l'extension et la surélévation (+ 3 étages) de deux immeubles de bureaux, suscite depuis deux ans l'opposition marquée des riverains (pétition, courriers recommandés au Maire de Montreuil, questions lors des conseils municipaux). Le permis de construire (PC93048 22B0107) délivré sur cette base pour cette parcelle en 2022 n'ayant pas donné lieu à une ouverture de chantier dans les 3 ans, qu'adviendra-t-il sur ce secteur dans les années à venir ? En l'état actuel (PLUi 2e modification), le plan masse « Secteur centre-ville de Montreuil » manque de précision en particulier en ce qui concerne le périmètre B, où la hauteur du bâti futur n'est pas indiquée, ce qui cause une grave lacune d'information du public quant à l'évolution de cet îlot. (voir pièce jointe) En ce qui concerne le périmètre A, nous portons à l'attention de la commission d'enquête et d'Est Ensemble que par ses dimensions et son implantation, ce plan masse contrevient aux dispositions du nouveau règlement en ce qui concerne l'article « Nature en ville ». 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) et dépassant aussi le maximum de 80% d'emprise au sol pour les bâtiments d'intérêt collectif. 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. Or, l'exiguïté des surfaces de pleine terre laissées libres (traversées par diverses voies dallées et occupées par les arbres existants) ne permettra pas d'effectuer ces mesures de compensation. Au maximum 6 arbres pourraient être replantés en respectant la règle de « 20m2 de pleine terre autour du tronc par arbre ». Nous signalons également que le périmètre A de ce plan masse se situe dans un rayon de 500 mètres et dans le champ de visibilité de la mairie de Montreuil que l'actuelle modification du PLUi s'apprête à classer Monument historique ; ce qui entre en contradiction avec la définition de périmètres d'abord par l'architecte des Bâtiments de France. Le plan masse dénature en particulier un ensemble urbain dont les volumes ont été pensés par Alvaro Siza dans le cadre du renouvellement du centre-ville de Montreuil, et mentionné par dans le rapport de l'ABF. Au vu de ces éléments, il serait souhaitable de supprimer ce secteur de plan masse de la future version du PLUi et corriger en ce sens les plans de zonages ; car il ne correspond plus aux nouvelles orientations d'urbanisme à Montreuil. S'il souhaite continuer de soustraire ce périmètre aux règles de la zone et à l'article « Nature en ville », Est Ensemble est-il en mesure de fournir des avis publics récents sur l'intérêt public d'une telle opération et sa concordance avec les grands objectifs de cette 3e modification ? Dans le contexte actuel, et vue l'abondance de bureaux vides disponibles à Montreuil pour le maintien de l'activité économique, cette création de 6000 m2 tertiaires peut-elle décemment prévaloir sur la protection des arbres et l'harmonie architecturale du centre-ville ? 1 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 81	X	X	X						X		X		**@136 – Leslie DARNE – Montreuil** **Objet : Non à East Village** Je fais part de mon désaccord avec le projet d'élévation des bureaux de la rue Franklin. J'ai noté les points suivants qui poussent à penser que ce projet n'est pas cohérent : - Le secteur de plan masse n'est pas consultable (ni en ligne, ni en mairie). - Le plan actuel n'est pas précis. Un projet semble prévu au croisement rue de Rosny et rue Walwein sans être détaillé. - Sur la parcelle Opale, l'implantation ne respecte pas l'article "Nature en ville" avec plus de 80% de la parcelle seront artificialisés. Ce à quoi s'ajoute l'abattage de 9 arbres qui ne pourra être compensé sur la pleine terre restante. - 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. Pour toutes ces raisons, le projet ne semble pas tenable et souhaitable pour les habitants de Montreuil
Mail 82	X							X			X		**@137 – Colette SCHEYDER – Noisy-le-Sec** **Objet : CONTRIBUTION N°1 AVENUE BURGER + SQUARE JEAN CHASTAGNER NOISY LE SEC**

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
													BURGER côté rue de Paris Pouvez-vous préciser l'adresse exacte ainsi que la classification de ce nouvel élément qui n'est pas répertorié dans la Liste des adresses ajoutées ? (pièce B2.3 (à partir de la page 64/74) Square Jean Castagner Piscine Edouard Herriot Fait partie de la parcelle 308 (UC53A22) Que veut dire cette partie verte (ne figure pas dans la légende) C'est parfait si c'est enfin la protection du square demandée depuis 2020 comme les autres squares de la ville en UEv ; pas retrouvé dans le plan de zonage A2.4.11

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 83	X	X	X							X	X		**<u>@138 – Luc LETURE – Montreuil</u>** **Objet : Non à East Village** Nous souhaitons formuler nos observations et exprimer nos inquiétudes quant au projet de surélévation du bâtiment voisin de notre résidence, situé 18 rue Franklin et correspondant au projet East Village. Après avoir pris connaissance des éléments disponibles, nous relevons plusieurs points problématiques qui nous semblent justifier une réévaluation du projet : 1. Manque de transparence sur le plan masse Le secteur de plan masse n'est actuellement pas consultable, ni en ligne ni en mairie, ce qui limite notre capacité à analyser précisément l'ampleur du projet et son impact sur le quartier. 2. Absence de clarté sur les plans actuels Les plans disponibles ne sont pas suffisamment détaillés. En particulier, il semble qu'une construction soit prévue à l'intersection des rues de Rosny et Walwein, mais sans indication claire quant à sa nature exacte ni à sa hauteur, ce qui soulève des interrogations légitimes. 3. Non-respect de l'article 'Nature en ville' Le projet prévoit une artificialisation de plus de 80 % de la parcelle Opale et l'abattage de neuf arbres. Or, la surface de pleine terre restante ne permet pas de compenser ces pertes, ce qui contrevient à l'article "Nature en ville" et nuit à la biodiversité locale ainsi qu'à la qualité de vie des riverains. 4. Impact sur le patrimoine historique Enfin, nous souhaitons souligner que les nouveaux bâtiments 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. Cette atteinte au patrimoine visuel de la ville nous semble particulièrement préoccupante. Au regard de ces éléments, nous demandons que ces points soient sérieusement pris en compte et l'annulation du projet de surélévation. Nous restons à votre disposition pour toute discussion ou précision concernant notre démarche.

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 84		X									X		**<u>E139 – François – Montreuil</u>** **Objet : évolution PLUi** **<u>1 PJ</u>** : Courrier détaillant une contribution de quatre habitants du 41 rue du capitaine Dreyfus à Montreuil, à l'enquête publique concernant la Modification n°3 du PLUI, dont ils demandent qu'il leur en soit accusé bonne réception de ce courrier Nous vous contactons pour alimenter les réflexions en cours concernant la mise à jour du PLUi d'Est Ensemble. En effet, nous avons eu successivement plusieurs projets d'extension dans notre copropriété située au 41 rue du capitaine Dreyfus à Montreuil. À chaque fois, ces projets se sont vus empêchés par les exigences du PLUI associées aux linéaires de rues anciennes. 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. Actuellement, les exigences du PLUi concernant les rues anciennes sont les suivantes : - limitation à 10 m. de hauteur de toute extension, - demande de conserver une majorité des espaces végétalisés existants, - seules des extensions de 50 m² maximum de surface de plancher sont autorisées. Nous aimerions proposer leurs modifications comme suit : - limitation de la hauteur à 10 m. ou côté cœur au faîtage existant du bâtiment, - demande de conserver une majorité des espaces végétalisés existants (pas de modification de cette exigence), - suppression de la limite des 50 m² sauf en cas de présence d'espace végétalisé. La surface d'extension reste contrainte par l'application des règles standard du PLUi suivant la localisation du projet. De telles modifications rendraient possible un modeste projet d'extension de notre copropriété dans un centre-ville ou des immeubles de plus de 4 étages voit le jour aux alentours. Notre projet d'extension permettrait surtout à tous les copropriétaires d'avoir un peu plus d'espace plutôt que d'avoir à déménager. En effet, nous sommes 3 familles toutes arrivées dans ce bâtiment en 2016. À l'époque il y avait un enfant. Ils sont 5 aujourd'hui et nos appartements deviennent un peu trop petits. Nous espérons enfin que cette modification pourrait aussi se faire au bénéfice de nombreux habitants et commerces 2 rues anciennes qui pourrait ainsi obtenir un peu plus de place pour leurs habitations/commerces côté cour quand côté rue l'activité est en plein développement ces dernières années. Nous serions ravis de pouvoir échanger avec vous ou vos services concernant nos demandes afin de les motiver de la meilleure façon.
Mail 85	X	X	X		X							X	**<u>@140 – Valérie ARBIB – Bondy</u>** Objet : OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS CONCERNANT LE PROJET DE MODIFICATIONS N°3 DU PLUI Nous faisons suite à notre rendez-vous du 18/02/25 avec les commissaires d'enquête concernant le projet de modification N°3 du PLUI. L'échange, tant humain qu'informationnel avec les commissaires est important et nous tenions à le souligner. Nous sollicitons que soient examinées nos observations dans le cadre de ce projet et notamment dans la Zone Mixte entre la gare et la mairie de Bondy avec en exemple un projet de construction d'un promoteur immobilier sur les parcelles sises du 102 au 110 avenue Carnot à Bondy. Nous faisons référence aux axes évoqués dans le rapport de présentation A2.1.1, soit : - AXE 1- La RENATURATION - Axe 4 MISE EN ŒUVRE DES PROJETS ET COHÉRENCE URBAINE EN LIEN AVEC L'AXE 2-LA VILLE MIXTE ET PRODUCTIVE

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
													Ainsi nous évoquerons à ce titre la protection des EPP, la nature et hauteur des constructions, la protection des fonds de parcelles du paysage pavillonnaire existant. AXE 1 : Si on regarde le plan A2_4_4_Plan_zonage_Bondy on constate, sur les parcelles 102 au 110 avenue Carnot, que la parcelle AJ146 sise au N°106 est une parcelle en EPP avec l'icône Arbre à protéger. Nous précisons que les propriétaires de cette assiette foncière (après avoir tenté un 1er projet avec la Cogedim en 2022/23) ont souhaité à nouveau négocier la vente des parcelles avec un promoteur immobilier. Lequel a déposé une demande de permis de construire en mairie fin décembre 2024. Pourtant à la lecture des pages 26, 43 et 44 en appui de cet axe N°1 on peut s'interroger sur la réelle faisabilité de ce projet de vente et de construction à grande échelle ? En effet page 44 on lit : « Des espaces paysagers protégés, introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. À l'intérieur des espaces paysagers protégés situés sur des propriétés privées, seuls sont autorisés : • les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 9 m² par terrain. • Les installations classées pour la protection de l'environnement, les dépôts, les travaux et aménagements temporaires nécessaires aux chantiers de réalisation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express. Hormis ces autorisations, les espaces paysagers protégés situés sur des propriétés privées doivent être maintenus en pleine terre et mis en valeur par un traitement paysager et végétalisé de qualité. Tout aménagement entraînant une réduction de la perméabilité est proscrit. » Bien sûr il s'agirait d'un nouveau propriétaire, mais est-ce opportun, (légal?) de contourner ces nouvelles propositions de protection des EP des villes d'Est Ensemble ? Et, si le permis était accordé, il n'en reste pas moins qu'il conviendrait de veiller à respecter ces modifications, si elles sont validées, ainsi que celles de la page 26 concernant les arbres à protéger : « Des arbres à protéger sont identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les arbres sont préservés, protégés et mis en valeur dans leur globalité (système racinaire, collet, tronc, branches). Sur un volume déterminé par un rayon de 5 mètres autour de la base du tronc, sont interdits : • toute construction • l'ouverture de tranchées... • le remblaiement ou exhaussement... Seuls sont autorisés : • Les travaux et installation d'élément d'espace public et d'intérêt général (trottoir, réseaux publics, • Les constructions légères sans fondation ... • Les surélévations des constructions existantes et régulièrement édifié. » Il leur faudrait, de la même manière, respecter les modifications éclaircies par la page 43 concernant l'emprise au sol des constructions : « • L'emprise au sol des constructions est limitée à 200m² (dont 50 m² maximum pour les constructions à destination de restauration) par tranche entamée de 100 000 m² (10ha), à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 10% de l'unité foncière. • Sur une unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 100 000 m² (10ha), à la date d'approbation du présent règlement 04/02/2020, l'emprise au sol maximale des constructions (existantes et/ou projetées) est limitée à 200 m² dans la limite de 10 % de l'unité foncière… » En conclusion de ce chapitre, nous vous confirmons que nous appuyons les demandes de modifications susmentionnées afin que notre ville continue de respirer et ce malgré l'obligation de construire des habitations pour loger une population qui se densifie. Nous ajoutons concernant ces constructions (102/110 avenue Carnot), qu'elles s'établiraient en partie sur un EPP de 1010m2, et que même s'il était prévu

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
													une végétalisation dans les normes, elles n'en détruiraient pas moins une végétation existante abondante et ancienne, qui, on le sait, est meilleure pour l'écosystème (cf image 06 en pj). AXE 4 et AXE 2 : page 391 Changement de Zonage de UM en UH (Pièce 6.4 Plan de zonage Bondy). En préambule nous vous confirmons que nous appuyons fortement cette demande de changement de zonage. En effet, nous nous sommes penchés sur les définitions de ces deux types de zonage : Zone UM (définition Est ensemble) : la zone UM correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire... Zone UH : (définition Est ensemble) la zone UH comprend les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire. Et si nous comprenons bien ces définitions, ce changement de zonage impliquerait une préservation de la zone pavillonnaire sur laquelle se trouvent, notamment, les parcelles 102 à 110 avenue Carnot ainsi que les rues et impasses voisines. Avec pour effet de limiter l'implantation d'immeubles tant dans les limites séparatives que dans la hauteur des bâtiments cf page 110 du rapport de présentation. Pour information, en 6 ans (entre 2017 et 2023), 6 immeubles d'une hauteur de 4 à 5 étages (R+4 et R+5) ont été construits Avenue Carnot. Sur 500m d'avenue entre le n°41 et le n°124, ces 6 immeubles totalisent 215m de longueur au sol, soit 22% de la surface au sol et jouxtent les maisons voisines. Concernant les hauteurs, il nous semble important, pour préserver une ville harmonieuse, que les hauteurs de ces constructions n'excèdent pas R+2 (1 rez-de-chaussée + 2 étages), soit 10m de hauteur maximum. 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 pj (Image 01 à 05). Il pourrait s'agir aussi d'établir une règlementation d'espacement minimum entre les immeubles à venir et les pavillons existants (minimum de 13m). Cette protection permettrait de préserver le patrimoine architectural existant et d'aller vers un urbanisme maîtrisé et harmonieux. Nous nous interrogeons sur l'avenir de l'équilibre de la mixité « Zone pavillonnaire-Immeubles » et sur la disharmonie d'une urbanisation qui étoufferait le cœur de ville sans une nouvelle réglementation. Nous tenons à vous préciser que le manque d'informations concernant la tenue en mai 2024 d'une réunion publique sur le sujet ne nous a pas permis de faire entendre notre voix. Il nous a été rapporté qu'il y avait peu de participants, ce qui est étonnant compte tenu de ce que nous vous exposons ci-après. Ainsi, et afin que vous puissiez vous rendre compte de notre mobilisation à préserver une ville qui respire, tant par ces espaces paysagers protégés que par la régulation de constructions d'immeubles en cœur de ville, nous vous joignons les pétitions (papier et internet) signées en ce sens par les habitants (plus de 100) lors du projet de construction par la Cogedim sur les parcelles 102 à 110 avenue Carnot. Pétition toujours d'actualité même si le promoteur immobilier a changé. Nous vous précisons que notre demande ne porte évidemment pas que sur notre cas personnel. C'est une réflexion sur l'ensemble d'une ville que nous ne voudrions pas voir se transformer en une « ville dortoir » en cœur de ville. Il reste encore dans Bondy, mais pour combien de temps, un patrimoine de maisons individuelles (meulières ou autres) qui participent à la sensation de vivre dans une ville à taille humaine. **PJ. 6 photos et 2 pétitions de novembre et décembre 2022** ; l'une signée de manière manuscrite par 67 personnes, l'autre électronique signée par 55 personnes, dont le texte dit : Monsieur le maire, Nous vous alertons sur les nombreux préjudices ci-dessous, que nous allons subir concernant la destruction de plusieurs maisons (102 au 110 avenue

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
													Carnot) pour laisser place à la construction de 87 logements dont les impacts seront conséquents sur la qualité de vie des riverains de ce secteur ; - Nouveau bétonnage qui se rajoute aux récentes constructions d'immeuble situé avenue Carnot et Paul-Vaillant-Couturier - manque de place dans les établissements scolaires pour accueillir les nouveaux arrivants - perte des espaces verts (destruction d'arbres, perte de lieu de nidification) - manque accru de places de stationnement - saturation de la circulation avenue Carnot (bruit, pollution) - perte de luminosité, vis-à-vis importants, perte de tranquillité, nuisances sonores - dégâts sur les constructions actuelles causés par les travaux (fissures des murs, stabilité des sols) - perte de la valeur immobilière pour les riverains de l'impasse Carnot et avenue Carnot face à cette nouvelle construction - nuisances sonores, poussières, circulation des camions etc. pendant la durée des travaux estimée à 24 mois par le promoteur

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

PETITION CONTRE LE PROJET DE CONSTRUCTION DE 87 LOGEMENTS – AVENUE CARNOT

Monsieur Le Maire,

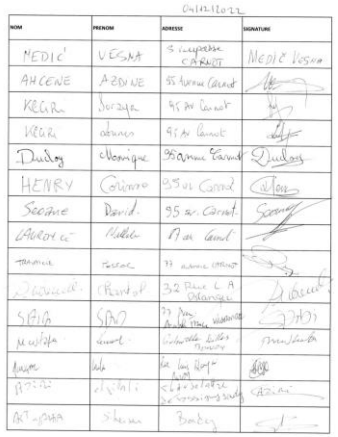
Nous vous alertons sur les nombreux préjudices, ci-dessous, que nous allons subir concernant la destruction de plusieurs maisons (102 au 110 avenue Carnot) pour laisser place à la construction de 87 logements dont les impacts seront conséquents sur la qualité de vie des riverains de ce secteur.

- Nouveau bétonnage qui se rajoute aux récentes constructions d'immeubles situées avenue Carnot et Paul Vaillant Couturier
- Manque de places dans les établissements scolaires pour accueillir les nouveaux arrivants
- Perte des espaces verts (destruction d'arbres, perte de lieu de nidification)
- Manque accrue de places de stationnement
- Saturation de la circulation avenue Carnot (bruit, pollution)
- Perte de luminosité, vis-à-vis importants, perte de tranquillité, nuisances sonores
- Dégâts sur les constructions actuelles causés par les travaux (fissures des murs, stabilité des sols)
- Perte de la valeur immobilière pour les riverains de l'impasse Carnot et avenue Carnot face à cette nouvelle construction
- Nuisances sonores, poussières, circulation des camions etc… pendant la durée des travaux estimée à 24 mois par le promoteur

NOM PRENOM	ADRESSE	DATE	SIGNATURE
SINCELL Andrea	23 Villa Carnot	1/12/22	
TARINE PARD	16 Villa Carnot	1/12/22	
Bourgeois Eugénie	10 Villa Carnot	1/12/22	
Bouzekraya Mohamed	11 Villa Carnot	1/12/22	
Philip Sébastien	12 Villa Carnot	1/12/22	

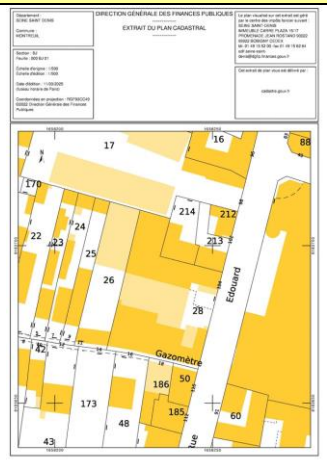
NOM PRENOM	ADRESSE	DATE	SIGNATURE
Afonso	14 Villa Carnot	1/12/22	
Malki	21 Villa Carnot	1/12/22	
Fagbre	15 Villa Carnot	1/12/22	
Boulale	1 villa Carnot	1/12/22	
Vassade	5 villa Carnot	1/12/22	
Rousset	3 villa Carnot	01/12/22	
Adegbotun	3 villa Carnot	01/12/22	
Fedal	13 bis Carnot	01/12/22	
Bouvelet	135 av Carnot	01/12/22	
Paumonie	6 impasse Carnot	01/12/22	
Cantollin	13 bis villa Carnot	01/12/2022	
Pap	20 villa Carnot	01/12/2022	
Arbib Valérie	7 impasse Carnot	01/12/22	
Guillaume Maria	8 impasse Carnot	01/12/22	
Guillaume Marc	8 impasse Carnot	01/12/22	
Laouissi Mourad	10 Impasse Carnot	1.12.22	
Laouisi Nour	" "	1.12.22	
Laouisi Rima	" "	1.12.22	
Loughtry Elisa	5 bis impasse Carnot	3.12.22	
Bouhali Houssni	1 villa Carnot	3.12.2022	
Cinefice	5 impasse Carnot	3.12.2022	
Bouhali Lydia	4 villa Carnot	4.12.2022	

NOM PRENOM	ADRESSE	DATE	SIGNATURE
Seyen Florence	4 impasse Carnot	3/12	
Abbas Abdelpatah	4 impasse Carnot	3/12	
BRACHETON	139 Ave Carnot	3/12	
GILLOTT Fabrice	4 rue R Hennebo	3/12	
REZARD Denis	1 rond point Thorez	3/12	
SCHMETTE M. Odile	125 rue Blanqui	3/12	
DUVERGER Jeanne	7 Rue Roger Salengro	3/12	
LAROCHE Sylvie	17 avenue Bérégot	3/12	
PACCOU Anne	76, rue Roger Salengro	3/12	
Jacks Pierrette	95 Avenue Carnot	04/12	
MARIE Nicole	95 av. Carnot	4-12	
LEGLONS Hélène	44 av Carnot	4-12	
[illegible]	73 av. Carnot	4-12	
MEIMAOUI FATIAM	17 av. Carnot	4/12	
[illegible]	5 bis Rue Gambetta	4-12	
LANCERE	51 Rue [illegible]	4/12	
Madeleine	7 villa Carnot	4/12	
HAMIDOUCHI	5 bis villa Carnot	4/12	
[illegible]	11 villa Carnot	04/12	
VITALE Emile	16 av Carnot Bondy	04/12	

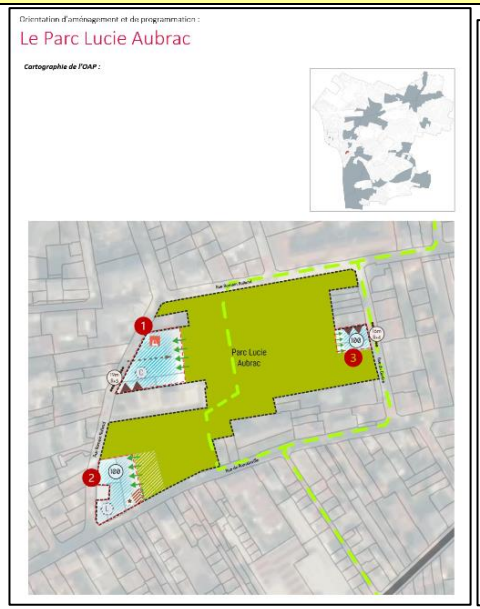
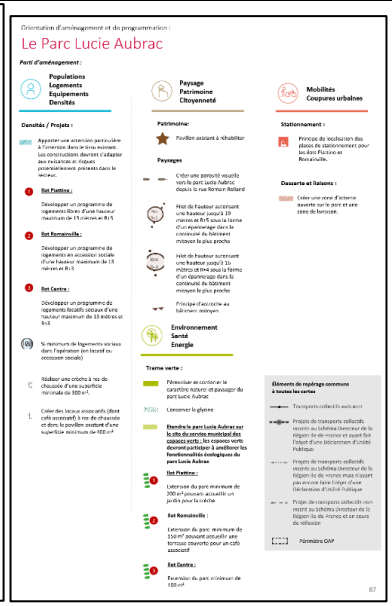
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													
Mail 86								X			X		**<u>@141 – Valentine VUILLERMOZ – Les Lilas</u>** **Objet : Identification patrimoine industriel aux LILAS** Résidant rue des Villegranges aux Lilas, nous souhaitons porter à votre connaissance le bâtiment sur cour situé en fond de parcelle, accessible depuis le 20 rue des Villegranges, ancienne usine, caractéristique de l'histoire et de l'architecture industrielle de la Seine-Saint-Denis et des Lilas. Nous avons pu constater que notre bâtiment d'habitation avait été repéré dans le cadre de la modification actuelle du PLUI (niveau 3 - représentatif), il nous semblerait donc cohérent d'étendre cette identification à l'usine située sur la même parcelle. Extrait p.46 de la Contribution au diagnostic du patrimoine de la commune des Lilas, 2005 : " Autre exemple significatif, l'usine de décolletage Nébo, 18-20, rue des Villegranges, halle à pans de fer hourdés de briques, couverte d'un toit à longs pans soutenu par une charpente métallique, élevée en fond de parcelle, derrière un immeuble, entre 1930 et 1950." **PJ : photo**

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 87			X	X	X			X				X	**<u>@142 – Jeanne STUDER administratrice de l'association Murs à Pêches - Montreuil</u>** **Objet : Protéger les espaces verts et la biodiversité des murs à pêches** Concernant les ambitions environnementales affichées, les propositions du nouveau PLUi ne sont pas réellement conformes à ces ambitions. Ambition de 10 m² d'espaces verts par habitant. Actuellement, il n'y a que 6,4 m² d'espace verts et aucun élément dans le nouveau PLUi n'indique une augmentation des espaces verts à Montreuil, à part la plantation de jeunes arbres qui ne remplacent pas les apports des arbres matures qui ont été supprimés. Ma contribution concerne les murs à pêches à Montreuil : Le site des murs à pêches révèle les insuffisances du PLUi, avec des réductions de son territoire dommageables pour la biodiversité qu'il recèle. - Suppression de 2420 m² d'un espace boisé rue St Antoine. (parcelle CJ 342) - Atteintes au patrimoine, paysage et biodiversité, par la création de linéaires actifs entre la rue St Antoine et la rue Nouvelle France. - Non-protection de la dernière petite maison d'horticulteur à l'est du site, alors que celle-ci est un témoignage fort du patrimoine des murs à pêches. - Le sentier de la biodiversité passe de 18 120 m² à 18 055 m² sans justification. J'attire également votre attention sur l'importance des murs à pêches en tant que corridor écologique entre le parc Montreau et le Parc des Beaumonts. Cet espace est riche en plantes et en faune (oiseaux et insectes) qu'il faut tout faire pour préserver**.**

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 88	X		X								X		**<u>@143 – Marc-Olivier EPITAUX -Montreuil</u>** **Objet : Changement de destination** Je suis le gérant de la SCI Kikoll, propriétaire des lots suivants : • Le bâtiment complet situé au 18 rue Diderot, 93100 Montreuil, cadastré sous le n° 135 • Un lot situé au 104 rue Édouard Vaillant, 93100 Montreuil, inscrit au cadastre sous le n° 28. Le samedi 8 mars, je me suis rendu à la Mairie de Montreuil pour rencontrer l'enquêteur public concernant la modification du PLUI n°3. J'ai été surpris d'apprendre que les deux lots mentionnés ci-dessus seraient affectés par un changement de destination, passant de la zone UM (zone Mixte) à la zone UA (activités économiques). Plusieurs questions nécessitent des éclaircissements : 1. Tout d'abord, pourquoi ce changement de destination ? 2. Quel est l'intérêt pour Est Ensemble, la Mairie, ou d'autres parties prenantes de procéder à ces modifications ? 3. Pourquoi certains bâtiments « mixtes » sont concernés et d'autres non ? À titre d'exemple, les deux garages situés à moins de 100 mètres, le Garage Gazi rue François Arago et le Garage Renault rue Michelet, qui sont des bâtiments par définitions 100 % « économiques », ne sont pas concernés par cette modification en reste zone mixte. D'autres exemples existent également. 4. Pourquoi n'avons-nous pas été informés des futures modifications affectant nos propriétés ? Il est évident que ce changement de destination impacterait négativement la valeur de ces bâtiments, en les empêchant de pouvoir être transformés en habitation à l'avenir. De plus, modifier la destination en zone économique dans ces petites rues n'est pas judicieux. Il est également difficile d'y faire entrer des camions, essentiels pour une zone économique, sachant qu'il est interdit aux véhicules de plus de 3,5 tonnes d'accéder à cette partie de la rue Édouard Vaillant. Par la présente, je m'oppose fermement à ces deux modifications de destination. Je reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire. **<u>1 PJ</u>**

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 89				X							X		**@144 – Alain – Les Lilas** **Objet : Protéger durablement le parc de la résidence autonomie Voltaire aux Lilas** Je vous écris pour vous adresser une requête. Mon père est âgé de 82 ans. Il est locataire de la résidence autonomie pour personnes âgées Voltaire située au 185 avenue du Maréchal Delattre de Tassigny sur la commune des Lilas. Il vient d'apprendre que le jardin de sa résidence était menacé par les constructions ; il est très affecté par cette nouvelle. En effet, mon père a des difficultés à marcher : le parc lui est indispensable pour la stabilisation de son équilibre. D'un naturel inquiet, la nature a toujours eu un effet apaisant sur lui. Le parc est, de l'avis de tous, un lieu de convivialité pour tous les résidents. Pour ses raisons nous demandons à la Ville de veiller à protéger durablement ce parc pour le respect et le bien-être de nos parents et qu'elle interdise la construction de bâtiments à la place.
Mail 90				X							X		**E145 – CHANEZ DJEDDOU – Bondy** Je me permets de vous adresser ce message pour partager quelques suggestions et réflexions concernant l'environnement et le cadre de vie autour de mon adresse suivante : 15 Allée des Roses à Bondy. C'est une résidence de pavillon en copropriété. Maman de 3 enfants 7 ans, 6 ans et 4 ans en activités dans le secteur privée. En tant que résidente de ce quartier, j'aimerais proposer l'aménagement et le développement de plusieurs espaces afin d'améliorer la qualité de vie et de promouvoir des activités pour les habitants de la zone. Ces suggestions incluent : Proximité d'un espace culturel : Un lieu dédié à la culture où se tiendraient des activités scolaires, extrascolaires, ainsi que des sorties en famille. Cela

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
													permettrait aux résidents, en particulier aux familles, d'avoir un point de rencontre et de partage enrichissant pour tous. Activités communautaires : Organiser des événements ou des activités qui réuniraient les résidents autour de projets collectifs près du canal, afin de renforcer les liens sociaux et créer un environnement plus solidaire. Aménagement d'un terrain de jeux et d'activités sportives : La création d'un terrain dédié aux enfants avec des installations pour le basket et le tennis serait un excellent moyen d'encourager l'activité physique et de favoriser les interactions sociales chez les jeunes. Infrastructure pour les mobilités douces : Un terrain adapté aux vélos et trottinettes, pour encourager les déplacements écologiques et sûrs dans notre quartier. Espaces verts : La création d'espaces verts ou l'amélioration de ceux existants offrirait aux résidents un lieu agréable pour se détendre, jouer ou se retrouver en plein air. Centre de santé pluridisciplinaire : La mise en place d'un centre de santé de proximité qui regrouperait plusieurs spécialités médicales afin de répondre aux besoins des habitants de manière accessible et de qualité. Je suis convaincue que ces aménagements contribueraient à enrichir notre cadre de vie et à favoriser une meilleure cohésion sociale. Je vous remercie par avance de l'attention portée à ces propositions et reste à votre disposition pour en discuter davantage.
Mail 91				X	X	X						X	**<u>@146 – Association du parc Lucie Aubrac – Les Lilas</u>** **Objet OAP Parc Lucie Aubrac aux Lilas** Une mobilisation citoyenne importante lancée par l'association du parc Lucie Aubrac avait permis en 2017 le retrait par la municipalité d'une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui permettait de construire jusqu'à 160 logements sur les pourtours du parc. Près de 2000 personnes avaient signé une pétition (www.change.org/p/préservons-le-parc-Lucie-Aubrac) qui défendait l'augmentation réelle de la superficie du parc, la limitation en hauteur des constructions de logements à maximum 3 étages, le maintien des parcelles actuellement inconstructibles et la préservation des arbres remarquables, la réhabilitation de la fonderie Piattino et le développement d'un projet associatif ou culturel sur cette zone. 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. (cf. Atelier n°5 en pièce jointe) 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 (cf. OAP en pièce jointe) : "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.

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
													  **PJ : xx pages** RÉAMÉNAGEMENT DES ABORDS DU PARC LUCIE AUBRAC ATELIER 5 - COMPTE-RENDU 22 Janv. 2020 INTRODUCTION Ouvert en 2002, le parc Lucie-Aubrac a été inauguré en 2007 et représente aujourd'hui un espace vert central de la Ville des Lilas. Autour de cet écrin de verdure, le bâti est hétéroclite et nombreux sont les bâtiments ayant besoin d'une rénovation. La municipalité lance donc un projet de réaménagement des abords du parc Lucie-Aubrac. Une équipe d'urbanistes/programmistes de l'agence Ville Ouverte est désignée depuis septembre 2019 pour travailler à la définition d'un projet pour ce secteur. Des objectifs co-construits Depuis 2017, un groupe de travail, réunissant les associations hébergées à proximité du parc et l'association du parc Lucie-Aubrac, est constitué et a élaboré une feuille de route contenant six objectifs pour le réaménagement du secteur, qui servent de cadre à la présente démarche. LES SIX OBJECTIFS • Préserver la place des espaces verts dans la ville • Accueillir les associations et les services publics dans de bonnes conditions, si possible aux abords du parc

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

- Une architecture raisonnée et cohérente
- Un projet respectueux de l'Histoire des Lilas
- Répondre au besoin de logements, préserver la mixité sociale
- Un projet à l'équilibre supportable pour les finances communales

Le calendrier de la concertation

La concertation pour réaménager un espace est un processus nécessitant des allers-retours entre travail technique et approfondissement avec les habitants. À cet effet, ce cinquième atelier est l'aboutissement d'une série d'ateliers ayant débutés en octobre 2019.

L'ensemble des comptes-rendus et présentations projetées lors des ateliers est disponible sur le site www.abords-lucie-aubrac.fr

En violet sur le plan, les zones mutables. Ce sont celles qui sont amenées à évoluer avec le projet.

l'Estampe n'était pas relogé). Différents scénarios d'aménagement étaient ensuite déclinés pour chacune de ces familles (voir compte-rendu de l'atelier 4).

A la suite des préconisations des habitants et des adhérents de l'Atelier aux Lilas pour la Typographie et l'Estampe, et après des discussions sur le futur fonctionnement et les projets de l'Atelier aux Lilas, la décision a été prise de continuer à travailler uniquement sur des scénarios retenant l'ensemble des associations et incluant la création d'un café associatif. Les scénarios d'aménagement ont également été approfondis pour aboutir à :

- Un scénario pour l'îlot du Centre
- Deux scénarios pour l'îlot Romainville
- Deux scénarios pour l'îlot Piattino (un conservant l'ancienne usine Piattino, l'autre créant une nouvelle halle)

Les scénarios sont interchangeables, l'option 1 sur l'îlot Romainville pouvant fonctionner avec l'option 2 de l'îlot Piattino et inversement.

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

Présentation du scénario pour l'îlot Centre

L'aménagement de la parcelle de la rue du Centre consiste à construire à un bâtiment composé de logements, dont la hauteur se situe à

- Pourcentage de construction sur la parcelle : 50 %
- Pourcentage de pleine-terre sur la parcelle : 48 %

Les points négatifs

- Ce scénario prévoit l'abattage du cerisier situé actuellement le long de l'immeuble. Certains participants estiment que ce n'est pas souhaitable. Si cet arbre disparaît, les participants souhaitent qu'une forte compensation soit mise en place.

Les points positifs du scénario

- Une bonne intégration à l'existant
- Une architecture proposant des étagements, et évitant un aspect trop massif qui ne serait pas souhaitable aux abords d'un parc
- Un bâtiment aéré, possédant de grandes ouvertures et se laissant traverser par la lumière (meilleur cadre de vie pour les habitants)

Les recommandations architecturales

- Aménager des toits et balcons végétalisés
- Installer des ruches sur le toit
- Apporter un soin particulier aux matériaux. Les habitants recommandent sur cet îlot l'usage du bois ou de la brique (rappel des matériaux utilisés pour certains bâtiments du quartier comme l'école)
- S'assurer d'une cohérence architecturale à l'échelle du quartier

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
													• Imaginer un traitement des limites entre la parcelle et le parc grâce à de la végétation (un habitant propose de planter des herbes folles tout autour du bâtiment) Des remarques/questions • Comment faire pour rendre cette proposition contraignante et s'assurer de son respect par les architectes en charge de concevoir le projet par la suite ? • Pourquoi la réhabilitation de l'ilot n'a-t-elle pas fait l'objet d'un chiffrage et d'études plus ? Cette option serait, selon certains habitants, plus écologique et permettrait de conserver l'arbre. Ville Ouverte explique que cette option a été étudiée mais s'avère trop coûteuse compte-tenu de l'inadaptation de la structure du bâtiment. Cette première option a été majoritairement plébiscitée par les participants. Cette première option de l'aménagement de l'îlot Piattino prend le parti de construire un nouvel équipement pour accueillir l'ensemble des associations et un café associatif. Un bâtiment est construit en front de rue • Pourcentage de construction sur la parcelle : 47 % • Pourcentage de pleine-terre sur la parcelle : 32 % • Augmentation du parc : 459 m? Les points positifs du scénario • Augmentation de la taille du parc • Forte synergie possible entre les associations • Possibilité de créer un nouveau bâti intéressant • L'idée de l'installation de petites maisons sur le toit du bâtiment de logement Les points négatifs • Le bâti de logement est encore trop massif pour beaucoup de participants (certains préconisent de monter encore plus haut sur un côté pour dégager l'autre côté, d'autres auraient aimés que l'option d'un bâti en lanière soit plus approfondie) • Les espaces ne sont pas assez végétalisés et les bouleaux ne sont pas conservés Les recommandations architecturales • Sur la construction de la nouvelle halle, les avis divergent : certains aimeraient que l'esprit du bâti et du lieu (briques et bois) soit conservé, quand d'autres voient ici la possibilité d'un geste architectural innovant • Les participants souhaitent que la potence soit conservée

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
													• Des panneaux solaires pourraient être installés sur le toit de la nouvelle halle • Un parc de stationnement vélo devrait être aménagé à l'entrée de la halle • Il faut plus végétaliser les espaces extérieurs autour de la halle (trop d'asphalte ici) Des remarques/questions • La configuration des espaces pour l'Atelier aux Lilas pour la Typographie et l'Estampe mériterait d'être revue pour offrir plus d'espaces en rez-de-chaussée aux machines lourdes • La position de l'AMAP pourrait être problématique pour le déchargement des marchandises • Faut-il conserver l'entrée près du potager si une nouvelle entrée est aménagée sur cet îlot ? • Prévoir un préau extérieur pour faire des activités ouvertes à tous Présentation du scénario pour l'îlot Piattino - option 2 Dans cette seconde option, la Halle Piattino est conservée et rénovée. Le café associatif, les Restos du Coeur, le Secours Populaire et l'AMAP sont logés en son sein. L'atelier aux Lilas pour la Typographie et l'Estampe est installé au rez-de-chaussée du bâtiment en front de rue. Un second plot de logement est aménagé à l'arrière du premier (R+2). • Pourcentage de construction sur la parcelle : 57% • Pourcentage de pleine-terre sur la parcelle : 30% Les points positifs du scénario • Conservation de la halle Piattino • Les toits-terrasses et les petites maisons en R+4 sont originales • Les bouleaux ne sont pas détruits • Le volume prévu pour le café associatif est intéressant (entrée avec perce en R+1) Les recommandations architecturales • Il faut végétaliser les façades dès que possible • Il faut masquer au maximum les constructions dans les vues depuis le parc • Des normes environnementales élevées doivent être imposées pour l'ensemble des constructions Les points négatifs • Trop de volume construit sur la parcelle

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 scénario ne permet pas un agrandissement du parc (la ville vient dans le parc selon un groupe) • Isolement d'une association (Atelier aux Lilas pour la Typographie et l'Estampe) Des remarques/questions PRÉSENTATION ET SYNTHÈSE DES ÉCHANGES SUR LE SCÉNARIO ÎLOT ROMAINVILLE - OPTION 1 Présentation du scénario pour l'îlot Romainville - option 1 Ce scénario pour l'aménagement de l'ilot Romainville prévoit un accueil de la crèche parentale avec l'installation de la cour au centre de l'îlot. Le bâtiment monte en R+2 avec des surélévations légères à R+3. • Pourcentage de construction sur la parcelle : 57 % • Pourcentage de pleine-terre : 30 % Les points positifs du scénario • Ce scénario offre une plus grande perméabilité visuelle, les vues sont plus dégagées que dans l'option 2 • Une impression d'une densité moins forte que dans l'option 2 Les recommandations architecturales • Les limites entre le bâti et le parc doivent être travaillées pour masquer au maximum le bâti, elles doivent être au maximum végétalisées • Il faut végétaliser le toit de la crèche si cette option est conservée • Les murs pourraient être en brique, ou en bardage en bois • Pourquoi ne pas empierrer les espaces au sol plutôt que bétonniser ? • Des ruches pourraient être installées sur le toit Les points négatifs • La crèche est enclavée • Le bâti reste massif malgré un travail d'affinement depuis le quatrième atelier Des remarques/questions • La création de programme de logement sur la rue Romain Rolland va conduire à une augmentation du trafic sur la rue (accès aux parkings des logements). Il faut faire attention à cette donnée dans l'aménagement des espaces publics. • La crèche, qui préférait dans les ateliers précédents une orientation de sa cour au nord, a proposé lors de cet atelier une autre configuration au sud-est

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
													PRÉSENTATION ET SYNTHÈSE DES ÉCHANGES SUR LE SCÉNARIO ÎLOT ROMAINVILLE - OPTION 2 Présentation du scénario pour l'îlot Romainville - option 2 Dans cette seconde option de l'aménagement de la parcelle à l'angle entre la rue de Romainville et Romain Rolland, la cour de la crèche est installée au nord de l'ilot, faisant la frontière avec le parc. Le bâtiment monte à R+2 avec de légères surélévations à R+3. • Pourcentage de construction sur la parcelle : 60 % • Pourcentage de pleine-terre sur la parcelle : 28 % Les points positifs du scénario • Le scénario de la cour de la crèche semble plus en phase avec les attentes des demandes des parents de la crèche (ces derniers ont fait évoluer leur avis lors de ce dernier atelier) Les points négatifs • Les volumes sont trop denses, trop compacts • Vis-à-vis importants • Faible luminosité pour la maison existante (en blanc sur le dessin ci-contre) Les recommandations architecturales • Aménager des murs végétalisés • Créer des façades non lisses pour permettre la nidification des oiseaux • Planter plus d'arbres sur la parcelle • Mettre plus de fleurs ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE Au-delà d'une analyse parcelle par parcelle, il est possible de tirer des éléments de synthèse généraux des évaluations proposées par chacun des groupes. Des préconisations architecturales et environnementales pour les futurs aménagements En analysant les différents scénarios pour chacun des îlots, les participants ont émis des recommandations architecturales pour les futurs aménagements. Attachés à ce que ce projet participe à la lutte contre le dérèglement climatique, les participants souhaitent que les bâtiments répondent à de hauts niveaux environnementaux : récupération d'eau, panneaux solaires, matériaux durables. Un soin doit être apporté au choix des matériaux et à la cohérence architecturale à l'échelle du quartier.

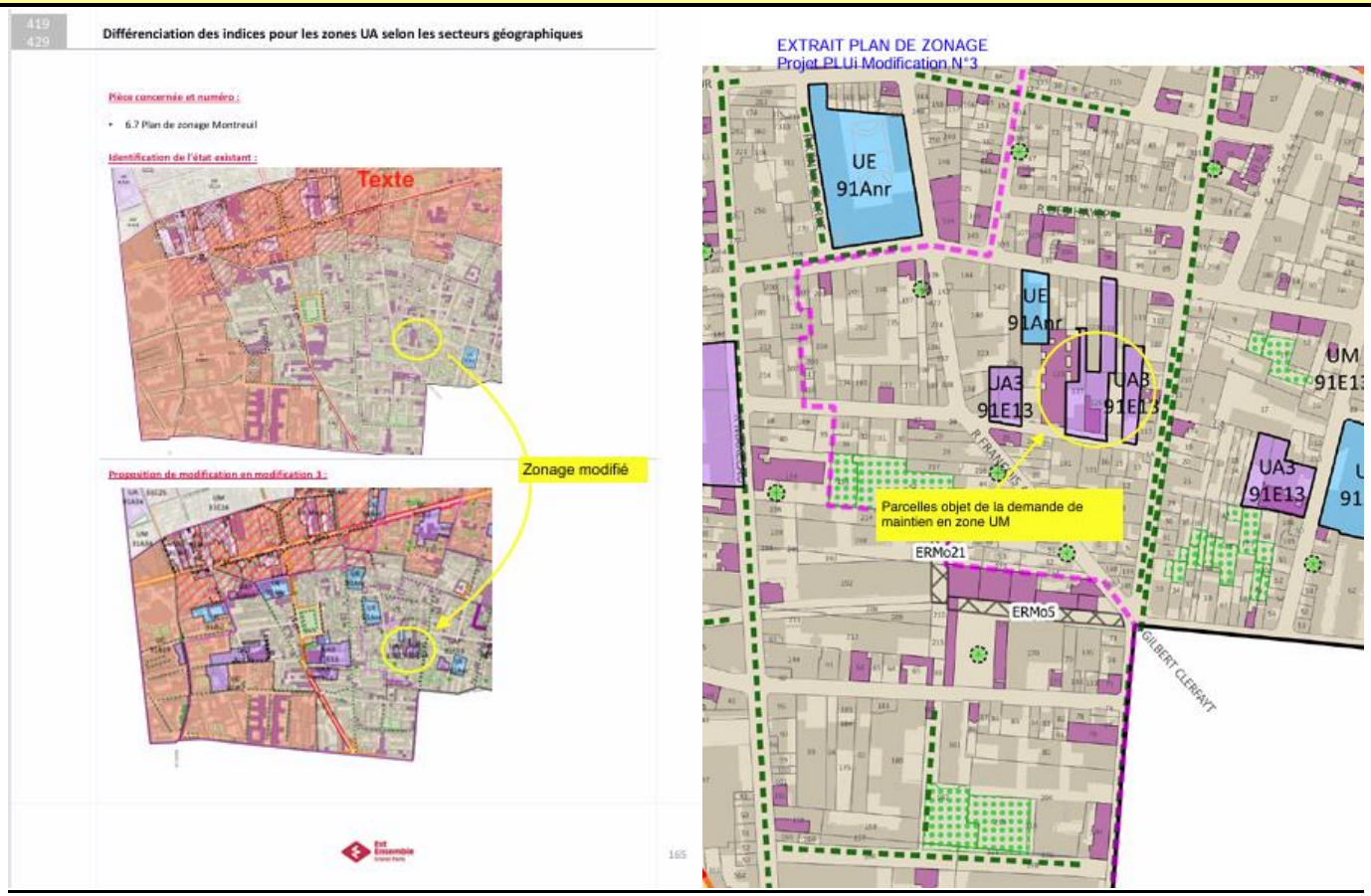
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Les participants souhaitent également que les possibilités de végétalisation des bâtiments soient explorées et mises en place dès que possible (toiture, murs?). Du mobilier urbain en bois pourrait être implanté sur le quartier. Une forte compensation en arbres souhaitée Certains arbres présents sur la parcelle Piattino (des bouleaux) et la rue du Centre (un cerisier) sont supprimés dans différents scénarios pour pouvoir créer de nouveaux bâtiments. Ces arbres sont considérés comme remarquables par certains participants qui estiment qu'il est regrettable de ne pas les conserver. Comme lors du précédent atelier, certains habitants ont exprimé leur désaccord et souhaitent qu'à minima une forte compensation soit mise en œuvre. Des propositions sont aussi faites pour que des arbres soient plantés sur le parvis Romain Rolland. Approfondir le travail sur les limites des parcelles, à la fois celles jouxtant le parc et celles donnant sur l'espace public Pour les habitants, les propositions ne végétalisent pas suffisamment l'espace public, notamment sur l'ilot Piattino. La nouvelle entrée du parc doit être fleurie et accueillante, pratique mais la moins bétonnée possible. Depuis le parc, les vues sur le bâti doivent être travaillées pour limiter le plus possible l'impact visuel pour les usagers. Le souhait de continuer à impliquer les habitants dans la suite du projet de réaménagement Les participants se sont interrogés sur les possibilités existantes pour contraindre les futurs promoteurs à respecter les enseignements de cette concertation. Ils souhaitent que tout soit mis en œuvre pour que la parole des habitants soient intégrés dans le cahier des charges des futurs aménageurs. Certains proposent que des concours, où les habitants auraient leur mot à dire, soient organisés pour chacune des parcelles. Des participants ont souhaité réitérer la contestation de l'objectif budgétaire fixé comme invariant par la Ville des Lilas. Selon eux, si la Ville investissait davantage dans le projet, une solution moins dense et plus verte pourrait alors être proposée.
Mail 92			X	X							X		**@147 – Remi MORISOT – Le Pré Saint-Gervais** Objet : vis défavorable au secteur de plan masse rues Baudin et André Joineau Je dépose ici un avis défavorable au secteur de plan masse rues Baudin et André Joineau, en tant qu'habitant des constructions voisines, petites maisons en bandes, anciennes, remarquables et déjà sujettes à de nombreux désordres. Je pense que ce projet de bâtiment en R+4, long de plus de 30m, et qui seront surement accompagnés de parkings souterrains, risquent de mettre en péril beaucoup d'habitations qui ont peu de fondations. Sur ce projet déjà présenté il y a plus de 2 ans, il avait été prévu de concerter les habitants voisins, ce qui n'a pas été fait. Nous n'avons jamais reçu de demande de diagnostic de notre patrimoine pour vérifier les possibilités de construire. Par ailleurs, l'ensemble de ces maisons en bandes anciennes créent des systèmes de courettes privatives qui fonctionnent très bien mais n'ont pas vocation à devenir publiques. Ces systèmes étroits peuvent créer des nuisances de bruit et de circulations, voir être peu faciles à sécuriser. Je comprendrai mieux, comme le proposait le rapporteur de l'enquête publique N°2 que ce terrain soit dédié à l'aménagement d'un large espace vert, planté, qui participe à rafraichir l'ensemble de ce secteur très dense en population. Par rapport au règlement existant (parcelle dans zone Ua 09Rb7) La normalité d'application du règlement protège les ensembles urbains et les constructions existantes, leur vues et leur ensoleillement : • Les bâtiments doivent être implantés en retrait des limites séparatives au-delà de la bande des 20 m • Ce retrait devrait être de la moitié de la hauteur (soit environ 7,50m) et supérieur à 6m, alors que le plan présente des retraits de 4m. De fait, un retrait de 4m n'autorise qu'une hauteur de 8M soit R+1, ce qui correspondrait, en effet, mieux aux constructions voisines. • Il est aussi précisé que le gabarit de la construction nouvelle ne peut dépasser les constructions en limites ni en longueur ni en hauteur, ce qui n'est pas le cas du plan proposé • Ces règles d'alignement du règlement actuel sont cohérentes entre elles (hauteur limitée à 7m) et sont aussi tout à fait cohérentes avec les formes

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
													urbaines du secteur. Nous ne comprenons donc vraiment pas pourquoi ce projet, contraire aux règles applicables à tous les habitants, est proposé. Il serait inconvenant que ces dérogations au règlement soient permises sans autres formes d'explications et de concertation. Il existe, dans les villes voisines, des projets neufs qui respectent le règlement et l'urbanisme des secteurs où ils construisent, je ne vois pas pourquoi cela serait différent ici.
Mail 92Bis			X	X							X		**@148 – Nicole THIERS – Le Pré Saint-Gervais** Objet : contre le projet de modification des parcelles C n° 90 et n° 91 de la rue André-Joineau, au Pré Saint-Gervais La modification n° 2 du PLUi d'Est ensemble, dont l'un des enjeux sur le plan environnemental est « la végétalisation du territoire pour favoriser l'épuration de l'air, la rétention du carbone et le rafraîchissement des espaces publics », doit répondre à ces exigences au Pré Saint-Gervais. La ville du Pré Saint-Gervais a un besoin urgent de réformes allant dans ce sens : actuellement, chaque habitant ne dispose même pas d'un demi mètre carré d'espaces verts, quand l'Organisation mondiale de la santé en recommande dix. Avec le changement climatique, il est donc impératif de stopper au Pré Saint-Gervais l'autorisation de nouvelles constructions et d'y étendre en revanche la création d'espaces verts. Des chercheurs allemands (cf. https://www.berliner-zeitung.de/zukunft-technologie/ufz-forscher-finden-heraus-schutz-von-oekosystemen-macht-sich-wirtschaftlich-bezahlt-li.35734) ont procédé à des évaluations des effets néfastes d'absence ou d'insuffisance d'espaces verts sur la santé. Leur conclusion est claire : les plantes en ville tiennent lieu de climatiseurs naturels. La nature en ville peut sauver des vies, et pas seulement durant les jours d'été torrides : les arbres, agissant comme des filtres de l'air naturel, apportent une qualité de l'air améliorée. Moins de décès, meilleure santé, et sentiment de mieux vivre accru. Leur étude révèle même un gain économique lié à la présence d'espaces verts à proximité des habitations. 2ussi je m'oppose au projet immobilier devant impacter les parcelles C n° 90-91 situées entre la rue André-Joineau et la rue Baudin. Et souhaite que le PLUi d'Est-Ensemble suive les recommandations du commissaire-enquêteur : « 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. »
Mail 93				X	X			X				X	**@149 – Fédération des Murs à Pêches – Pascal MAGE - Montreuil** La Fédération des MAP 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. 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. 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. Deuxièmement, nous 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, les expressions et manifestations culturelles, la biodiversité, l'habitat des gens du voyage et la valeur patrimoniale du site. La Fédération souhaite que le zonage UH et linéaire actif ne s'applique pas aux parcelles sur lesquelles ne figurent à ce jour ni bâtiment d'habitation ni local d'activité pérennes. Dans une perspective de long terme, ces parcelles doivent retourner à leur vocation agricole. Enfin, la petite maison d'horticulteurs sur la parcelle 48 est un témoignage historique exceptionnellement remarquable qui mérite d'être préserver. La Fédération demande une protection forte de ce patrimoine vernaculaire au même titre que les linéaires de murs à protéger.

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
													Détails de la parcelle CJ 342 et des segments de linéaires actifs problématiques Parcelle CJ 342, superficie 2424 m2 actuellement classée en zone agricole, prévue en zone UA à la modification N° 3 du PLUi. PLUi en vigueur | PLUi – Modification N°3 *Figure-1* Petite maison d'horticulteurs PLUi en vigueur | PLUi – Modification N°3 *Figure-2* Captures écran Google Maps rue Nouvelle France – Cartographie Airbus CNES 2025 **Segments de linéaires actifs rue Saint Antoine et rue de la Nouvelle France** Le comparatif des deux cartes ci-après B2. 4.7 et A2_4_10 de la zone rue de la nouvelle France et rue Saint Antoine fait apparaître qu'une part de la zone UH couvre des parcelles agricoles ne comportant actuellement ni d'habitation ni local d'activité. Extrait carte B2.4.7 Plan Montreuil (rue Saint Antoine et Rue Nouvelle France) – Projet révision allégé Patrimoine Extrait carte A2_4_10_Plan_de_zonage_Montreuil Capture écran Google Maps rue Saint Antoine – Cartographie Airbus CNES 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 94			X					X			X		**<u>@150 – Dominique CHARPIN – Montreuil</u>** **Objet : Demande retrait de la modification du PLUi classant les parcelles BI n°0127 et BI n°0126** Veuillez trouver ci-joint notre courrier, et ses annexes, concernant la demande de retrait de la modification du PLUi classant les parcelles BI n°0127 et BI n°0126 en zone UA, et la demande de maintien de ces parcelles en zone UM. Dans l'attente de votre retour, veuillez agréer, Madame la Présidente, Messieurs les membres de la Commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées. **<u>PJ : courrier (3 pages) + extraits rapport de présentation</u>** Le présent courrier d'observations fait suite à notre échange lors de votre permanence en mairie de Montreuil, le samedi 8 mars 2025. Nous sommes propriétaires de l'ensemble immobilier situé au 10 rue Diderot à Montreuil, composé des parcelles cadastrées BI n°0127 et BI n°0126. Depuis 50ans, nous y exerçons une activité de bronzerie et marbrerie. Toutefois, nos locaux sont devenus obsolètes et ne répondent plus aux contraintes règlementaires et logistiques de notre activité. 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. Cette requalification restrictive fige notre bien dans un usage incompatible avec les réalités d'exploitation d'une activité artisanale pérenne. Alors que l'orientation vers une mixité fonctionnelle, comme prévu initialement en zone UM, offrirait des perspectives beaucoup plus cohérentes. En effet, 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. Tout d'abord, un tel classement, conduisant notamment à réduire les espaces dédiés à l'habitat, est en contradiction directe avec les orientations du PADD et notamment celles tendant à « encadrer le développement urbain », afin de s'inscrire dans les objectifs du Contrat de développement territorial (2800 logements/an sur Est Ensemble) à l'horizon du PLUi (2030-2035), et « garantir l'équilibre logements/activités ». A cet égard, le préfet de la Seine-Saint-Denis relève très justement dans son avis en date du 17 janvier 2025 que, à l'aune des dernières statistiques sur la construction de logements sur le territoire, il convient de ne pas restreindre la constructibilité des zones qui peuvent être densifiées. Or c'est précisément l'effet qu'a, par le classement en zone UA de certains secteurs initialement classés en zone mixte, la modification projetée. Surtout, ce classement est au cas présent totalement décorrélé de la réalité du secteur urbain concerné. La plupart des activités artisanales et industrielles ont en effet déjà quitté le quartier pour s'installer dans des zones plus adaptées, laissant place à des projets de réhabilitation mixtes de logements, d'activités tertiaires et de services, en cohérence avec le classement actuel du PLU (en zone UM). Cette transformation a favorisé un apaisement du quartier, une réduction des nuisances sonores et de la pollution, ainsi qu'une amélioration de la qualité de vie des habitants et usagers. **La rue Diderot, particulièrement étroite, ne permet pas à ce jour d'assurer des accès poids lourds adaptés à une activité artisanale (PJ).** Nous sommes ainsi contraints d'effectuer nos chargements et déchargements directement sur la chaussée, et parfois à plus de 200m de nos locaux depuis la rénovation de la rue Marceau il y a deux ans. En effet, la création de la piste cyclable ne permet plus aux semi-remorques de tourner. Autrefois, l'ensemble des entreprises implantées dans la rue pratiquaient des livraisons directement sur la chaussée, mais cette solution n'est plus viable aujourd'hui. En outre, les nouveaux résidents et usagers ne tolèrent plus les nuisances générées liées au bruit, aux problèmes de sécurité, aux blocages de la circulation et aux tensions avec les automobilistes, à raison. L'exercice d'une activité artisanale pérenne à cet emplacement n'est donc plus possible ni réaliste. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous envisageons depuis plusieurs années de relocaliser notre activité dans un nouveau site de la commune afin d'optimiser nos conditions d'exploitation et de pérenniser

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
													notre entreprise. Par ailleurs, **l'implantation de nouvelles activités à l'échelle du secteur concerné par le nouveau zonage apparaît incompatible avec le classement du bâtiment situé 10 rue Diderot dans lequel nous exercions notre activité en élément remarquable bénéficiant d'une protection, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, de niveau 2**. Compte tenu de l'impossibilité actuelle d'accès adapté à l'exercice d'une activité économique, la réhabilitation nécessiterait d'importants travaux comprenant nécessairement, notamment, des démolitions pour élargir les entrées et la route. Or la démolition du bâtiment protégé est purement et simplement interdite par les dispositions réglementaires applicables, de même que toute programmation architecturale ne saurait masquer la fonction originelle de la construction. **Par conséquent, nous demandons le retrait de cette modification de zonage qui constitue une erreur manifeste d'appréciation, dans le projet de modification n° 3 du PLU**i. Nous vous remercions pour l'attention portée à notre requête et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

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

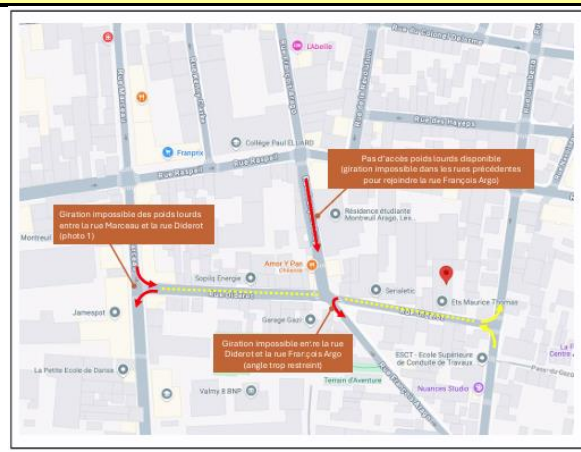


Photo 1 – Nouveaux aménagements de voirie réalisés en 2022. L'élargissement des trottoirs et la création de la piste cyclable empêche la giration des poids lourds entre la rue Marceau et la rue Diderot

PLAN A : PROBLEMATIQUES D'ACCES POIDS LOURD

Les livraisons par poids lourd sont effectuées directement sur la rue Marceau.
Les palettes sont ensuite transportées dans la rue jusqu'à l'entrepôt.
Cela Nécessite la mobilisation de 3 salariés pendant environ 2h pour chaque livraison, et génère des problématiques de sécurité et de tensions avec les automobilistes et riverains.

PLAN B : RECEPTION DES LIVRAISONS POIDS LOURD

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 95		X	X		X						X		**@151 – Colette SCHEYNER – Noisy-le-Sec** Objet : Q2 - PERIMETRE DE SECURITE MINISTERE DES ARMEES **PJ : 2 documents** - **Document n°1 : contribution** ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE CONCERNANT LES 3 PROCEDURES SUIVANTES : PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLUI PROJET DE REVISION ALLEGEE PATRIMOINE DU PLUI, PERIMETRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

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 arrêté préfectoral N°2024-0705 du 04 mars 2024 (voir l'arrêté en fichier joint) instaurant un périmètre de sécurité publique aux abords d'un site du ministère des armées sur les communes de Romainville et de Noisy le sec, il est indiqué qu'il sera annexé au PLUi. Le périmètre du présent arrêté est le suivant : Sur le territoire de la commune de Romainville - rue Etienne Dolet ; - 1 au 12, avenue Pierre Kerautret ; - 1 au 11 puis 29 au 36, Villa Brazza ; - sente du Camp; - rue du Camp; - 22 au 68, rue de la Convention ; - du 77, rue Jean Jaurès, jusqu'à l'intersection avec l'autoroute A3; - tronçon de l'autoroute A3 à partir de l'intersection avec la rue Jean Jaurès jusqu'au 191, boulevard Roger Salengro. Sur le territoire de la commune de Noisy-le-Sec - tronçon de l'autoroute A3 à partir du 191 boulevard Roger Salengro jusqu'à la rue de la place Saint-Martin ; - rue de la place Saint-Martin ; - 28 au 88 boulevard Roger Salengro ; - rue du pressoir ; - -1 au 27, rue Jules Jauffret ; - 62 au 69, rue Anatole France ; - rue Valérie Cuif ; - 23 au 123, rue de Romainville. La cartographie du périmètre ainsi défini figure en annexe du présent arrêté. Article 3 : Le présent arrêté est annexé au plan local d'urbanisme intercommunal applicable sur les communes de Romainville et de Noisy-le-Sec Pour information du public concerné par cet arrêté : Où retrouver ce document dans le PLUi ainsi que toutes les informations s'y rattachant - **Document n°2 : l'arrêté préfectoral de mars 2024 instaurant un périmètre de sécurité aux abords d'un site du ministère des armées sur Romainville et Noisy-le-Sec (3 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

PRÉFET
DE LA SEINE-
SAINT-DENIS
Liberté
Égalité
Fraternité

Cabinet du préfet
Bureau de la police administrative

Arrêté préfectoral n°2024 – 0705 instaurant un périmètre de sécurité publique aux abords d'un site du ministère des armées sur les communes de Romainville et de Noisy-le-Sec

Le Préfet de la Seine-Saint-Denis
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite

VU le code général des collectivités locales ;

VU le code de l'urbanisme notamment ses articles L114-1 à L114-4 et R114-1 à R114-3 relatifs à l'étude de sécurité publique ;

VU le décret n°95-260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

VU le décret n°97-645 du 31 mai 1997 modifiant le décret n°95-260 du 8 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

VU le décret n°2004-160 du 17 février 2004 modifiant le décret n°95-260 du 8 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret n°2012-732 du 9 mai 2012 portant diverses dispositions relatives à la sécurité publique ;

VU le décret du président de la République du 30 juin 2021, nommant Jacques WITKOWSKI, préfet de la Seine-Saint-Denis ;

VU l'arrêté n°2021-0494 du préfet de la Seine-Saint-Denis du 9 septembre 2021 portant composition de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité de la Seine-Saint-Denis ;

VU l'arrêté n°2021-0493 du préfet de la Seine-Saint-Denis du 9 septembre 2021 portant attributions de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité de la Seine-Saint-Denis ;

VU l'arrêté n°2022-2318 du préfet de la Seine-Saint-Denis du 19 août 2022 portant composition de la sous-commission pour la sécurité publique ;

1

VU l'avis favorable du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance de la commune de Noisy-le-Sec en date du 6 décembre 2023 ;

VU l'avis favorable du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance de la commune de Romainville en date du 15 décembre 2023 ;

CONSIDERANT qu'aux termes de l'article L422-4 du code de l'urbanisme l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis ou sur les déclarations préalables recueille l'accord ou l'avis des autorités ou commissions compétentes ; qu'en application de l'article R.111-2 du même code, un projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article R114-1 du code de l'urbanisme, le préfet peut, par arrêté motivé, délimiter un périmètre géographique dans lequel la réalisation d'une opération d'aménagement ou la création d'un établissement recevant du public excédant des seuils définis dans cet arrêté seront soumises à une étude de sécurité publique, après avis du conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance ou à défaut du conseil départemental de prévention ;

CONSIDÉRANT que la situation sécuritaire et les perspectives d'évolution du contexte social, économique et urbain de certaines parties du territoire des communes de Romainville et de Noisy-le-Sec justifient la prise en compte, en matière d'urbanisme, des risques en matière de sûreté et de sécurité publique liés à la présence du site accueillant une direction générale du ministère des armées ; que, dans ces conditions, le périmètre autour du site considéré doit être sécurisé ;

CONSIDÉRANT que les enjeux relatifs aux missions du service en cause, notamment liées à la sécurité nationale et à la protection des intérêts fondamentaux du pays, rendent nécessaire ces mesures en matière d'urbanisme sur les territoires respectifs des communes de Romainville et de Noisy-le-Sec ;

SUR proposition du sous-préfet, directeur de cabinet du préfet de la Seine-Saint-Denis ;

Arrête

Article 1er :
Au sein du périmètre défini à l'article 2 du présent arrêté, sont soumis à étude de sécurité publique réalisée par le porteur de projet :
- la création d'un établissement recevant du public de première, de deuxième, de troisième et de quatrième catégorie ;
- les travaux et aménagements soumis à permis de construire exécutés sur un établissement recevant du public existant de première, de deuxième, de troisième et de quatrième catégorie ayant pour effet soit d'augmenter de plus de 10 % l'emprise au sol, soit de modifier les accès sur la voie publique ;
- la réalisation d'une opération d'aménagement qui, en une ou plusieurs phases, a pour effet de créer une surface de plancher supérieur de 5 000 m² ;
- l'opération de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher supérieure ou égale à 2 000m².

Article 2 :
Le périmètre du présent arrêté est le suivant :

Sur le territoire de la commune de Romainville
- rue Etienne Dolet ;
- 1 au 12, avenue Pierre Kerautret ;
- 1 au 11 puis 29 au 36, Villa Brazza ;
- sente du Camp ;
- rue du Camp ;
- 22 au 68, rue de la Convention ;
- du 77, rue Jean Jaurès, jusqu'à l'intersection avec l'autoroute A3 ;
- tronçon de l'autoroute A3 à partir de l'intersection avec la rue Jean Jaurès jusqu'au 191, boulevard Roger Salengro.

Sur le territoire de la commune de Noisy-le-Sec
- tronçon de l'autoroute A3 à partir du 191 boulevard Roger Salengro jusqu'à la rue de la place Saint-Martin ;
- rue de la place Saint-Martin ;
- 28 au 88 boulevard Roger Salengro ;
- rue du pressoir ;
- 1 au 27, rue Jules Jauffret ;
- 62 au 69, rue Anatole France ;
- rue Valérie Cuif ;
- 23 au 123, rue de Romainville.

La cartographie du périmètre ainsi défini figure en annexe du présent arrêté.

Article 3 :
Le présent arrêté est annexé au plan local d'urbanisme intercommunal applicable sur les communes de Romainville et de Noisy-le-Sec.

Article 4 :
Dans les deux mois suivants sa publication, le présent arrêté peut faire l'objet :
- d'un recours gracieux formé auprès du préfet de la Seine-Saint-Denis ;
- d'un recours hiérarchique formé auprès du ministre de l'intérieur ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil sis 7 rue Catherine Puig 93100 MONTREUIL.

Article 5 :
Le sous-préfet, directeur de cabinet du préfet de la Seine-Saint-Denis, les maires et présidents d'établissement public territorial concernées ainsi que toutes autorités administratives et agents de la force publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Bulletin d'Informations Administratives des Services de l'État.

Fait à Bobigny, le 04 MARS 2024

Le préfet,

Jacques WITKOWSKI

3

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 96									X		X		**@152 – Colette SCHEYDER – Noisy-le-Sec** Objet : Q3 - PDA CINEMA LE TRIANON ROMAINVILLE - NOISY LE SEC Veuillez trouver en fichier joint une contribution concernant le périmètre délimité aux abords du CINEMA 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. **PJ.** ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE CONCERNANT PROJET DE REVISION ALLÈGEE PATRIMOINE DU PLUI PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES - PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) CINEMA LE TRIANON DOSSIER C Pièce C1 2 COURRIER ABF Ces projets de PDA ont été élaborés en lien avec les services des communes citées et selon l'article L 620-30 du code du patrimoine qui définit notamment ce à quoi s'attache un PDA : *« 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».* Ces PDA, une fois créés par arrêté préfectoral à l'issue de l'enquête publique, se substitueront aux rayons de 500 mètres autour des monuments historiques et la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans ces PDA. Tous les travaux extérieurs sur les immeubles situés dans un PDA seront soumis à accord de l'AFB. C2 PDA C2.5 Romainville - considérant que les immeubles bâtis et non bâtis sur les parcelles en lanière à Noisy-le-Sec et à Romainville à proximité du Cinéma participent à la mise en valeur du monument, Il est proposé de créer un PDA tel que figuré sur la carte : A2 4.11 Plan de Zonage Noisy le sec
Mail 97								X				X	**@153 – Julia LEARMONTH – Romainville**

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
													Ci-joint l'avis ASVR sur le désordre dans les listes de propositions de bâti à classer **92/2 Association de Sauvegarde du Village de Romainville - association n° W931010335 régie par la loi de 1901** Objet : Enquête Publique PLUi Modification n°3 / B. Révision allégée patrimoine **B2.3 / Liste des adresses PLUi 2020 :** On constate et déplore que les listes de propositions de bâti à classer ne soient pas classées par adresses/ ordre alphabétique des rues et avenues pour les villes suivantes : BAGNOLET / LES LILAS / NOISY LE SEC / ROMAINVILLE **B2.3 / Liste des adresses ajoutées 2024 :** On constate et déplore que les listes de propositions de bâti ajoutées, ne soient pas classées par adresses/ordre alphabétique des rues et avenues pour les villes suivantes : BOBIGNY / LES LILAS / LE PRE ST GERVAIS / PANTIN / ROMAINVILLE Cela rend extrêmement difficile l'analyse et la vérification de ces inventaires. **B2.3 / Liste « Art urbain & Petit patrimoine » :** On constate et déplore que 90% des adresses sont incomplètes, il manque les noms des villes ! On tient à signaler dans cette rubrique, la présence de 2 bornes kilométriques de la Dhuys également à Romainville, avenue Berlioz.
Mail 98								X				X	**@154 – Jean JOUBERT, président de l'association Balbiniacum – Bobigny** Ci-joint Contribution de Balbiniacum le cercle d'histoire et de découverte de Bobigny **PJ : 12 pages résumées ci-dessous** 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.

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

Eléments architecturaux d'origine maraîchère repérables sur le territoire de Bobigny
Inventaire fait en janvier 2010, revu en mars 2025

Dénomination	Localisation	Etat
Ancienne bergerie	102 rue de la République, deux corps de bâtiment séparés par une cour pavée	état précaire
Bâtiment complet avec dépendance	2 rue Saint-André, avec cour pavée, reste de chemin de fer et dépendances, ferait partie de l'entreprise d'abrasif groupe Saint-Gobain	très bien conservé
Bâtiment complet avec hangar	23 rue Saint-André dans l'entreprise Pinault étanchéité (ancienne entreprise ?)	bien conservé
Bâtiment remanié	144 rue Henri Barbusse le long du Lycée Alfred Coste, dépendant de l'entreprise SETHA	état correct mais remanié
Bâtiment remanié	90 rue Henri Barbusse, succursale de l'ancien Renault truck, (agrandissement en façade pour raison commerciale)	état correct mais remanié
Bâtiment sauvegardé	140 rue de la République, dans le lycée André Sabatier	très bon état, bâtiment restauré
Bâtiment	22 rue Gallieni, en brique avec petite cour	mauvais état
Bâtiment	Dans la cour de l'entreprise SEEM, au 77 rue de la République	bon état, (origine maraîchère à vérifier)
Mur de clôture	rue du Huit Mai 1945, face à l'École Jacques Decour, sur 25 m	état précaire, borde un pavillon quasiment à l'abandon
Mur de clôture	au bout du terrain du 102 rue de la République, le long de la voie ferrée, sur 10 m	état précaire
Terrains	Au 102 rue de la république, le long de l'ancienne bergerie, plus de 10 000 m^2	

Certaines construction sont connues par leur passé, d'autres ont été repérées par des études1 notamment celle de l'agence QIPO. Un inventaire exhaustif des restes immobiliers maraîchers sur la commune de Bobigny reste à faire.
Cf. Le patrimoine rural agricole en Seine-Saint-Denis, repérage, potentialité, réflexion, Agence QIPO, 1996. Commande du Conseil général de la SSD du 27 septembre 1995

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
													2 rue Saint-André Située dans la continuité de l'entreprise Saint-Gobain, la maison est habitée et parfaitement conservée ; il existe même, dans la cour, un reste de voie de wagonnets. Le 2 rue Saint-André, vue aérienne détail La cour intérieure avec la voie de chemin de fer **Rue du Huit Mai 1945** : Il reste environ 25 m d'un mur fermant, jadis, une exploitation maraîchère

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
													102 rue de la République - Bâtiment historique : la dernière bergerie de Bobigny, il abrite de façon extrêmement précaire une importante collection de matériel maraîcher. Ce bâtiment voisine avec le dernier terrain maraîcher libre de Bobigny. Plus de 10000 m2 Vue aérienne, la bergerie est le long de la route, à gauche du parking. La bergerie, façade Est Façade Sud La cour intérieure

23 rue Saint-André

Situé au sein d'une entreprise, le bâtiment semble en bon état. Vue aérienne

Vue façade Sud

144 rue Henri Barbusse

Vue aérienne, la maison se situe dans l'entreprise SETHA. A coté de l'entrée du Lycée Alfred Costes

Façade Ouest, prise depuis la rue de la République

22 rue Gallieni

90 rue Henri Barbusse

Au sein de l'ancienne entreprise Renault Truck

Cette maison a été remaniée

Vue aérienne, la maison, située à coté de l'Immeuble Gallieni du Conseil général est prolongée par un terrain

Vue façade Nord. Signalée par l'agence QUIPO, cette maison toute en briques serait une particularité dans les constructions maraîchères ou ce matériau n'était pas apparent

140 rue de la République

Vue aérienne.

Cette maison se trouve maintenant dans e lycée André Sabatier, où à l'origine, es aménageurs avaient eu l'excellente dée de garder une partie de la mémoire les lieux.
Malheureusement au début du 21 e siècle, pour des raisons de sécurité, le Conseil régional a fait détruire et envoyer à la ferraille la dernière cuve maraîchère sur pied de Bobigny.

Celle-ci est visible sur les photos du bas

Patrimoine industriel de Bobigny à protéger

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
													An XXe siècle, Bobigny fut une ville industrielle. En 2025, à travers des constructions, il subsiste des témoignages de ce passé. Notre association souhaite qu'ils soient préservés, au titre de l'histoire et pour servir de témoignage pour les générations futures. 1- Les portiques du pont roulant de l'ancienne chaudronnerie, actuellement entreprise Pennamet au 191 rue de Paris 2-L'ancienne usine Philips au 105 rue de Paris 3-L'ancienne manufacture de façonnage sur glace, usine Boussois, rue de l'Etoile 4-L'ancienne usine de matériel électrique Grivolas, rue Henri Barbusse avec des ateliers aux toits de sheds 5-Les bâtiments du cabinet Parain, 25 rue de Stalingrad 6-La câblerie Daumesnil au 135 rue de Paris, surtout le bâtiment annexe servant de réserve qui fut autrefois la fonderie du Bronze industriel avec une magnifique voûte en béton 7-Les bâtiments de la fonderie Franco-belge, 45 rue Henri Barbusse 8-L'ancienne imprimerie de l'Illustration actuellement pôle universitaire. Les Portiques de l'ancienne chaudronnerie Ancienne usine Philips Ancienne usine Grivolas Cabinet Parain Ancienne manufacture de façonnage sur glaces Ancienne manufacture de façonnage sur glaces La voûte de la fonderie du Bronze industriel La fonderie Franco-belge
Mail 99				X	X						X		**E155 – Guillaume VAQUER – Le Pré Saint-Gervais - Anonyme** Je me suis déplacé le 1er Mars à la mairie du Pré Saint Gervais pour rencontrer le commissaire enquêteur. J'aimerais compléter ma contribution écrite déposée ce jour-là. Mes remarques portent sur le périmètre de l'OAP dans le quartier des 7 arpents au Pré Saint Gervais. Le périmètre de cette zone est en 2025 complétement obsolète, et doit être changé. En effet, celle-ci semble envisager la séparation des copropriétés situé au 28 et 30 rue de Stalingrad, ce qui ne fait aucun sens au regard des accès habituels aux logements des habitants et du cadre de vie. La mise en œuvre de ces modifications au PLUi vont très manifestement enclaver les habitants "qui restent" et qui ne sont manifestement pas pris en

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
													compte, renvoyer à une vague notion de voisins expropriés, ce qu'ils ne sont pas. C'est une situation anormale, qui va impacter négativement notre cadre de vie, et qu'il faut corriger. De plus, les préconisations vis à vis d'une opportunité de végétalisation de la cour sont en décalage complet avec la réalité. En effet, les espaces des copropriétés concernées par cette OAP sont déjà largement végétalisés (cf. photo). Il n'est pas normal que cette état de fait ne soit pas pris en compte et que le PLUi laisse à l'aménageur la possibilité de détruire ces espaces verts qui sont entretenus et qualitatifs, et incluent plusieurs arbres dont deux érables japonais au 30 et trois amandiers en tout sur le 28 et 30. Enfin, en tant qu'habitant, je ne comprends pas pourquoi on autorise une OAP sur une moitié de copropriété, pour peu qu'on prenne en compte la taille réduite des ilots concernés, et les habitants qui y habitent. C'est une situation manifestement inhabituelle, et elle ne se justifie en rien ici. La vision de ce projet d'urbanisme ne peut s'établir depuis la rue, ce qui est peut-être le cas ici. Enfin, l'objet principal de cette OAP était de réserver un espace pour y aménager un Jardin Public, ouvert sur le quartier et ses habitants. Hors ce projet de Jardin Public a été abandonné récemment, des lors cette OAP n'a plus de sens. Les habitants du quartier méritent des informations à ce sujet. Merci pour votre lecture attentive, en espérant avoir apporter des éléments contributifs.
Mail 100		X		X							X		**@156 – Muriel GRANDGUILLAUME – Montreuil** Objet : Observations sur la nécessité de faire évoluer le PLUi pour améliorer la préservation des cœurs d'îlot dans le Bas Montreuil **PJ.** **Avertissement : Les présentes observations constituent une version enrichie du document remis en version papier aux membres de la commission d'enquête lors de la réunion du 8 mars 2025 à la mairie de 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
													Observations sur la nécessité de faire évoluer le PLUi pour améliorer la préservation des cœurs d'îlot dans le Bas Montreuil **Contexte** 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. Ce phénomène se caractérise par des températures plus élevées dans les zones urbaines denses, aggravées par la réduction des espaces verts, l'usage massif de matériaux imperméables, et une densification rapide (source : https://infos.ademe.fr/lettre-recherche-decembre-2022/limpact-de-la-planification-urbainesur-lilot-de-chaleur-urbain/). 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. Selon l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN) (source : https://www.auran.org/autre-publication/quest-ce-quun-ilot-de-chaleur)., ces espaces peuvent créer des microclimats rafraîchissants en milieu urbain dense. Pour le Bas Montreuil, quartier historiquement ouvrier avec de nombreux bâtiments anciens, ces cœurs d'îlot représentent un patrimoine environnemental à protéger face aux pressions immobilières croissantes. Une évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) apparaît donc nécessaire pour protéger ces espaces et renforcer leur fonction de régulation climatique. **1. La lutte contre les îlots de chaleur : un enjeu environnemental et sanitaire majeur** **A. Les impacts négatifs des îlots de chaleur** 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** : Les îlots de chaleur aggravent les risques de maladies liées à la chaleur, touchant particulièrement les populations vulnérables (personnes âgées, enfants, malades). Une étude de Santé Publique France (2022) a montré une augmentation de 15 % des hospitalisations pour coup de chaleur dans les zones fortement urbanisées. • **Efficacité énergétique** : La consommation d'énergie pour la climatisation augmente, exacerbant les émissions de gaz à effet de serre, un problème crucial dans un quartier déjà fortement urbanisé. • **Environnement** : Les îlots de chaleur contribuent à la détérioration de la qualité de l'air et réduisent la biodiversité urbaine, un enjeu clé dans le Bas Montreuil, où les espaces verts sont rares. Un rapport du CNRS (2021) indique que l'artificialisation des sols a entraîné une diminution de 20 % de la biodiversité végétale en milieu urbain en 30 ans. **B. Le rôle des cœurs d'îlot dans la régulation thermique** 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 : • **Réduction des températures** : Les espaces verts en cœur d'îlot créent des microclimats rafraîchissants grâce à l'évapotranspiration des plantes. Selon l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Toulousaine (AUA-Toulouse), la végétalisation est l'un des cinq leviers principaux pour rafraîchir la ville et lutter contre les ICU (sources : https://www.auatoulouse.org/adaptation-au-changement-climatique-les-5-leviers-pour-rafraichir-la-ville). Une étude de Météo-France (2020) a également montré que les espaces végétalisés peuvent réduire la température locale jusqu'à 4°C en période de canicule. • **Infiltration des eaux pluviales** : En maintenant des sols perméables, ces espaces permettent une meilleure gestion des eaux de pluie, limitant ainsi le risque d'inondation dans une zone sujette aux phénomènes d'imperméabilisation rapide. • **Création d'espaces de bien-être** : En plus de leur fonction écologique, les cœurs d'îlot offrent des lieux de repos et de détente, essentiels pour les habitants de quartiers très urbanisés comme le Bas Montreuil. Actuellement, la réalisation de certaines constructions dans le Bas Montreuil implique souvent l'abattage d'arbres existants sans compensation suffisante,

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 qui est en contradiction avec ces exigences du PLUi actuel.

2. La circulation des vents : un facteur clé pour limiter la chaleur

Un autre aspect souvent sous-estimé dans la gestion des îlots de chaleur est la bonne circulation des vents. Les flux d'air jouent un rôle crucial dans la dissipation de la chaleur emmagasinée par les bâtiments et les surfaces imperméables. Or, dans des quartiers comme le Bas Montreuil, la densité des constructions et le manque d'espaces ouverts peuvent bloquer cette ventilation naturelle.

La direction principale des vents dans le Bas Montreuil, comme dans la plupart de la région parisienne, vient du sud-ouest. Ces vents dominants permettent de rafraîchir les zones denses en facilitant l'évacuation de la chaleur, mais cela n'est possible que si des corridors d'air adéquats sont maintenus. Ainsi, la protection des cœurs d'îlot et la limitation des constructions en fond de parcelle ne sont pas seulement des mesures pour préserver des espaces verts, mais aussi pour assurer une bonne circulation de l'air et éviter les "poches" de chaleur stagnante.

Les cœurs d'îlot représentent souvent les dernières zones ouvertes non bâties dans des quartiers denses comme le Bas Montreuil. En protégeant ces espaces, on permet de maintenir un cadre de vie plus agréable pour les habitants tout en conservant des zones de respiration indispensables à la circulation de l'air et à la régulation des températures locales. Une étude de l'Institut Paris Région (2021) montre que les espaces non bâtis favoriseraient la ventilation naturelle et réduisent de 30 % la sensation de chaleur.

Sans une réflexion sur la circulation des vents et les barrières créées par une densification excessive, les températures dans le Bas Montreuil pourraient continuer à augmenter, même avec l'ajout de végétation. C'est pourquoi l'évolution du PLUi doit intégrer cette dimension en limitant les constructions qui obstruent les flux d'air naturels et en aménageant des espaces de "respiration" permettant aux vents de circuler librement dans le quartier.

3. Limitation des constructions en fond de parcelle : une nécessité pour préserver les cœurs d'îlot

Dans le Bas-Montreuil, la pression immobilière favorise les constructions en fond de parcelle, menaçant ainsi les rares espaces verts existants. Le secteur des rues Kléber, Michelet et de Vincennes est particulièrement concerné : certains fonds de parcelle, bien que non bâtis ou occupés par des constructions de plain-pied, ne bénéficient d'aucune protection adéquate. En particulier, l'absence de limitation de la hauteur constructible sur la bande située à l'arrière de la parcelle BK n° 275, correspondant au 112 rue de Vincennes à Montreuil, risque d'altérer l'ensemble paysager protégé de l'îlot, notamment en coupant la circulation des vents, comme l'illustre clairement l'image qui suit :

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 plus, la démarche « éviter/réduire/compenser » impose que, lorsqu'il est démontré que le maintien des arbres existants est impossible, chaque plantation abattue soit compensée par au moins deux nouvelles plantations. Cette exigence n'est pas toujours respectée dans les projets de construction récents dans le Bas Montreuil, aggravant ainsi l'impact environnemental et le phénomène d'îlot de chaleur. **4. Évolution du PLUi pour renforcer la protection des cœurs d'îlot et la lutte contre les îlots de chaleur** **A. Révision des règles de construction** L'évolution du PLUi devrait inclure des mesures spécifiques pour le Bas Montreuil, afin d'encadrer plus strictement les constructions dans les zones sensibles : • **Interdiction des constructions en fond de parcelle** : Dans des zones déjà denses, ces espaces doivent être sanctuarisés pour rester végétalisés et perméables. • **Encourager la réduction de la densité dans les cœurs d'îlot**, en limitant les hauteurs de construction et en protégeant les zones non bâties. • **Règles de compensation écologique** : Pour tout nouveau projet, un ratio minimal de surfaces végétalisées et de pleine terre devrait être imposé. Ce principe est essentiel pour compenser l'artificialisation accrue dans des quartiers en pleine transformation. **B. Favoriser la végétalisation et les solutions climatiques** Le PLUi doit également promouvoir des mesures renforçant la végétalisation : • **Végétalisation obligatoire des cœurs d'îlot** : L'introduction systématique de surfaces végétalisées serait une mesure efficace pour rafraîchir ces zones très minérales. • **Toitures et façades végétalisées** : Dans des quartiers comme le Bas Montreuil, où les terrains disponibles sont limités, des toitures végétalisées et des murs verts pourraient être encouragés pour augmenter la couverture végétale. **5. Une évolution du PLUi en cohérence avec la politique de préservation des zones vertes menée par la ville de Montreuil** La nécessité de faire évoluer le PLUi pour protéger les cœurs d'îlot s'inscrit dans une stratégie plus large de préservation de la nature en ville, déjà initiée par Montreuil. Depuis plusieurs années, la municipalité déploie diverses actions visant à réintroduire et protéger la végétation en milieu urbain. Un exemple clé est la mise en place de la Charte de l'Arbre, qui impose des sanctions en cas d'abattage d'arbres et promeut leur conservation, afin de valoriser leur rôle écologique. De plus, la politique de gestion différenciée des espaces verts permet de moduler l'entretien selon la spécificité des lieux, favorisant ainsi la biodiversité et la renaturation de certains secteurs urbains. Ces initiatives, telles que la ZAC Boissière Acacia, qui intègre de nombreux espaces végétalisés, montrent un engagement clair de la ville vers une cohabitation harmonieuse entre densité urbaine et espaces naturels. L'évolution du PLUi devra donc suivre cette logique en assurant la protection des cœurs d'îlot et en favorisant la création de nouveaux espaces verts, pour améliorer la qualité de vie des habitants tout en renforçant la résilience climatique du Bas Montreuil. **6. Avantages économiques et sociaux d'une évolution du PLUi** **A. Réduction des coûts énergétiques** Une meilleure gestion des îlots de chaleur par la préservation et la végétalisation des cœurs d'îlot permettrait de diminuer les besoins en climatisation, ce qui se traduirait par une baisse de la consommation énergétique des habitants. **B. 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.

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
													• **Accès à des espaces verts** : Les cœurs d'îlot préservés et végétalisés offrent aux habitants des lieux de détente, favorisant le bien-être physique et mental. La présence de verdure a un effet apaisant et peut contribuer à réduire le stress des citadins, tout en créant des espaces propices aux interactions sociales et à la cohésion communautaire. • **Biodiversité urbaine** : Les cœurs d'îlot végétalisés permettent également de créer des habitats pour la faune locale, favorisant la biodiversité dans un environnement urbain souvent stérile. Cela participe à une meilleure qualité de vie pour les habitants, qui bénéficient d'une nature de proximité. • **Réduction du bruit** : En créant des espaces de respiration entre les bâtiments, les cœurs d'îlot peuvent également jouer un rôle dans la réduction des nuisances sonores, un avantage important dans des quartiers denses comme le Bas Montreuil. **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 101		X		X							X		**@157 – Bruno PETRAROLI ROY – Bagnolet** **Objet : Modification Oblique 45 degrés pour véranda** Vous trouverez en PJ une contribution pour une évolution du PLUi, au sujet des obliques de 45° des constructions afin d'intégrer des vérandas **PJ. Courrier + photos** Demande de modification de la règle de l'oblique à 45 degrés en dernier étage pour l'installation d'une véranda – proposition de toit végétalisé Nous avons pour projet d'installer une véranda sur notre terrasse, donnant sur l'avenue Pasteur (204 bis) afin d'agrandir notre appartement. Nous sommes propriétaires depuis 2020 d'un appartement de 3 chambres, en dernier étage. Nous y vivons avec 2 jeunes enfants et souhaiterions-nous y projeter sur le long terme en ajoutant un bureau pour y faire du télétravail. Nous pourrions ainsi offrir à notre fils et notre fille la possibilité d'avoir à terme chacun leur chambre. Avec 2 enfants, une pièce séparée nous est indispensable pour travailler. En effet, le télétravail étant un élément central et indispensable dans nos entreprises respectives. Nous nous plaisons énormément à Bagnolet et dans notre quartier et aimerions-nous y projeter encore de très nombreuses années. Ainsi, début 2024, nous avons commencé à entamer les démarches pour installer une véranda sur une partie de notre terrasse de 14 m², donnant sur l'avenue Pasteur, afin d'y installer une véranda d'environ 10m². Après avoir consulté et reçu des devis de diverses entreprises spécialisées dans l'installation de véranda, nous avons choisi le leader français, Gustave Rideau. Dans le même temps, nous avons échangé par email puis pris rendez-vous avec le service de Bagnolet en charge de ces questions. Le rendez-vous a au lieu le 17 avril 2024 avec Mme Delli Flori, instructrice du droit des sols de la ville de Bagnolet. Lors de ce rendez-vous, Mme Delli Flori nous a malheureusement indiqué que notre projet n'était pas conforme au Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble. Notre appartement étant situé dans une zone UM (31C16), il est concerné par la disposition particulière du PLUi définie page 240. En effet, le respect d'une oblique à 45 degrés est demandé comme décrit sur le schéma en annexe. Lors de notre échange avec Mme Delli Flori, nous avons compris que la philosophie de cette règle étant de limiter la densification visuelle du quartier. Nous comprenons bien entendu cette règle. Cependant, nous souhaiterions aborder cette problématique avec la réalité de la zone. 1) Notre bâtiment est à proximité immédiate de bâtiments très hauts, notamment rue François Mitterrand, zone UM également côté nombre pair (31C25). 2) De hauts arbres sont plantés à proximité immédiate de la façade de l'immeuble, cachant ainsi notre terrasse depuis la rue. (Voir photos en annexe) 3) Notre terrasse est seulement visible depuis le cimetière (ancien cimetière) 4) Un permis de construire (PC 093 006 24 B 0030) vient d'être déposé par un promoteur sur la parcelle voisine. Et la façade du futur immeuble légèrement

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

avancée par rapport à celle de notre immeuble estompera totalement l'effet visuel de la véranda que nous souhaitons installer (voir annexes, figure 1)
Ainsi, nous souhaiterions obtenir une modification de cette règle de l'oblique de 45 degrés pour l'installation de véranda dans les situations où les façades ne sont pas visibles, comme la nôtre.
De plus, nous pouvons envisager d'installer un toit végétalisé sur la véranda, en contrepartie, afin d'aller dans le sens de l'évolution du PLUi qui veut mieux prendre en compte les enjeux de la nature en ville et de renaturation (voir exemple en annexe).
Enfin, favoriser l'extension des appartements par le biais de véranda (ou via d'autres méthodes) permettrait aussi de réduire les tensions sur le foncier présent sur le territoire Est Ensemble.
Pour information, nous avons obtenu un accord de principe de l'Assemblée Générale de notre copropriété, le 13/06/24 afin de pouvoir avancer dans notre projet. Nous vous remercions, Madame Marette, pour le temps accordé à notre demande. L'immobilier étant devenu trop cher, notamment à Bagnolet, nous devrons malheureusement envisager de déménager, ce que nous ne souhaitons pas et avons encore une fois à cœur de nous ancrer dans ce territoire.
Ainsi, les propositions de modification de ce courrier nous semblent accessibles et cohérentes avec l'évolution du territoire et ses enjeux.

Photo depuis le trottoir, avenue pasteur (côté ouest)
La flèche rouge indique l'emplacement de la véranda

Photo depuis le trottoir face au 204 bis avenue pasteur (de l'autre côté de la rue)

Photo depuis l'angle de l'avenue Pasteur et la rue François Mitterrand

Photo depuis le trottoir d'en face, côté cimetière.

Photo depuis le trottoir (côté est)

Figure 1 -Projection Permis de construire sur la parcelle voisine - (source : site w
du promoteur ; www.pierreval.com/property/talia/)

IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices :

d. Hauteur des constructions

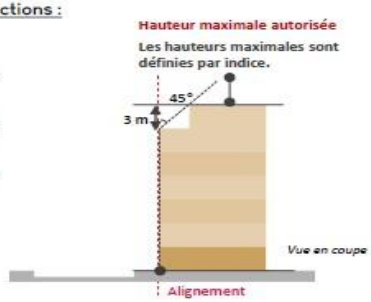
Dispositions transversales :

1. Dispositions concernant les gabarits des constructions :

Dispositions en zones UC et UM de Pantin et du Pré Saint-Gervais et en zone UM de Bobigny :

La construction implantée à l'alignement d'une voie ou emprise publique doit s'inscrire dans un gabarit délimité par :

- Une verticale d'une hauteur égale à la hauteur maximale diminuée de 3 mètres ;
- Une oblique à 45° ;
- Une horizontale située à la hauteur maximale.



Dispositions en zones UR et UH (hormis sur les communes de Montreuil, et de Pantin) et en zone UR et UM à Bobigny :

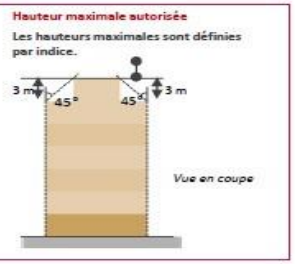
Si le nombre de niveaux projeté est égal au nombre de niveaux maximum autorisé dans la zone, le dernier niveau des constructions doit prendre la forme d'un *comble* ou d'un *attique*.

Sur la commune de Bagnolet

Disposition particulière en zones UC et UM :

la construction doit s'inscrire dans un gabarit délimité par :

- Une verticale d'une hauteur égale à la hauteur maximale diminuée de 3 mètres ;
- Une oblique à 45° ;
- Une horizontale située à la hauteur plafond.

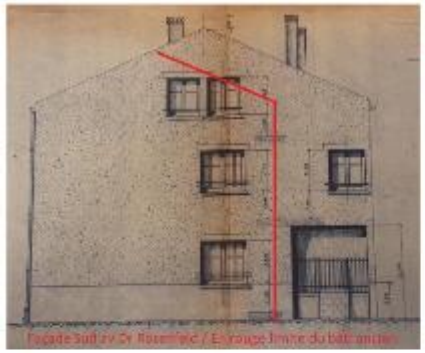
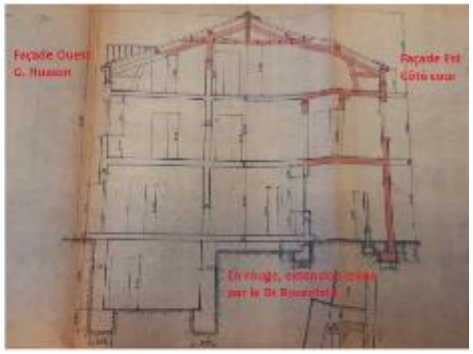
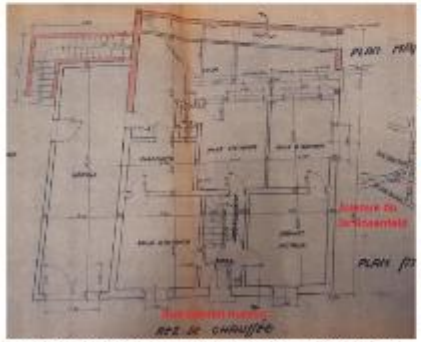


Exemple véranda avec toit végétalisé

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 102		X		X							X		***E158 – Bruno PETRAROLI – Bagnolet*** ***Objet : Contribution PLUi Est Ensemble*** ***Identique Mail 101***
Mail 103								X				X	**@159 – Julia LEARMONTH – Romainville** Objet : Maisons rurales: B. Révision allégée patrimoine Avis Association de sauvegarde du village de Romainville (ASVR) sur le bâti agricole B2.2 inclus dans la catégorie "maisons de bourg" **4. Caractéristiques architecturales** Gabarits réduits. Généralement en r+1 et 1 à 3 travées. Construction en pierre, brique ou plâtre. Lorsque le front bâti est cohérent, les hauteurs sont homogènes, avec lignes de corniches et de faîtages continues. Façade ordonnancée, porte latérale, toitures à deux pans. Façade enduite, en plâtre ou en brique. Encadrements en pierre ou brique. Toiture en tuile, avec parfois des lucarnes ou velux dans toitures. Les maisons de bourgs anciens et les maisons agricoles de bourgs anciens présentent des décors sobres, voire absents, tandis que les maisons de ville sont plus cossues, avec des jeux de modénatures, motifs en briques, décors en céramique, garde-corps en ferronneries, etc. (les décors se rapprochent parfois de ceux des maisons bourgeoises, sans le retrait de la rue propre à cette typologie). Les maisons agricoles de bourgs anciens se distinguent par un large portail ou porte charretière sur rue, qui permettait auparavant d'accéder à la cour. Beaucoup de ces accès ont aujourd'hui été reconvertis en garages. Ce succinct descriptif des maisons agricoles n'est pas suffisant pour l'identification et la protection du village rural de Romainville. 1) La maison agricole ne devrait pas être une sous-dénomination de la maison de bourg, mais une dénomination majeure et principale. A Romainville, la maison agricole est la première composante du bâti rural du XVIII/XIXème siècle et donne au bourg ancien sa singularité. 2) La maison agricole ce n'est pas qu'un bâtiment avec une façade alignée sur rue. C'est aussi une cour pavée bien souvent arborée et/ou végétalisée avec des dépendances, des bâtiments annexes et des jardins, parfois des clos murés. 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. Pour valoriser ce type de bâti, ces maisons (r+1) ne doivent pas subir de modifications de façade ni d'étage supérieur sur rue. 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, rédigée par l'ASVR le 08 mars 2018. **B2.3 / Liste des adresses PLUi 2020 : Les Maisons de Carriers et les Maisons de Contremaîtres** 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 «

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
													Maisons de Bourg » avec un niveau 3 de protection. Ces 6 maisons de carriers construites en plâtre gros, témoignent d'un savoir-faire artisanal qui leur donne une grande valeur architecturale malgré leur apparente simplicité. Aujourd'hui en Ile de France ce type d'habitat ouvrier en plâtre a disparu. Nous sommes donc ici, en présence d'un 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. Ces 4 maisons de contremaîtres de type pavillon de banlieue parisienne témoignent elles aussi de la mémoire plâtrière du territoire au même titre et pour les mêmes raisons, que les 6 maisons de carriers décrites ci-dessus. Une des valeurs patrimoniales de ces 2 ensembles de 10 maisons est qu'elles aient été construites pour loger des ouvriers et des « cadres » des anciennes carrières de Romainville. Ces 4 maisons de Contremaîtres, indissociables par leur histoire des 6 maisons de carriers méritent elles aussi une protection forte sous une typologie de « Patrimoine remarquable industriel ». 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. Voir document ci-joint. **PJ. : dossier 2016 CAUE 93 Maisons Carriers Romainville (100 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
Mail 104								X				X	**@160 – Julia LEARMONTH – Romainville** Objet : Enquête Publique PLUi Modification n°3 / B. Révision allégée patrimoine : Maison du Dr Rosenfeld La maison du Dr David Rosenfeld / 111 avenue du Dr David Rosenfeld à 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. **PJ : « 2021.04.29 Expertise patrimoniale 111 Dr Rosenfeld.pdf » (5 pages A4).** **EXPERTISE PATRIMONIALE dans le cadre de la restauration et réhabilitation de la Maison du Docteur David Rosenfeld 111 avenue du Docteur David Rosenfeld / 57 rue Gabriel Husson** **1 Rappel du contexte historique** 1.1 Qui était le Docteur David Rosenfeld ? *crédit photo « Femmes et hommes de Romainville »* © Maire des Lilas (1944-1945), dont il fût l'un des libérateurs à la fin de la Seconde Guerre mondiale, David Rosenfeld est ensuite devenu conseiller municipal de Romainville (1959-1977) et une figure de l'histoire locale. L'avenue qui porte son nom rend hommage au médecin engagé pour la santé de ses concitoyens. Né le 6 décembre 1913 à Metz et décédé le 11 juillet 1980, il était Docteur en médecine. Membre du PCF dès 1933, il s'engage en 1936 dans les Brigades internationales en Espagne. De retour en France, il est incorporé à Vendôme. Prisonnier lors de la Seconde Guerre mondiale, dans les Vosges, il est interné à Strasbourg puis démobilisé à l'hôpital Villemin de Paris (1941). Dès cette date, il prend contact avec la Résistance des Lilas (Libé-Nord puis Front National de Lutte pour l'Indépendance de la France). Responsable de la 13ème région, David Rosenfeld dit « Lorrain » est choisi par Pierre Georges dit « Colonel Fabien » comme commandant des FTP lilasiens (forts de 200 patriotes). Puis c'est la prise de la mairie des Lilas le 17 août 1944 (première commune libérée de notre région) par Rosenfeld et ses compagnons. Le maire vichyste est déposé, David Rosenfeld prend sa place le 29 octobre 1944 jusqu'en mai 1945. Installé à Romainville, avenue du Président Wilson, le docteur Rosenfeld sera conseiller municipal du 8 mars 1959 à 1977. Ses anciens patients gardent de lui le souvenir d'un médecin au grand cœur, qui « oublie » de présenter la note des consultations aux plus modestes. Le Docteur David Rosenfeld est décédé le 11 juillet 1980. Depuis 1982, la partie de l'avenue du Président Wilson, située entre la rue de la République et l'avenue de Verdun porte son nom. *Sources : « Femmes et hommes de Romainville » de Guy Auzolles et Albert Giry, édité par la ville de Romainville, avril 1999 « Le Mag de Romainville » février 2017 page 23 Histoire & Patrimoine* 1.2 Ce que l'on sait de la maison Divers propriétaires se sont succédé sur cette parcelle au rythme de constructions et déconstructions du bâti jusqu'au dernier propriétaire avant David Rosenfeld, Gustave Faucheur en 1924. En 1900, la percée de l'avenue de la République (aujourd'hui avenue du Président Wilson et avenue du Dr David Rosenfeld) a supprimé la maison mitoyenne côté sud du pavillon qui se trouve désormais à l'angle d'un carrefour de deux rues. En 1948 le Docteur Rosenfeld devient propriétaire de la parcelle cadastrale numéro 320, et dépose la même année un permis de construire pour la

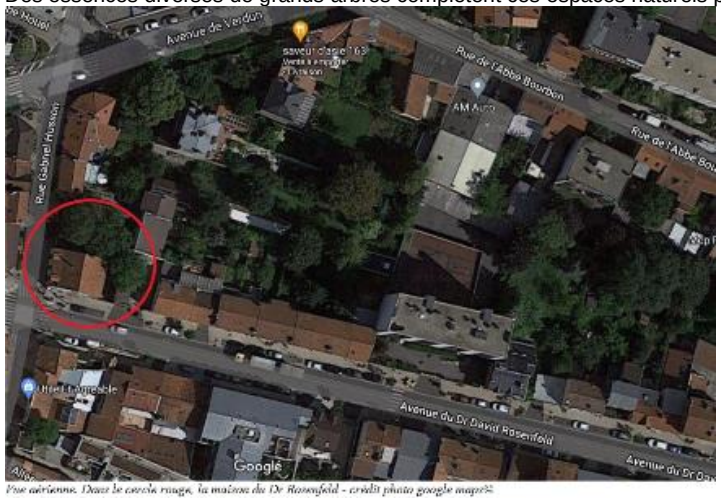
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													création d'un garage sur la cour contre l'aile Nord de la maison ancienne qui date de la deuxième moitié du XIXème siècle. En 1956, un deuxième permis de construire est déposé sur le 111 avenue du Président Wilson pour une extension et une réhausse du pavillon existant, créant 4 pièces supplémentaires et un escalier extérieur. Au numéro 57 rue Gabriel Husson, l'entrée donne sur des espaces entièrement réaménagés pour l'activité médicale : deux salles d'attente, une salle d'examen, un cabinet et une pharmacie. L'escalier extérieur permet depuis la cour l'accès à un appartement sur deux niveaux.    *Plan, coupe et élévation Permis Construire – Photo ASVR©* *Avenue du Dr Rosenfeld – Photo ASVR©* Plus tard, des transformations importantes dont une deuxième réhausse ont divisé le pavillon en trois logements locatifs, un par niveau, que complétait une cour-jardin arborée. Dernièrement, des nouvelles divisions ont multiplié le nombre d'appartements y compris la transformation du garage.

2 Intérêt patrimonial du bâti et des arbres, dans un contexte urbain et paysager

2.1 Description de l'îlot

Géographiquement situé au cœur du village historique de la commune, l'îlot urbain accueille dans son angle Sud-Ouest la maison du Dr David Rosenfeld et trois grands arbres. Les espaces verts de pleine terre, répartis sur l'ensemble de l'ilot, combinent pelouses, potagers et jardins d'agrément.

Des essences diverses de grands arbres complètent ces espaces naturels privés et contribuent activement à la qualité environnementale du centre-ville.



Vue aérienne. Dans le cercle rouge, la maison du Dr Rosenfeld - crédit photo google maps©

2.2 Description du bâti

2.2.1 Aspect général

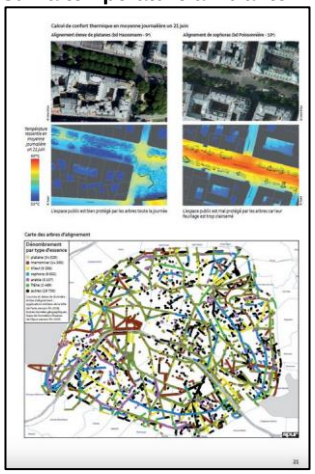
Carrefour rue G. Husson avenue du Dr Rosenfeld – Photo ASVR©

Façade Ouest rue G. Husson – Photo ASVR©

Sur la façade Ouest principale (Gabriel Husson) qui a conservé son dessin d'origine, en toiture deux chiens assis soulignent l'aspect rural de la maison. Les façades Nord, Sud et Est ont, quant à elles, subi de nombreuses modifications d'ouvertures, portes et fenêtres, au cours des divers travaux réalisés après la mort du docteur David Rosenfeld.

													2.2.2 Modénature de la façade Ouest Modénature typique des maisons anciennes du centre-ville avec sous-bassement en pierre meulière, encadrements des ouvertures en brique, gardes corps travaillés en ferronnerie et sous la gouttière, une frise qui joue avec le relief des briques disposées en quinconce. **3 Constats et conclusion** 3.1 Constat sur les espaces naturels *Façade Sud avenue du Dr Rosenfeld - Photo ASVR©* *Façade Nord - Photo ASVR©* Les trois grands arbres dans la cour protègent des vis-à-vis du voisinage sur deux côtés. Ils contribuent à la biodiversité générale de l'îlot urbain et apportent une plus-value de qualité pour les occupants de la maison du Dr Rosenfeld. Jusqu'au début des années 2000, le terrain non bâti autour de la maison (aujourd'hui sous les gravats) se composait d'espaces verts et d'une cour stabilisée. **3.2 Constat sur le bâtiment** Cette bâtisse est remarquable par son imposante et sobre volumétrie qui marque le carrefour de la rue Gabriel Husson et de l'avenue du Dr Rosenfeld. Elle est un véritable repère visuel dans le paysage urbain et dans les perspectives d'alignement des deux rues Gabriel Husson et Docteur Rosenfeld dans lesquelles elle s'inscrit. **3.3 Conclusion** Cette maison au style architectural double, traditionnel côté rue Gabriel Husson et contemporain côté avenue du Dr Rosenfeld, participe avec originalité à la richesse et à l'animation des perspectives des rues anciennes de la ville, à son patrimoine remarquable. Sur la partie non construite de la parcelle, redonner vie aux espaces verts aujourd'hui détruits, participe à la lutte contre l'artificialisation des sols et contribue au bien-être général des occupants, des riverains et plus globalement de tous. La remise en état des surfaces de pleine terre, redonne aux arbres leur environnement vital et révèle le parfait équilibre qui se joue ici entre le volume construit et le volume vide. Sur les deux rues, dans l'alignement des façades, l'aspect massif de la maison du Dr Rosenfeld est accentué par l'espace vide qui le précède comme un "faire valoir". Le plein et le vide sont deux composants majeurs de cet ensemble patrimonial. Pendant longtemps cette maison a reçu les visites de nombreux Romainvillois de tous âges, dans le cadre de consultations médicales auprès du Dr Rosenfeld. Cette bâtisse porte en elle une mémoire collective et, à ce titre, doit être restaurée et réhabilitée pour retrouver et pérenniser la place citoyenne qu'elle mérite et qu'on lui doit. Faire revivre cette maison, c'est honorer la mémoire d'un de ses illustres habitants, un bienfaiteur de la ville, le Docteur David Rosenfeld. Remerciements : L'ASVR tient à remercier chaleureusement aux Archives Municipales Monsieur Antoine Ruault pour son efficacité et sa généreuse mobilisation dans ce travail de recherche.
Mail 105								X				X	**@161 – Julia LEARMONTH – Romainville** Objet : PLUi Modification n°3 / B. Révision allégée patrimoine **Dépôt de l'Avis ASVR** sur les Maisons de Carriers et les Maisons de Contremaîtres, témoins de l'exploitation de gypse **Objet : Enquête Publique PLUi Modification n°3 / B. Révision allégée patrimoine** **B2.3 / Liste des adresses PLUi 2020 : Les Maisons de Carriers et les Maisons de Contremaîtres** 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. Ces 6 maisons de carriers construites en plâtre gros, témoignent d'un savoir-faire artisanal qui leur donne une grande valeur architecturale malgré leur apparente simplicité. Aujourd'hui en Ile de France ce type d'habitat ouvrier en plâtre a disparu. Nous

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
													sommes donc ici, en présence d'un 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. Ces 4 maisons de contremaîtres de type pavillon de banlieue parisienne témoignent elles aussi de la mémoire plâtrière du territoire au même titre et pour les mêmes raisons, que les 6 maisons de carriers décrites ci-dessus. Une des valeurs patrimoniales de ces 2 ensembles de 10 maisons est qu'elles aient été construites pour loger des ouvriers et des « cadres » des anciennes carrières de Romainville. Ces 4 maisons de Contremaîtres, indissociables par leur histoire des 6 maisons de carriers méritent elles aussi une protection forte sous une typologie de « Patrimoine remarquable industriel ». 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. **PJ. 2016_CAUE93-MaisonsCarriersRomainville.pdf» 100 pages A4.**
Mail 106								X			X		**@162 – Julia LEARMONTH – Romainville** Objet : PLUi Modification n°3 / B. Révision allégée patrimoine Doublon Mail 105@161
Mail 107	X		X	X					X		X		**@163 – Pedlar KHARMENDIJAN – Montreuil** Je ne suis pas en accord avec les changements suivants : 1. Le secteur de plan masse n'est pas consultable ni en ligne, ni en mairie. 2. Le plan actuel n'est pas précis car il semble que quelque chose est prévu au croisement de la rue de Rosny et de la rue Walwein mais on ne sait pas quel type de structure ni la hauteur. 3. Sur la parcelle Opale, l'implantation ne respecte pas l'article 'Nature en ville', car plus de 80% de la parcelle seront artificialisés et l'abattages de 9 arbres ne pourra pas être compensé sur la pleine terre restante. 4. Les nouveaux bâtiments seront dans le champ de visibilité de la mairie qui va être classé monument historique a l'occasion de cette révision.
Mail 108									X			X	**@164 – Julia LEARMONTH – Romainville** **Objet : PLUi Modification n°3 / B. Révision allégée patrimoine** Cf . Pièce B2.2 / Règlement par typologie patrimoniale / page 73 - E.B.U.P.R : Ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables La définition d'Ensemble Bâti Urbain et Paysager Remarquable (EBUPR) est la reconnaissance du centre historique de Romainville avec son bâti, ses rues anciennes et ses perspectives qui donnent le charme et l'harmonie au Village. On peut s'en féliciter. Ce nouveau zoning est porté sur la carte de Romainville mais son existence reste confidentielle. Il semble important que la notion de protection du bourg ancien soit mise en avant et que les règles de cette protection soient clairement définies pour tous.
Mail 109		X		X								X	**@165 – GNSA – Les Lilas** **Objet : LUTTER CONTRE LES ICU AVEC LES ALIGNEMENTS D'ARBRES** Suite aux observations formulées sur la protection des alignements d'arbres dans le PLUI, le GNSA souhaite expliciter ici ses motivations et interroger l'EPCI d'Est Ensemble. Le PLUi doit être compatible avec le PCAET, ce qui signifie qu'il doit intégrer les objectifs climatiques, de transition énergétique, et de qualité de l'air définis dans le PCAET pour son territoire. Les deux documents doivent donc travailler de manière cohérente pour permettre une gestion durable du territoire et

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
													contribuer à la lutte contre le changement climatique. L'Axe 1 du PCAET qui s'intitule " Un territoire végétalisé, qui améliore la qualité de vie des habitants" indique l'un des objectifs suivants : Réduire les îlots de chaleur urbains (ICU). En milieu urbain et notamment le long des principaux axes routiers, places et carrefours, seuls les alignements d'arbres sont en mesure de rafraichir nos espaces publics par leur ombrage et leur évapotranspiration. Agir sur la teinte des revêtements de sol, désimperméabiliser et planter une strate végétale basse sont des actions qui limitent la surchauffe mais ne rafraichissent pas. En période de canicule les plates-bandes végétalisées en herbacées sont desséchées par le soleil. Pour cette raison, le GNSA pense que le PLUi d'Est Ensemble doit préciser les fondamentaux suivants : - l'obligation de maintien de tous les alignements d'arbres existants (et si dérogation le respect de la séquence Eviter Réduire Compenser propre à toute autorisation environnementale) - les alignements d'arbres doivent présenter un couvert arboré continu, soit un espacement variant de 6 à 7 mètres maximum selon les espèces - les alignements d'arbres existants doivent être renouvelés Remplacer un alignement d'arbres existants qui présente un couvert arboré continu de 6 à 7 mètres d'intervalle par un alignement d'arbres distants de 15 à 20 mètres, tels qu'ont été réalisés les aménagements du boulevard général Leclerc aux Lilas par la RATP dégrade la situation et crée des Ilots de Chaleur Urbain. Si l' EPCI d'Est Ensemble a pris conscience de la nécessité d'une couverture arborée continue des alignements pour faire baisser les températures en ville (-4 à -7 °c sous leur canopée) lui est-il possible d'ajouter au règlement la notion de "couvert arboré continu" de l'alignement ? **PJ : un document de l'APUR extrait du Cahier sur les Ilots de Chaleur Urbains qui illustre les conséquences d'un alignement d'arbres clairsemé sur la température ambiante**. 

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 110		X		X								X	**@166 – GNSA – Les Lilas** Doublon Mail 109 Objet : LUTTER CONTRE LES ICU AVEC LES ALIGNEMENTS D'ARBRES
Mail 111			X	X								X	**@167 – Collectif Arbres Aux Lilas** **Objet : PARC ARBORE DE LA RESIDENCE VOLTAIRE AUX LILAS** Le Collectif pour la Sauvegarde des Arbres aux Lilas déplore la création d'un emplacement réservé ELLi24 pour la construction sur l'ensemble de la parcelle sise au 185 avenue du Maréchal Delattre de Tassigny au droit du parc arboré de la résidence autonomie pour personnes âgées Voltaire. Question à Est Ensemble : N'y a-t-il pas une contradiction à destiner 2000 m² d'espaces verts boisés à la construction alors que l'un des objectifs annoncés de cette modification du PLUi est de préserver les rares îlots de fraîcheur urbains existants sur le territoire ? Evolution demandée : Nous demandons le classement du parc de cette parcelle en Espace Paysager Protégé Boisé dans l'objectif annoncé par cette modification n°3 à savoir " 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 / Vulnérabilité aux effets du dérèglement climatique. Nous espérons que cette demande sera intégrée dans la modification n°03 du PLUI d'Est Ensemble .
Mail 112		X	X								X		**E168 – Marie HANNA – Montreuil** Les axes d'évolution pour Montreuil paraissent très bien pensés. Je voudrais simplement renouveler une demande que nous avions formulée il y a quelques années : mettre le périmètre compris entre la rue Simone de Beauvoir et la rue Diderot en zone UM au lieu de UC : il s'agit en effet d'un petit quartier mixte, faubourien, comme celui situé au nord-est (classé lui en UM), et s'agissant des hauteurs de construction, le fait qu'elles n'aient pas été limitées correctement a eu pour conséquence que des immeubles "hors échelle" ont été construits, au détriment du tissu d'ateliers et des vues dont bénéficiaient les logements.
Mail 113								X				X	**@169 – Justine BOURGEOIS – CAUE 93 - Pantin** Objet : 25 avenue Édouard Vaillant, 93500 PANTIN Immeuble ancien qui a conservé ses modénatures de façades, sa porte cochère avec ses motifs moulurés bien que les façades en brique ont été recouvertes d'une peinture rouge et le soubassement à angle droit ait été escamoté par une emprise commerciale en pied d'immeuble. De son implantation en proue de l'avenue Edouard Vaillant, il constitue un repère urbain intéressant.

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 114								X				X	**@170 – Justine BOURGEOIS – CAUE 93 - Pantin** Objet : 4 avenue Edouard Vaillant, 93500 PANTIN Immeuble ancien possédant une entrée avec des motifs moulurés et un commerce (Hôtel Marquise) dont le volet de fermeture et le style de la devanture semblent d'origine (Art Nouveau).
Mail 115								X				X	**@171 – Justine BOURGEOIS – CAUE 93 - Pantin** Objet : 8 avenue Edouard vaillant, 93500 PANTIN Immeuble ancien possédant une porte cochère et des motifs moulurés ainsi que des éléments du soubassement en pierre de taille.

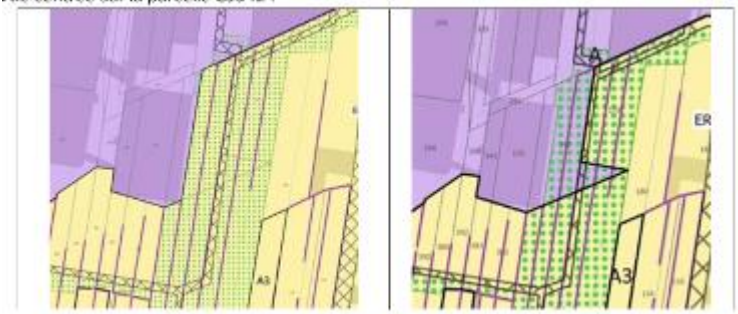
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 116								X				X	**@172 – Justine BOURGEOIS – CAUE 93 - Pantin** Objet : 26 avenue Edouard vaillant 93500 Pantin Immeuble composé d'une façade sur rue en brique, revêtue d'une peinture blanche, possédant des modénatures (frises et bandeau de brique en dents d'engrenage et ayant conservé ses ferronneries (garde-corps) et ses percements d'origines.
Mail 117								X				X	**@173 – Justine BOURGEOIS – CAUE 93 - Pantin** Objet : 31 Edouard vaillant 93500 Pantin Immeuble ancien, en proue sur la place Jean Moulin, dont les façades des étages sont ouvragées (encadrements des fenêtres moulurés et bandeaux). Le soubassement a été escamoté par une emprise commerciale qui n'a conservé que la structure porteuse et les devantures ne sont pas harmonieuse. Toutefois, une rénovation de l'immeuble adéquate et respectueuse de ces éléments de décors pourrait venir renforcer l'image qualitative de ce quartier en

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
													cours de mutation.
Mail 118								X				X	**@174 – Justine BOURGEOIS – CAUE 93 - Pantin** Objet : 95 avenue Edouard Vaillant 93500 Pantin Immeuble ancien à proximité du métro Aubervilliers-Quatre-Chemins, façade sur rue, en briques, recouvertes d'une peinture blanche, possédant des modénatures (frises et bandeau de briques et tirants en fer forgé), soubassement escamoté par une devanture qui s'élève jusqu'au R+2 , l'entrée de l'immeuble possède des motifs moulurés mérite qu'on y porte attention dans le cadre d'une rénovation ou d'un ravalement.

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 119	X	X	X	X	X			X				X	**<u>@181 – LPO IDF - Paris</u>** Objet : LPO IDF - Contribution à l'enquête publique relative à la modification N°3 du PLUi Est-Ensemble **<u>PJ. Contribution LPO (xx pages).</u>** Signée par Jean-François MAGNE Responsable LPO Île-de-France, Arnauld CHAMBON, Membre Groupe Local Montreuil et environs **<u>Contribution à l'enquête publique relative à la révision 3 du PLUi Est-Ensemble</u>** L'enquête relative au projet de révision du Plan local d'urbanisme intercommunale (PLUI) de Est-Ensemble a attiré l'attention de la LPO Île-de-France, association de protection de la biodiversité. Le territoire d'Est-Ensemble abrite une biodiversité précieuse, malgré un fort degré d'urbanisation. Cette biodiversité nécessite à la fois des écosystèmes et des corridors écologiques fonctionnels pour survivre. La préservation et la restauration des trames verte, bleue et noire sont essentielles pour garantir la pérennité de cette richesse biologique. Il s'agit de : • Protéger et restaurer les habitats (boisements, friches, mares). • Limiter la fragmentation écologique en renforçant les corridors. • Encourager une gestion différenciée des espaces verts. **Le PLUi d'Est-Ensemble constitue une opportunité unique pour mieux intégrer ces enjeux dans l'aménagement du territoire et favoriser une ville plus accueillante pour la biodiversité et résiliente face au changement climatique.** C'est pourquoi nous souhaitons émettre plusieurs remarques, développées ci-dessous. 1. **Remarques générales sur la nécessité de mieux prendre en compte la biodiversité.** <u>1.1. Rappel des objectifs du PLUi et points positifs</u> Les objectifs affichés de cette révision du PLUi concernant l'axe Renaturation sont les suivants : • Tendre vers une offre de 10m² d'espaces verts / habitants partout sur le territoire, • Décliner le plan guide Action Renaturation, • Multiplier les îlots de fraicheurs, • Développer les espaces plantés favorables à la biodiversité, • Assurer une infiltration diffuse des eaux pluviales, • Développer et multiplier les espaces de nature comestible, • Valoriser le paysage d'Est Ensemble. Nous notons concernant ces objectifs et leur traitement dans la révision, les points positifs suivants : • Engagement fort en faveur de la renaturation, • Renforcement de la protection des arbres en ville, • Prise en compte des îlots de chaleur urbains (ICU), • Valorisation des sols vivants et protection des espaces naturels sensibles, • Approche intégrée de la biodiversité et du paysage urbain. <u>1.2. Les limites générales</u> • **Efforts encore limités sur la désartificialisation et la reconquête des sols urbains** 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. • **Manque de règles d'arbitrage avec les projets de densification et de mixité fonctionnelle**

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
													Le développement de l'habitat et des activités économiques reste une priorité, ce qui peut réduire la disponibilité des espaces pour la biodiversité. Et aucune règle claire d'arbitrage n'est exposée dans le document. Certaines zones en transformation (ex : zones UA, UM) voient d'ailleurs une diminution de leurs surfaces végétalisées. • **Absence d'un mécanisme contraignant pour limiter l'abattage d'arbres en zones urbanisées** Bien que la compensation soit prévue, il n'existe pas de règle stricte empêchant l'abattage en premier lieu, notamment pour des raisons de projets urbains. Il est absolument indispensable d'être plus précis sur le sujet, d'encadrer par des règles contraignantes. • **Manque de directives entre nature préservée et nature ouverte au public** L'augmentation des espaces verts accessibles peut entraîner une pression accrue sur les milieux naturels sensibles (piétinement, pollutions). I| manque des directives claires sur l'équilibre entre nature préservée et nature ouverte au public. Par exemple, concernant le chemin de la biodiversité à travers les Mûrs à Pêches : la LPO a validé en Commission des Sites ce projet sous réserve qu'il soit mené dans le dialogue et avec discernement pour préserver la biodiversité, et que le site reste protégé face à une forte fréquentation. Le PLUI est une immense occasion d'imposer ce dialogue entre les parties prenantes et les experts de la biodiversité afin de construire la ville du futur. • **Manque d'intégration d'objectifs quantifiables sur la biodiversité urbaine** Nous constatons qu'il y a peu d'indicateurs précis sur l'évolution des espèces faunistiques et floristiques. La mise en œuvre d'infrastructures écologiques reste dépendante de la volonté des aménageurs et des promoteurs. • **Insuffisance de précision concernant les zones tampons** Les « espaces tampons » identifient un caractère progressif des aménagements autour des réservoirs de biodiversité. Ils définissent les espaces à protéger permettant de réduire l'effet des impacts anthropiques sur la flore et la faune et ne pas entraver la circulation de la faune. Un passage d'un milieu à dominante naturelle à un autre plus aménagé (du parc à l'îlot, par exemple) doit être proposé afin de favoriser le respect du réservoir de biodiversité et de faciliter la dispersion des espèces. Les projets et aménagements doivent faire preuve d'une exigence renforcée en matière de préservation et développement de la nature. Pour être opérationnel, sur les « espaces tampons » le zonage doit être adapté avec une emprise au sol et un taux de pleine terre assurant la progressivité de la zone urbaine vers la zone naturelle. 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 espaces naturels restent discutables. Un suivi rigoureux des mesures adoptées, associé à des mécanismes plus contraignants pour protéger les sols vivants et les arbres en ville, permettrait d'assurer une meilleure résilience écologique du territoire face au changement climatique. <u>1.3. Les limites concernant la trame verte et bleue</u> Nous avons noté les limites suivantes concernant le traitement de la trame verte et bleue : • **Absence d'objectifs contraignants et de mesures de suivi** Il n'existe pas d'indicateurs précis pour évaluer l'efficacité des actions mises en place (ex. évolution des populations d'espèces cibles). Il n'y a pas d'obligation réglementaire forte pour garantir l'application des mesures pourtant nécessaire. • **Trame bleue sous-exploitée** Le document fait mention du canal de l'Ourcq comme axe écologique, mais peu d'actions concrètes sont prévues pour renforcer ses fonctions écologiques. Nous notons aussi qu'il n'y a pas de véritable projet de restauration des rus historiques (ex. ru de Gobétue). • **Certaines solutions restent génériques et peu détaillées** La restauration écologique des infrastructures linéaires (autoroutes, voies ferrées) n'est pas accompagnée de propositions précises et adaptées aux contraintes locales. Il y a peu de stratégies spécifiques pour les milieux très urbanisés, où les opportunités d'intervention sont réduites. • **Insuffisance des mesures pour les milieux humides et aquatiques**

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
													Il y a peu d'actions prévues pour préserver et restaurer les mares et zones humides existantes. Face à cet enjeu majeur, il faut aussi prévoir un plan spécifique pour la gestion qualitative des eaux pluviales et des continuités aquatiques. 1.4. Non prise en compte de la trame noire Après analyse des documents, la notion de trame noire (qui concerne la réduction de la pollution lumineuse pour préserver la biodiversité nocturne) n'est pas mentionnée. L'absence de cette trame noire est un vrai manque dans une stratégie complète de préservation de la biodiversité en milieu urbain. Notre association est engagée contre la pollution lumineuse et propose plusieurs mesures pour préserver la trame noire. Souvent mal conçu ou inapproprié, l'éclairage artificiel nocturne engendre non seulement un important gaspillage énergétique, mais également des effets négatifs sur les êtres vivants en perturbant des espèces dans le temps et dans l'espace. La pollution lumineuse est d'ailleurs reconnue comme une cause supplémentaire de mortalité de la faune sauvage. De nombreuses solutions existent pour répondre aux besoins humains d'éclairages en intégrant à leur conception et leur utilisation leurs conséquences sur l'environnement : • Réduire les périodes d'éclairage, surtout dans les zones les plus sensibles (la réalisation d?un ABC permet d'identifier les secteurs à enjeux, tels que les zones de chasse des chiroptères) ; • Ajuster l'orientation des éclairages (ne jamais dépasser l'horizontal) ; • Choisir une couleur d'éclairage adaptée (ambrée ou dorée) ; • Réduire l'intensité en fonction des usages ; • Eviter les lumières vers des éléments naturels. **2. Remarques spécifiques sur les Mûrs à Pêches** 2.1. Un site capital aussi pour la biodiversité L'annexe au PLUi détaillant l'élaboration de la trame verte et bleue sur les Murs à Pêches précise que c'est : • Un espace naturel et patrimonial unique, avec un potentiel écologique fort. • Classé en noyau de biodiversité secondaire, mais en état dégradé (friches, dépôts sauvages, usages variés peu compatibles avec la biodiversité). • Avec un besoin de restauration écologique, en privilégiant : ○ La plantation d'espèces locales, ○ La protection des structures végétales existantes, ○ Une meilleure gestion des espaces pour limiter les impacts des activités humaines. 2.2. Des contradictions importantes constatées Voici ce qui nous apparaît être des contradictions à la fois avec l'annexe citée ci-dessus et les objectifs de la révision du PLUi rappelé en début de ce document : • Le PLUi propose de transformer 2400 m2 d'une parcelle agricole aujourd'hui boisée en zone d'activité, • Le PLUi propose de transformer deux rues au cœur des Murs à Pêches en linéaires actifs, • Le PLUi n'inventorie pas les zones humides des Murs à Pêches et ne propose aucune solution pour les protéger. **La LPO demande que ces 3 points soient rectifiés dans les documents d'urbanisme. En outre elle sera particulièrement vigilante sur la mise en œuvre de l'OAP sectorielle intercommunale «Planter aux abords du T1», tramway qui « coupe » les Murs à Pêches.** 2.2.1. Annulation du déclassement de 2400 m2 d'une parcelle boisée

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 centrée sur la parcelle CJ342 :  **PLUi en vigueur PLUi -- Modification N°3** L'impact de cette modification : 2400 m2 d'une parcelle agricole aujourd'hui boisée vont devenir une zone d'activité. La LPO demande que cette modification soit annulée. 2.2.2. Annulation de la transformation en linéaires actifs 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. La révision 3 contient la mise en place de linéaires actifs aux emplacements suivants : Il ne faut pas morceler le site des Mûrs à Pêches, mais au contraire, comme le dit l'annexe au PLUI, il faut une meilleure gestion des espaces pour limiter l'impact des activités humaines. La LPO demande que cette modification soit annulée. 2.2.3. Inventorier et protéger les zones humides

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
													Concernant la mare et le Ru Gobétue : ce site est l'un des espaces les plus intéressants dans son état actuel : Linéaire, il présente une épaisseur importante ; Central, il articule plusieurs parcelles cultivées, préservées, présentant de grands intérêts paysagers. Le Ru est apparent dans la partie Est mais devient plutôt un lieu de décharge qu'un lieu reconnu pour son intérêt écologique. Sa restauration et sa protection sont primordiales. Il existe une autre zone humide précieuse qui doit être inventoriée et protégée : **2.2.4. A propos de l'OAP sectorielle intercommunale « Planter aux abords du T1»** La LPO salue la création de l'OAP sectorielle intercommunale « Planter aux abords du T1» - avec des bénéfices potentiels comme la création de corridors écologiques ou l'amélioration de l'infiltration des eaux pluviales. Mais la LPO regrette que le Plan Guide qui est évoqué page 266 du rapport de présentation (« Le parti pris qui a présidé à l'élaboration du plan-guide est le suivant ») n'est pas été joint aux documents soumis à l'enquête - c'est un oubli important. Et la LPO sera particulièrement attentive aux orientations relatives au « bâtir parfois» qui seront intégrées dans une prochaine la modification une fois que les périmètres de gel des constructibilités auront été levés en 2027. **En conclusion**, la LPO note avec satisfaction des évolutions positives du PLUi autour de la renaturation. Cependant, nous notons les manques généraux importants suivants : • Efforts encore limités sur la désartificialisation et la reconquête des sols urbains, • Manque de règles d'arbitrage avec les projets de densification et de mixité fonctionnelle, • Absence d'un mécanisme contraignant pour limiter l'abattage d'arbres en zones urbanisées, • Manque de directives entre nature préservée et nature ouverte au public, • Manque d'intégration d'objectifs quantifiables sur la biodiversité urbaine, • Insuffisance de précision concernant les zones tampons. A ces manques généraux, s'ajoutent des manques dans le traitement des trames 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. Et l'absence totale de prise en compte de la trame noire (qui concerne la réduction de la pollution lumineuse pour préserver la biodiversité nocturne). Il est difficile d'analyser dans le détail tous les sites d'un territoire aussi vaste que celui couvert par Est-Ensemble dans le délai court de l'enquête. Aussi la LPO s'est-elle intéressée dans le détail au site des Mûrs à Pêches, site important en termes de biodiversité, comme le PLUi le rappelle lui-même. **Nous notons sur ce site des évolutions notées dans le PLUi qui sont en contradiction avec les objectifs de ce PLUi.** **Ce point à lui seul démontre que les grandes ambitions du PLUi doivent être précisées, avec des règles claires, et des objectifs quantifiables.**

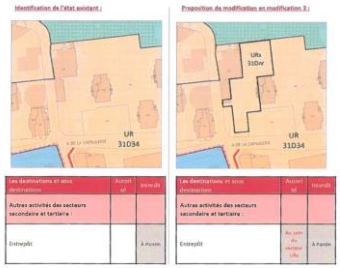
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Sans cela le PLUi perd une part importante de sa force. **La LPO demande que 2 évolutions sur le site des Mûrs à Pêches soient abandonnées. Et qu'une plus grande protection du Ru Gobétue et des zones humides de façon générale soit mise en place.**
Mail 120				X			X				X		**@182 – Guilhem SAINCTAVIT - Romainville** **Objet : Meilleur partage de la voie publique** La ville de 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, qui sont nombreux à utiliser ce mode de transport pour emmener leurs enfants en bas âge à l'école. De plus 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 (exemple : école maternelle Charlie Chaplin). Serait-il possible d'ajouter des radars aux feux rouges ?
Mail 121				X							X		**@183 – Aurèlie MANSE -** **Objet : Reprise programmes immobiliers** Résidente du quartier des Bas-Pays, plus précisément rue Paul de Kock, je ne peux que déplorer et m'inquiéter de ce projet de modification du PLUi concernant la possibilité de construire de nouveaux des immeubles dans cette zone. Romainville, et notamment le quartier des Bas-Pays, a connu une importante bétonnisation, avec des constructions sans cohérences architecturales et surtout élevées en termes d'étages et étendues en termes de surface. Les habitants initiaux ont subi de plein fouet des travaux lourds dans leur voisinage pour une perte de qualité de vie et d'environnement. Accepter de nouvelles constructions dans cette ville à forte tension démographique, et qui a dû faire déjà face à une augmentation forte de sa population en très peu de temps, serait une aberration, la ville n'ayant pas les services publics nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants. La ville est, par exemple, obligée d'orienter des élèves romainvillois en maternelle dans les communes limitrophes, faute de place dans les écoles déjà existantes. Les habitants de maison individuelles ont déjà subi la pression des promoteurs mais la suspension des permis de construire a permis de soulager cela. Permettre de nouveau des projets immobiliers de grande ampleur, c'est remettre une épée de Damoclès au-dessus de leur tête (maison rachetée? Immeuble de plusieurs étages contre leur terrain, entraînant une perte de qualité de vie et une dévaluation du bien? Résister mais à quel prix financier et mental?). Arrêtons donc la construction de masse (un immeuble de 13 mètres, c'est déjà trop!) et préservons l'existante. Romainville, ville village, n'existe déjà plus. Ne transformons pas Romainville en ville béton à fond.
Mail 122				X							X		**@184 – Miguel ALAV - Montreuil** Objet : Protection d'un espace vert pour agrandir et protéger la place de la République Sur la place de la République, il y a une parcelle boisée mais fermée par des palissades depuis des années à côté d'un joli pavillon XIXème (qui pourrait être un formidable lieu d'accueil du public tout comme le centre Lounès Matoub, qui accueille beaucoup d'activités associatives. Cet espace boisé devrait être classé paysager protégé et emplacement réservé renaturation, pour à termes agrandir la place de la République, qui est agréable et représente un îlot de fraîcheur important.

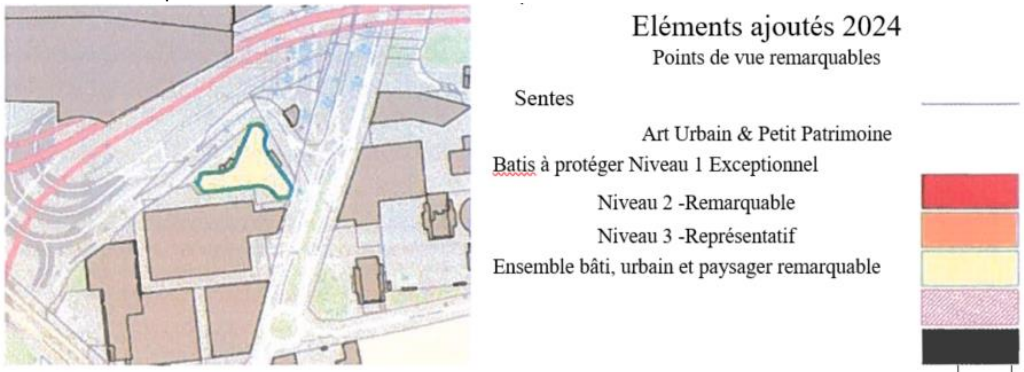
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 123		X	X	X		X	X					X	**@185 – Maire de BOBIGNY - Bobigny** Objet : Devenir du quartier de gare Bobigny Pablo Picasso Courrier adressé au président d'Est Ensemble Veuillez trouver en PJ une contribution de M Le Maire de Bobigny. **PJ. Courrier adressé au président d'Est Ensemble** La récente annonce du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis de quitter Bobigny, ville Préfecture et pôle administratif majeur du Département pour aller s'implanter à Saint-Denis est source d'une forte inquiétude sur la vacance à venir des locaux libérés- et sur la dynamique urbaine du pôle Bobigny Pablo Picasso. La ville redoute un temps long de vacances de ces locaux dans un contexte de marché tertiaire en difficulté et ainsi une mutation opportuniste de certains immeubles vers du logement et/ou de l'hébergement remettant en cause les équilibres de mixité fonctionnelle des secteurs concernés. Ces tendances qui se profilent pour les prochaines années me préoccupent sur le devenir du quartier de gare Bobigny Pablo Picasso alors que les transports en commun lourds sont en train d'y être renforcés (ligne 5, tramway T1, terminal de bus, arrivée du GPE) Aussi, je souhaite vous interpeler dans le cadre de cette procédure de modification du PLUi d'Est Ensemble car il apparaît que ces événements qui s'imposent à nous de façon subite sont insuffisamment pris en compte dans le document d'urbanisme. De nouveaux dispositifs encadrant la production de bureaux, et l'enjeu de l'obsolescence du parc sont évoqués dans le PLUI et identifient le pôle gare comme un secteur à conforter, mais il semble indispensable d'aller plus loin dans nos préconisations.

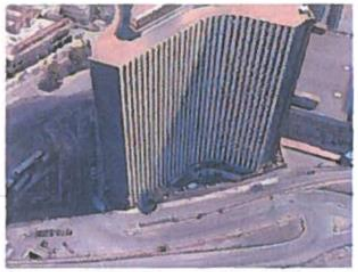
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 124				X		X	X					X	**E186 – Cathy OCAN - Pantin** Objet : PLU AVIS QUARTIER DES LIMITES C'est en ma qualité de co présidente du conseil des ainés aux côtés de Madame Christine LEHEMBRE que je m'adresse à vous. Après consultation auprès de la population concernée, un consensus se dégage pour une amélioration du cadre de vie de ce quartier. Les habitants interrogés précisent qu'ils souhaiteraient davantage de commerces "nobles" qui amènent dans le quartier une population différente de celle d'aujourd'hui : épicerie, boulangerie, boucherie ou autres de qualité. L'instauration d'un marché alimentaire hebdomadaire est proposée tout comme des manifestations telles qu'un marché aux livres semestriel et/ou marché qui serait ouvert aux artistes de Pantin, à redéfinir. Le cadre de vie passe également par l'entretien, le fleurissement Les habitants des LIMITES se sentent délaissés en observant que tous les quartiers HOCHE, EGLISE, COURTILLIERES et 4 CHEMINS ont enregistrés de nettes avancées de leur cadre de vie et des offres de services élargies. Le quartier DES LIMITES est le parent pauvre de Pantin.
Mail 125		X		X							X		**@187 – Peggy - Pantin** Objet : Règles sur la hauteur des constructions Les règles de hauteur des constructions sur Pantin, pour les indices b3 et b6, sont complexes et parfois se contredisent. Ne serait-il pas possible de simplifier ces dernières. Je comprends l'intérêt de corréler la hauteur des bâtiments à construire ou surélever avec la largeur de la voie dans laquelle ces derniers sont situés. Mais je m'interroge sur la nécessité d'imposer le respecter d'une verticale et d'une oblique de pente 2/1 quand le paragraphe juste en dessous impose un retrait du dernier niveau de 2,5 mètres (p239), le tout dans une hauteur limitée à 20 m et R+5 (sauf indications contraires). La suppression du paragraphe "Pour les façades sur voie : • Les constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit-enveloppe défini par : • une verticale d'une hauteur H (cette hauteur H devant être inférieure ou égale à 16,50 mètres); • une oblique de pente 2/1 limitée par une horizontale située à 3,50 mètres de la verticale" permettrait de simplifier un peu la règle et de permettre plus de souplesses sur la hauteur des niveaux, tout en respectant la hauteur maximale imposée par l'indice et le retrait de 2,5 m du dernier niveau. Par uniformisation des règles, cette simplification pourrait également s'opérer sur la règle de hauteur liée aux avenue Jean Lolive, Jean Jaurès et quai de l'Aisne (la question de l'absence de l'avenue Général Leclerc interroge car cette voie est aussi large que celles indiquées précédemment et elle pourrait ou devrait bénéficier des mêmes droits) en supprimant l'imposition d'une verticale et d'une oblique de 2/1 pour ne garder que la hauteur de 21 m (en R+6 ou R+5) et le retrait de 2,5 m au dernier niveau, comme c'est le cas actuel. Ces propositions de modifications ne remettent pas en cause les hauteurs maximales mais permettent au sein de ces hauteurs d'avoir plus de liberté et surtout cela faciliterait la compréhension de la règle.
Mail 126				X							X		**@190 – Michel COURRET – Noisy-le-Sec** Objet : création de zone naturelle J'habite au 56 boulevard de la République et je propose de rassembler plusieurs petites zones vertes en un bien plus grande sachant que les parcelles sont déjà très peu artificialisées voire pas du tout, il y aurait juste quelques fondations de bâtiments détruit mais qui figurent encore au cadastre à finir d'enlever sur une des parcelles. Pour mieux visualiser j'ai esquissé la proposition en pièce jointe. Par ailleurs, une bonne partie des parcelles concernées sont publique ; la grande centrale ne l'est pas, (au 54) mais les propriétaires, nos voisins, sont très âgées et très attachées à leurs arbres dont certains mériteraient d'être classés et se désoleraient sans aucun doute à l'idée d'une future construction. Merci d'étudier la question qui me semble aller de soi, voire de me tenir au courant.

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 127	X		X	X					X		X		**@191 – Manon CHARNAILLAT – Montreuil** Objet : Modification PLU 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 (qqch semble prévu au croisement rue de Rosny et rue Walwein mais on ne sait pas quoi ni quelle hauteur). 3. Sur la parcelle Opale, l'implantation ne respecte pas l'article 'Nature en ville', car plus de 80% de la parcelle seront artificialisés et l'abattages de 9 arbres ne pourra pas être compensé sur la pleine terre restante. 4. Les nouveaux bâtiments seront dans le champ de visibilité de la mairie (qui va être classée monument historique a l'occasion de cette révision).
Mail 128		X	X	X					X		X		**@192 – Benoît BOUCHE, directeur Opérationnel, SCCV BAGNOLET GALLIENI II – Saint-Ouen-sur-Seine** Objet : Périmètre du sous-secteur URx - identification de la Tour Gallieni II comme un élément bâti à protéger - alignement d'arbres à préserver Nous vous prions de bien vouloir trouver en fichier joint notre contribution concernant la modification numéro 3 du PLUI. Vous en souhaitant bonne réception. **PJ. 4 pages** SCCV BAGNOLET GALLIENI II 11, place de l'Europe 78140 VÉLIZY VILLACOUBLAY 1) la SCCV GALLIENI que je représente est propriétaire de 263 places de stationnement dans le parking dit « P45 » qui totalise 375 places.

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 parking est situé sur la parcelle cadastrale AB 222 : Ce parking fait face au parking P5 appartenant à la commune de Bagnolet.

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
													Actuellement, ces deux parkings sont classés en zone UR du PLUi d'Est Ensemble : Selon le règlement du PLUi d'Est ensemble, la sous-destination « entrepôt » est autorisée, « à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone 2.- Le projet de modification n 0 3 du PLUi d'Est Ensemble prévoit de créer un nouveau secteur URx, spécifiquement pour le parking P5 appartenant à la commune de Bagnolet. Pièce concernée et numéro : 5.2 Plan de zonage Bagnolet  Ainsi que l'explique le rapport de présentation de la modification n°3 (page 129) « Création d'un sous-secteur UR- Un indice « x » est ajouté sur une portion de la zone UR, comprenant les mêmes destinations et sous-destinations autorisées que la zone UR mais où la destination « Entrepôt » est ajoutée en autorisation sans conditions d'être liée à une activité présente sur site ». 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. En revanche, elle regrette que la modification projetée soit limitée au parking P5 sans intégrer le parking P4S et ce alors que les deux parkings ne sont séparés que par la rue Robespierre et qu'il n'y a pas lieu de les traiter de manière différencier au regarde de l'urbanisme.
													Il apparait donc nécessaire d'étendre le périmètre du sous-secteur URx pour intégrer le parking P4S.
													3.- 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. Dans un contexte de décroissance de la demande de surfaces de bureaux, cette évolution doit permettre la mutation de la Tour.
													Il apparait donc nécessaire d'étendre le périmètre du sous-secteur URx pour intégrer le parking P4S.

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.- 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. Dans un contexte de décroissance de la demande de surfaces de bureaux, cette évolution doit permettre la mutation de la Tour. 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 » :  Centre d'affaires Gallieni 2 36 Avenue du Générat de Gaulle 931 | Immeubles d'activités tertiaires | 3 Or ce "repérage" de la Tour visant à préserver ses caractéristiques architecturales tertiaires entre en contradiction flagrante avec la procédure conjointe de modification n 0 3, qui prévoit de faire évoluer le zonage du Terrain pour permettre l'accueil d'un programme d'hébergement (cf. infra.), impliquant (nécessairement) une redéfinition de la physionomie de la Tour. **Il apparait donc nécessaire de supprimer cette identification de la Tour Gallieni.** 4.- 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 :

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
													 Extrait du plan de zonage (modification 11 03) Extrait Google Maps **Il apparaît donc, bien nécessaire de supprimer cet alignement d'arbres à préserver.**
Mail 129		X	X	X					X		X		**E193 – Amara FOFANA [EIFFAGE CONSTRUCTION]** Objet : Périmètre du sous-secteur URx - identification de la Tour Gallieni II comme un élément bâti à protéger - alignement d'arbres à préserver Nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe notre contribution concernant l'enquête publique des trois procédures suivantes : - Projet de modification numéro 3 du PLUi, Projet de révision allégée patrimoine du PLUi, Périmètres délimités des abords des monuments historiques, Amara FOFANA Directeur de Programmes EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE 101 Bd Victor Hugo 93400 Saint-Ouen-sur-Seine **Doublon @128**
Mail 130		X	X	X							X		**@194 – Dimitri ABRAHAM – Pré Saint-Gervais** Objet : Modification du PLUI entre la rue Baudin et la rue Joineau pour construire 4 immeubles Le Pré St Gervais est la commune la plus dense d'ile de France. Par ailleurs nous disposons de moins de 0.5 m2 d'espace vert par habitant, alors que les préconisations sont de 10m2. Étant situé au bord du périphérique nous n'avons pas la meilleur qualité d'air dans notre ville. Ce nouveau projet immobilier va contribuer à la densification de Pré et sera donc destructeur pour la qualité de vie des Gervaisiens. Pourquoi ne pas zoner cette espace comme une seconde forêt urbaine? (On attend toujours que le premier projet se concrétise) En l'état ce projet ne semble bénéfique qu'au promoteur et à l'actuel propriétaire de la parcelle. Ils pourront s'enrichir sans aucun bénéfice pour notre commune et ses habitants. Oui, nous avons besoin de logements. Oui, il faut des logements sociaux. Mais les Gervaisiens ont aussi le droit à une qualité de vie descente. Peut-être que le même projet avec seulement un ou deux immeubles au lieu de quatre serai plus adapté au manque cruel d'espace vert de notre commune. Face au dérèglement climatique, les îlots de fraîcheurs semblent plus que nécessaire dans notre ville. La conversion de ce garage en l'un d'eux semble extrêmement approprié.
Mail 131								X			X		**@195 – Léonard – Montreuil** Objet : Patrimoine remarquable avenue Gabriel Péri L'avenue Gabriel Péri a fait l'objet de lourds travaux sur l'espace public afin de limiter la circulation automobile et favoriser les modes doux (piste cyclable double sens, large trottoir). Cette voie qui était largement consacrée à la circulation automobile devient peu à peu un mail piétonnier majeur menant à la croix de Chavaux et possède une qualité paysagère apportée par la présence d'alignements urbains intéressants et structurants donnant un cadre spectaculaire dans la longitudinale vers la Croix de Chavaux et donne également une très belle perspective sur le Parc des Beaumonts.

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 partir de la Parole Errante se développe un bâtiment intéressant pour le patrimoine, qui n'est pas protégé et qui mériterait largement de l'être pour éviter un remaniement trop imposant. De très beaux arbres complètent cet ensemble. De même, en face de ce bâtiment, un autre ensemble de même gabarit est digne d'intérêt (voir photos jointes). Le gabarit, le rythme de la façade, l'échelle urbaine sont particulièrement intéressante de mon point de vue. Peut-on protéger cet ensemble urbain? **PJ. 4 photos**
Mail 132			X	X	X			X				X	**@196 – Pierre Louis FOSSARD – Montreuil** Objet : Contribution d'habitants du Quartier Branly-Boissière et des abords du T1 à Montreuil **PJ. 4 pages** Nous, groupe d'habitants de la rue des Pavillons, située dans le bas du quartier Branly-Boissière à Montreuil: -Avons pris connaissance du dispositif de Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) instauré le 4 février 2020 (délibération et plan général des

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
													périmètres), consultables via: https://www.montreuil.fr/urbanisme/urbanisme-et-habitat/droit-de-preemption-urbain-renforce). -Avons pris connaissance du Projet de Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) porté par Est-Ensemble, et de ses objectifs généraux, notamment sur la commune de Montreuil, de : • Re-couture urbaine entre les quartiers Paul Signac et Branly-Boissière (et plus largement du territoire entier de la Commune, entre « Haut » et « Bas » Montreuil), suite à la destruction de l'ancienne autoroute A186, et à l'arrivée prochaine du tramway T1 et à la création d'une nouvelle voirie urbaine qualitative et plurielle dans ses usages et modes de déplacements • Renaturation et création d'Espaces paysagers protégés, ainsi que d'un « corridor vert »longeant le parcours du tramway • Mixité sociale. -Densification maitrisée. -Préservation des caractéristiques urbaines, propres à chaque zone définie au plan de zonage. -la valorisation des éléments patrimoniaux, dont deux sont proches de notre secteur : Mozinor (de qualité exceptionnelle) et le pavillon situé à l'entrée du square Alice (de qualité remarquable). -Avons pris connaissance du projet de création du Groupe scolaire Méliès et de son jardin partagé, entre le square Alice et l'Avenue du Président Salvador Allende (cela avec quelques difficultés, car seuls les habitants présentant des héberges sur le site du projet de groupe scolaire ont reçu quelques documents relatifs au projet, et que les fichiers PDF transmis sont peu lisibles dans leurs détails). Dans le cadre de la procédure d'Enquête Publique Unique actuellement en cours, et relative au Projet de Modification N°3 du PLUi, 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 »). Cela aux motifs suivants : - **DEFINITION DE LA ZONE UH**: Nous avons bien noté (Légende la pièce « A2_4_10_Plan_de_zonage_Montreuil ») que la zone UH est un « Secteur de préservation ». De même, nous souhaitons mettre en avant les extraits suivants de la pièce « A2.3.1 Règlement PLUI (5. RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE) » du Projet de Modification N°3 du PLUI, en page 147 : « Définition de la zone : La zone UH comprend les secteurs de préservation des formes urbaines existantes qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire. Objectifs : • Préservation des formes urbaines actuelles ; • Préservation des espaces de jardins constitutifs de la trame verte du territoire ; • Volonté d'autorisation d'évolutions ne remettant pas en cause les caractéristiques urbaines de la zone. Rappel : Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ». Nous commentons en précisant que notre secteur de quatre rues a, effectivement, un statut et un paysage urbain particulier, au sens où c'est à la fois un secteur pavillonnaire (80 % du bâti est à ce jour constitué de pavillons en R+1 + toiture, mais qui va déjà pouvoir évoluer en R+2 de hauteur 10,5 mètres, au vu de la constructibilité définie pour la zone UH et décrite au règlement de zone), et au sens où il se juxtapose avec un front bâti beaucoup plus élevé, le long des rue Didier Daurat et Président Salvador Allende. Cela fait à la fois sa singularité, et sa fragilité potentielle, notamment parce qu'à ce jour, dans le projet de Modification n°3 du PLUi, aucune OAP ne vient préciser les objectifs de la collectivité sur son devenir, et parce que, conséquence de la proximité avec le futur tramway T1, il s'exerce sur nos

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
													rues une forte pression immobilière: Nous espérons donc que la collectivité va protéger cette singularité, plutôt que la remettre en question. - **MIXITE SOCIALE:** Au sein de la zone UH indicée 91E10, située au cœur du quadrilatère délimité par les: boulevard Aristide Briand / Boulevard de la Boissière / rue de Rosny / rue Didier Daurat et futur boulevard urbain longeant le parcours du T1, les quatre voies évoquées plus haut constituent le seul secteur frappé de servitudes complémentaires, renforçant les dispositions figurant déjà dans le règlement de la zone UH, notamment au regard du maintien d'une mixité sociale: Voir A2_3_1_Reglement_PLUI, en page 111. Cette concentration, sur une seule partie du territoire de cette zone UH, nous semble contradictoire avec un objectif de mixité, sociale autant que de typologies d'habitat. Nous notons que notre environnement immédiat n'est pas, sauf erreur de notre part, dépourvu de logements sociaux, dont à minima les : Résidence Les Néfliers de CDC Habitat Social (1à 9 avenue du Président Salvador Allende), en R+4, R+11 et R+12, à l'extrémité de la rue des Pavillons. / Ensemble LOGIREP (rue Saint-Denis et Rue Emile Beaufils), en R+3, face au début de la rue Saint Victor. /Opération de 25 logements en cours de réalisation pour l'OPH Montreuillois, en R+6, au 90 boulevard Aristide Briand. - **COUTURE URBAINE:** Nous sommes, à ce jour, un micro-quartier relativement enclavé, puisque seules les rues Saint-Victor et Emile Beaufils servent d'accès à nos quatre rues, et que la rue des Pavillons est en impasse sur la moitié de son tracé, puisqu'elle se termine face à l'emprise foncière de CDC Habitat Social, et plus précisément à l'aire de stationnement en décaissé d'un mètre environ, associée aux logements de la résidence des Néfliers. Cela donne ainsi un usage particulier à la rue des Pavillons, puisque, par-delà la simple desserte de nos logements, elle sert conjointement de liaison apaisée (piétonne, cyclable) aux habitants de la Résidence des Néfliers vers le Boulevard Aristide Briand, ses commerces et ses transports; mais également, et plusieurs fois par jour, d'aire de dépose des jeunes accueillis à l'IME et hôpital de jour du Centre Jean Macé (ce qui suppose du temps, de la tranquillité, et un trafic automobile réduit); et enfin d'espace public partagé et de lieu d'échange entre nous, habitants des rues pavillonnaires précitées et nos voisins immédiats, habitants de la Résidence des Néfliers. Par ailleurs, la réalisation à court terme du jardin partagé du groupe scolaire Méliès va encore renforcer ce statut de lieu d'échange et de rencontre. L'achèvement des travaux du tramway T1 et des voiries associées va, naturellement, permettre de reconstituer pleinement la continuité, de part et d'autre du tramway, des : Boulevard Aristide Briand, Rue Claude Bernard et Rue Emile Beaufils, Avenue du Président Salvador Allende et Rue des Néfliers, et enfin de la Rue de Rosny. Nous comprenons que la construction du nouveau groupe scolaire Méliès sur le terrain du Champ de poires, d'une part, et la possibilité de renforcer le front bâti sur la rue Didier Daurat et face au tramway T1, par le classement de ces parcelles en zone UR (donc à dominante d'habitat collectif) et indicées 91D19 (donc de hauteur des constructions jusqu'à 19 mètres), d'autre part, excluent toute nouvelle percée qui viendrait largement « éventrer » notre quartier: Et cela nous convient, au regard des usages, typologies d'habitat, et quiétude, qui caractérisent notre quartier. Nous regrettons vivement que les projets de la collectivité sur notre secteur ne soient pas plus explicites à ce jour, notamment au travers de l'absence de toute OAP. Nous précisons que, si nous ne sommes pas exclus des réserves et servitudes énoncées en introduction, à l'issue de la phase d'enquête publique unique et de la validation du Projet de Modificatif n°3 du PLUi, nous demanderons à être reçu par les Services d'urbanisme de la Ville de Montreuil, afin de nous faire expliciter clairement les projets de la collectivité sur notre secteur. Le projet de la collectivité est-il de recréer une liaison routière Rue des Pavillons - Avenue Salvador Allende ? Nous ne le savons pas, en l'état, et au vu de ce qu'exprime (ou ne dit pas) le Projet de modification n°3 du PLUi: Nous sommes dans un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global, mais sans en connaître le dessein: Aussi, demandons-nous à être exclus des réserves et servitudes d'urbanisme, imposées dans le Projet de Modificatif n° 3 du PLUi, à nos quatre rues.

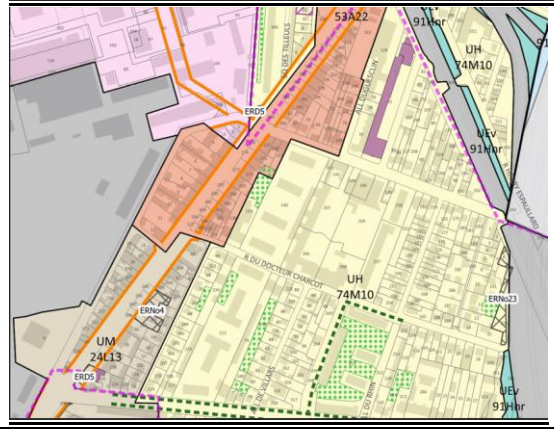
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Nous ne pouvons qu'objecter que la Rue des Pavillons, ainsi les trois autres rues citées en introduction également, n'ont pas vocation à devenir ou accueillir: - Un nouveau point d'accès poids-lourds vers Mozinor, - Le lieu de stationnement des résidents de la Résidence des Néfliers qui, si leur aire de stationnement disparaissait totalement ou partiellement, se reporterait aux alentours immédiats, -La nouvelle entrée ou sortie de l'aire de stationnement de la Résidence des Néfliers, -Une aire de dépose-minute pour le futur groupe scolaire (voir à ce jour l'exemple du groupe scolaire Fidélis rue Saint-Denis), -Une aire de stationnement longue durée, pour des automobilistes souhaitant abandonner leur véhicule pour poursuivre leur parcours par le tramway T1; -Et enfin (parce qu'il y a à ce jour également un enjeu sur ce point dans notre micro-quartier), non plus un « drive-in » des substances illicites. Nous pensons également que les habitants de la Résidence des Néfliers ont pleinement leur mot à dire, quant à cette potentielle extension de voirie, au bas de leurs logements et fenêtres. **- RENATURATION, LIAISONS DOUCES, RESECT DES ENTITES PAYSAGERES :** Nous avons bien noté la création d'un jardin partagé à l'emplacement de l'actuelle école Méliès, et l'apprécions, à condition que ses heures d'ouverture soient limitées. Nous avons évoqué ci-dessus deux espaces urbains non-bâtis à ce jour, et qui sont aussi l'opportunité de renforcer le projet de renaturation porté par les collectivités (Ville de Montreuil et Est-Ensemble), en complément des aménagements et corridor vert liés au tramway T1: -La partie non-bâtie le long de la rue Didier Daurat, partagée (en termes de parcellaire) entre l'emprise foncière de CDC Habitat Social, et les logements en accession situés à l'angle de la rue Emile Beaufils et sur la rue Didier Daurat (qui sert désormais d'aire de jeux et de rencontre aux habitants de la Résidence des Néfliers, depuis la suppression du terrain du « Champ de Poires »). -L'aire de stationnement de la Résidence des Néfliers. Pour cette dernière, nous ne comprenons pas le projet précis de la collectivité: En effet , au travers du fichier PDF de 17 pages et des quelques images jointes, qui ont été transmis à certains habitants mitoyens du chantier du Groupe scolaire Méliès, nous constatons une réduction plus ou moins importante de l'aire de stationnement de la Résidence des Néfliers: Tantôt une bande plantée de 2 ou 3 mètres, tantôt des aires de jeux et une circulation piétonne, tantôt une quasi-pampa agrémentée de quelques arbres, et sans limite précise sur son étendue… Nous aurions aimé en savoir d'avantage, et surtout vers quoi dans ce cas va évoluer le stationnement de ces logements collectifs. En tout état de cause, ces deux espaces non-bâtis, propriété de CDC Habitat Social ou de résidents privés, ne peuvent justifier les servitudes et réserves apposées à nos quatre rues, dans le cadre du Projet de Modificatif n°3 du PLUi. Sincèrement, cordialement, avec beaucoup d'inquiétude, et avec l'espoir d'être pleinement entendus et compris, dans le cadre de la procédure d'enquête publique désormais en cours d'achèvement.
Mail 133			X	X							X		**@197 – Michel STAUB – Noisy-le-Sec** Objet : Emplacement Réservé ERNo4 Espace Vert Petit Noisy La création de la forêt urbaine se situe sur 4 parcelles dont une est toujours en litige foncier. Il est regrettable qu'après plus de 20 ans, ce problème ne toujours pas réglé... La conséquence est la création partielle de cet espace. Après la disparition de la bande végétale du Tramway T1 de l'avenue Galliéni, on pourrait attendre un espace vert complet dans notre quartier. A la surface de 852m2 annoncée, il faut retirer les 209 m2 de la parcelle E 281 ! **PJ. 2 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

_8_Plan_Noisy_le_Sec.... | A2_4_11_Plan_zonage_Noisy... | A2_4_19_Liste_des_e... × + Créer

er Convertir Signer électroniquement Rechercher du texte ou des outils

Intitulé	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface (m²)	Parcelle(s)
ERNo4	~~Équipement~~ Espace vert	Noisy-le-Sec	~~Av Gallieni/rue Arago~~ ~~Équipement petite enfance~~ Création d'un espace vert sur des délaissés fonciers de la première tranche de réalisation du T1, le long de l'avenue Gallieni	Commune	~~631~~ 852	~~E11~~ ~~En partie : E10,12~~ E281, 294, 296, 310



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 134		X	X	X								X	**<u>@198 – Association GNSA– Les Lilas</u>** Objet : DES ESPACES PAYSAGERS PROTEGES SANS PROTECTION DES ARBRES Le Groupe National de Sauvegarde des Arbres Les Lilas s'inquiète de la modification de rédaction concernant certains Espaces Paysagers Protégés dans le règlement de la modification n°3 du PLUi qui conduirait à vider de sa substance cette protection <u>Observations et questions à l'EPT d'Est Ensemble</u> : 1) Dans le chapitre Espaces Paysagers Protégés du Règlement du PLUi, deux articles entiers sont rayés et non remplacés : il s'agit des articles qui prescrivent le remplacement des arbres amenés à disparaître naturellement ou par abattage dans ces espaces de protection. S'agit-il d'une erreur de rédaction du PLUi ou bien la modification n°3 du PLUi propose-t-elle de supprimer la protection des arbres existants dans ces deux Espaces Paysagers Protégés spécifiques ? Dans un Espace Paysager Protégé Boisé, la régénération de la végétation étant naturelle et spontanée, le remplacement des arbres n'est pas nécessaire à la "préservation, au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques" propre à l'identification au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme. 2) Dans les Espaces Paysagers Protégés et les Espaces Paysagers Protégés Mares et Zones Humides qui possèdent des sols anthropisés , formés par l'homme, la régénération n'est pas naturelle et doit impérativement être assistée par la main de l'Homme. Alors que le dérèglement climatique fragilise les arbres (sécheresse, développement des maladies, intensification des tempêtes, mégafeux , etc..) , comment Est Ensemble attend assurer la préservation des Espaces Paysagers Protégés et des Espaces Paysagers Protégés Mares Zones Humides sans prescrire le remplacement des arbres amenés à disparaître ? 3) Est Ensemble annonce dans l' "Evaluation environnementale – Résumé non technique Vulnérabilité aux effets du dérèglement climatique : "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." Comment Est Ensemble entend-elle préserver les espaces verts assumant la fonctionnalité d'ilots de fraicheur sans préserver les arbres de ces "secteurs à protéger" que sont ces éléments identifiés au titre du L152-23 du Code de l'Urbanisme Espaces Paysagers Protégés et les Espaces Paysagers Protégés Mares et Zones Humides ? <u>Evolution demandée :</u> Au vu des événements climatiques en cours et dans l'objectif de préserver les rares ilots de fraicheur encore présents sur le territoire d'Est Ensemble, le GNSA Les Lilas propose de ne pas supprimer les articles suivants dans les articles concernant les Espaces Paysagers Protégés et les Espaces Paysagers Protégés Mares Zones Humides :" Les plantations existantes devront être préservées et tout abattage d'arbre impliquera un remplacement par un sujet dont le développement à terme sera équivalent." 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. PJ. 2 pages : Extrait du Règlement du PLUi modification n° 3 concernant les Espaces Paysagers Protégés en pages 118 et 119 pièce A2.1.1.

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

III DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES ZONES

2. Dispositions graphiques :

e. Nature en ville

Les espaces paysagers protégés boisés

Des « *espaces paysagers protégés* boisés », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable.

La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit. Cette interdiction s'applique à toute surface et sans plancher d'application et implique un rejet de plein droit de toute demande de défrichement.

Par ailleurs toute demande de coupes et abattages d'arbres doit être argumentée et s'inscrire dans une logique de gestion des espaces boisés concernés.

Les espaces paysagers protégés

Des *espaces paysagers protégés*, introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique.

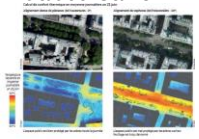
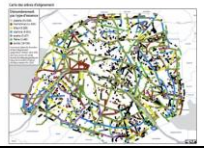
~~*Rappel :*~~
~~Les plantations existantes devront être préservées et tout abattage d'arbre impliquera un remplacement par un sujet dont le développement à terme sera équivalent. Sont exemptées de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100 m² d'espace de plein terre une fois le projet réalisé.~~

À l'intérieur des *espaces paysagers protégés situés sur des propriétés privées,* seuls sont autorisés :

- les abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure à **9 m²** par *terrain*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, les dépôts, les travaux et aménagements temporaires nécessaires aux chantiers de réalisation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express.

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
													e. Nature en ville Les espaces paysagers protégés mares et zones humides Des « *espaces paysagers protégés* mares et zones humides », introduits par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. ~~*Rappel :*~~ ~~Les plantations existantes devront être préservées et tout abattage d'arbre impliquera un remplacement par un sujet dont le développement à terme sera équivalent. Sont exemptées de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100 m² d'espace de pleine-terre une fois le projet réalisé.~~ ~~À l'intérieur des « *espaces paysagers protégés* mares et zones humides », il est interdit :~~ ~~• La création de remblais,~~ ~~• les affouillements et exhaussements du sol,~~ ~~• La réalisation de caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,~~ ~~• L'implantation de toute construction y compris les *clôtures* pleines.~~ Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit et l'occupation du sol ne peut être que naturelle. De plus, sont interdits : • Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ; • Les affouillements, exhaussements ; • La création de plans d'eau artificiels, le pompage ; • Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement ; • L'imperméabilisation des sols ; • La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone. Toutefois, sont autorisés :

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 135								X			X		**@199 Allain – Pré-Saint-Gervais** Je réside au Pré Saint Gervais et je salue cette initiative de recenser le patrimoine bâti du territoire. Mon attention est attirée par deux sujets : - Celui de la qualité des façades et menuiseries : - Celui des grands ensembles. Je regrette qu'en deçà du niveau de protection 1, par ailleurs extrêmement rare, et quelles 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 ? Si les ouvertures étaient pourvues dès l'origine de volets roulants alors ils peuvent être conservés. Dans le cas contraire, la qualité architecturale s'en trouve considérablement appauvri. Par ailleurs, il n'est pas du tout acquis que ces volets soient un gage de confort énergétique, ne serait-ce qu'en termes de confort d'été par rapport à des persiennes. 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. Un excellent exemple est donné par un grand ensemble visible depuis chez moi (rue Lamartine - Pré Saint Gervais) et dont la composition des façades mériterait d'être protégée. Ce bâtiment était pourvu, à l'origine, d'élégants stores colorés qui donnaient beaucoup de cachet à la façade. Au fil du temps, et faute d'entretien, ces stores ont été remplacés de façon anarchique par des volets plastiques coulissants puis par des volets roulants blancs et marrons. La photographie jointe parle d'elle-même. Le recensement devrait permettre de sauver des bâtiments comme celui. **PJ : 1 photo**

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 136		X		X	X							X	**@200 – GNSA** Objet : réglementer l'implantation des réseaux Implanter les réseaux souterrains de manière séparée et profonde sous la chaussée, loin des espaces réservés aux arbres. Observation concernant la nouvelle OAP thématique Environnement et l'OAP sectorielle "Planter aux abords du T1". Les divers travaux d'aménagement auxquels sont confrontés notre territoire (création de tramways, pistes cyclables , métros souterrains, géothermie, etc.) nécessitent de réglementer avec pragmatisme l'implantation des réseaux souterrains. Or, rafraîchir la ville implique la plantation d'alignements d'arbres le long des voiries selon un rythme régulier distants de 6 à 7 mètres maximum : seule solution permettant de créer un couvert arboré végétal continu permettant de réduire de 4°c à 7°c la température ambiante en ville. Pour planter des arbres sur les trottoirs tout en implantant des réseaux souterrains (gaz, eau potable, fibre optique, chauffage urbain), il est essentiel de : • Implanter les réseaux souterrains de manière séparée et profonde sous la chaussée, loin des espaces réservés aux arbres. • Respecter des distances minimales entre les réseaux et les arbres (généralement de 1 à 2 mètres, voire plus selon les réseaux). • Utiliser des tranchées renforcées (barrières anti-racines) ou des bacs de plantation pour permettre aux arbres de se développer sans interférer avec les réseaux. • Coordonner les projets avec les concessionnaires de réseaux et les services d'urbanisme locaux. Ainsi, un aménagement soigné et bien coordonné permettra de préserver à la fois l'intégrité des infrastructures et la qualité des espaces urbains. Question à Est Ensemble : Lors de la création de la station Serge Gainsbourg aux Lilas, 55 arbres ont été abattus sur les trottoirs du boulevard Général Leclerc. La RATP a réalisé les travaux de création de la station de 2018 à 2024 : sur cette période, l'ensemble des réseaux créés l'ont été sur les trottoirs. Ces aménagements ne permettent plus de recréer les alignements d'arbres réguliers qui préexistaient et rendent désormais le quartier des Sentes vulnérable aux canicules. Comment l'EPT d'Est Ensemble envisage-t-il de végétaliser les espaces urbains (renaturer) sans règlementer les implantations des réseaux existants à déplacer et les nouveaux réseaux lors de travaux d'aménagement ? Evolution demandée : Le GNSA propose de compléter le règlement écrit du PLUi en ajoutant un article sur la création de nouveaux réseaux, ou le dévoiement de réseaux existants nécessités par des travaux d'aménagement : implanter les réseaux souterrains de manière séparée et profonde sous la chaussée, loin des espaces réservés aux arbres. **PJ (1 page)** Extrait du Cahier n°2 de l'APUR sur les ICU démontrant qu'un alignement d'arbres clairsemé ne permet pas de lutter contre les ilots de chaleur urbains  

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 137					X						X		**@201 Véronique - Montreuil** Objet : le corridor écologique de part et d'autre du tramway T1 Durant la période de confinement, on nous a présenté avec de beaux diaporamas le corridor vert autour du tramway, devant Mozinor, rue des Néfliers, notamment. On nous a affirmé qu'il n'y aurait aucun immeuble construit. Qu'en est-il ? Habitant à l'angle de la rue Paul Signac et rue de Rosny, nous nous organisons pour demander "des comptes" si les promesses ne sont pas tenues.
Mail 138	X	X	X						X		X		**@202 Vincent POMMIER – Montreuil** Objet : Non à est Village Je fais pars de mon désaccord avec le projet d'élévation des bureaux de la rue Franklin pour les raisons suivantes : 1. Le secteur de plan masse n'est pas consultable (ni en ligne, ni en mairie). 2. Le plan actuel n'est pas précis (qqch semble prévu au croisement rue de Rosny et rue Walwein mais on ne sait pas quoi ni quelle hauteur). 3. Sur la parcelle Opale, l'implantation ne respecte pas l'article 'Nature en ville', car plus de 80% de la parcelle seront artificialisés et l'abattages de 9 arbres ne pourra pas être compensé sur la pleine terre restante. 4. Les nouveaux bâtiments seront dans le champ de visibilité de la mairie (qui va être classée monument historique a l'occasion de cette révision). **PJ. 1 page** : plan de zonage 6-7.g secteur de plan masse – centre-ville de Montreuil
Mail 139				X							X		**@203 Agathe DELAMARE - Montreuil** Objet : priorité à la préservation et l'extension des espaces naturels Dans le cadre de la modification du PLUi, je souhaite attirer votre attention sur l'importance cruciale de préserver et d'étendre les espaces verts dans cette zone, qui va être fortement densifiée avec l'arrivée du tramway et l'implantation actuelle du centre de remisage. Un grand nombre d'arbres ont été abattus et des espaces naturels ont disparu pour laisser place à ce centre de remisage. Il est donc impératif que toute évolution du PLUi compense cette perte en privilégiant la création de nouveaux espaces verts plutôt que d'encourager une urbanisation supplémentaire. Concernant le terrain actuellement non constructible situé en bout de l'avenue Paul-Signac, s'il devait être requalifié, il est essentiel qu'il soit majoritairement transformé en zone verte plutôt qu'en zone bâtie. Face au réchauffement climatique, nous avons impérativement besoin de verdure pour rafraîchir la ville, favoriser la biodiversité et améliorer la qualité de vie des habitants. De plus, il est indispensable de protéger strictement tous les arbres existants avenue Paul-Signac. Aucun ne doit être abattu. Si des logements sont envisagés, leur hauteur ne doit en aucun cas dépasser quatre étages, afin de respecter l'équilibre du quartier et éviter une densification excessive. Par ailleurs, un corridor écologique est prévu sur le terrain non constructible, mais sa largeur ne dépasserait que 5 mètres, soit, même pas la largeur d'une rue. Une telle dimension est insuffisante pour assurer une réelle continuité écologique et un impact bénéfique pour l'environnement. Il serait donc essentiel de l'étendre pour qu'il constitue un véritable espace de respiration et de biodiversité, plutôt qu'une simple bande verte symbolique. Dans cette optique, le terrain de l'ancien pavillon situé au 43 avenue Paul-Signac, actuellement transformé en parking pour une entreprise, borde ce corridor écologique. Il pourrait donc être intégré à l'aménagement de cet espace et converti en jardin public ou en espace de culture urbaine, plutôt que de rester une zone minéralisée et exploitée sans contrôle. Cela permettrait de renforcer la continuité écologique et d'augmenter la surface d'espaces verts disponibles pour les habitants. De plus, afin de renforcer progressivement la continuité écologique, chaque parcelle bordant ce corridor, lorsqu'elle est mise en vente, pourrait être intégrée à cet espace vert. Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ces observations, essentielles pour un aménagement plus durable et respectueux de l'environnement.
Mail 140		X	X	X	X			X			X		**@204 Gilles ROBEL- Montreuil** Objet : projet de modification n°3 Veuillez trouver ci-joint mes remarques au sujet de la modification 3 du PLUI de 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
													PJ : 12 pages Sur l'objectif général de « renaturation » 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. **Protection du patrimoine arboré** - L'introduction de principe des unités de plantation (p. 9 doc général) est sujette à caution. Elle accrédite l'idée que des compensations sont possibles en cas d'abattage d'arbres, notamment des arbres à grand développement et des arbres matures. Or cette logique de compensation est contestée par les naturalistes. Il faudrait affirmer une volonté de sanctuariser les arbres matures, y compris sur les espaces privés, en raison des services irremplaçables qu'ils rendent pour lutter contre le dérèglement climatique. Ils ne devraient pouvoir être abattus que dans des circonstances exceptionnelles (notamment maladie avérée avec contre-expertises). Les nouvelles règles ne se révèlent pas mieux-disantes puisque l'ancienne règle (« Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par deux arbres à moyen ou grand développement) est remplacée par la règle suivante : « Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par deux arbres à moyen ou grand développement, ou par 72 unités de plantations comprenant au moins un arbre à grand développement. » Là où l'on imposait 2 arbres à moyen ou grand développement, on laisse la possibilité de ne mettre qu'un seul arbre à grand développement (= 36 unités de plantation), le reste pouvant être composé de 5 arbustes (= 8 UP) voire de 17 vivaces hautes (= 2UP) ! - Un recensement a été effectué des arbres remarquables, qui 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 non autorisé ? - En ce qui concerne les arbres d'alignement, là encore les nouvelles règles restent floues. Il est indiqué (p. 24) : « 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. » La replantation ne doit pas pouvoir se faire dans un autre alignement de la même commune mais dans le même alignement uniquement ou à proximité immédiate afin de préserver la qualité de vie des riverains immédiats. - La distance tampon de 5m qui est désormais fixée autour du rayon de l'arbre pour préserver son espace vital (p. 27 document général) n'est pas suffisante, notamment dans le cas des grands arbres d'alignement. Il faudrait fixer à 10m du tronc ou raisonner en termes de distance du houppier aux façades des constructions car bien souvent les étages supérieurs des immeubles avancent par rapport aux rez-de-chaussée et les fenêtre ou balcons des nouveaux immeubles touchent la ramure des arbres. Cela nuit à l'ensoleillement des appartements et à la biodiversité, et se traduit par des coupes très importantes qui nuisent à la survie des arbres. Dans l'OPA environnement (p. 45) il est précisé 8m du tronc pour un arbre de grand développement et 5m pour un arbre de moyen développement. Ce n'est pas suffisant pour préserver les arbres d'alignement actuels. Illustration de la situation actuelle (118 avenue de la Résistance) :

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

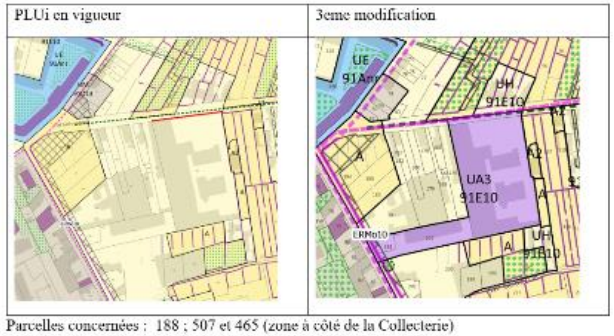
Les mêmes arbres taillés trop sévèrement après la construction d'un immeuble trop proche

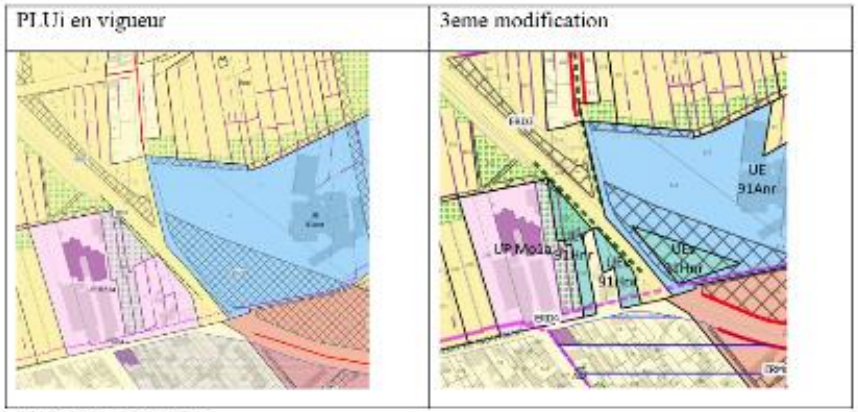
- Les grands arbres anatures qui se trouvent à l'angle du bd Théophile Sueur et de la rue des Ruffins à proximité du marché des Ruffins (séquoias) ne figurent pas dans l'inventaire des arbres à protéger et doivent être ajoutés.

Création et préservation d'espaces verts

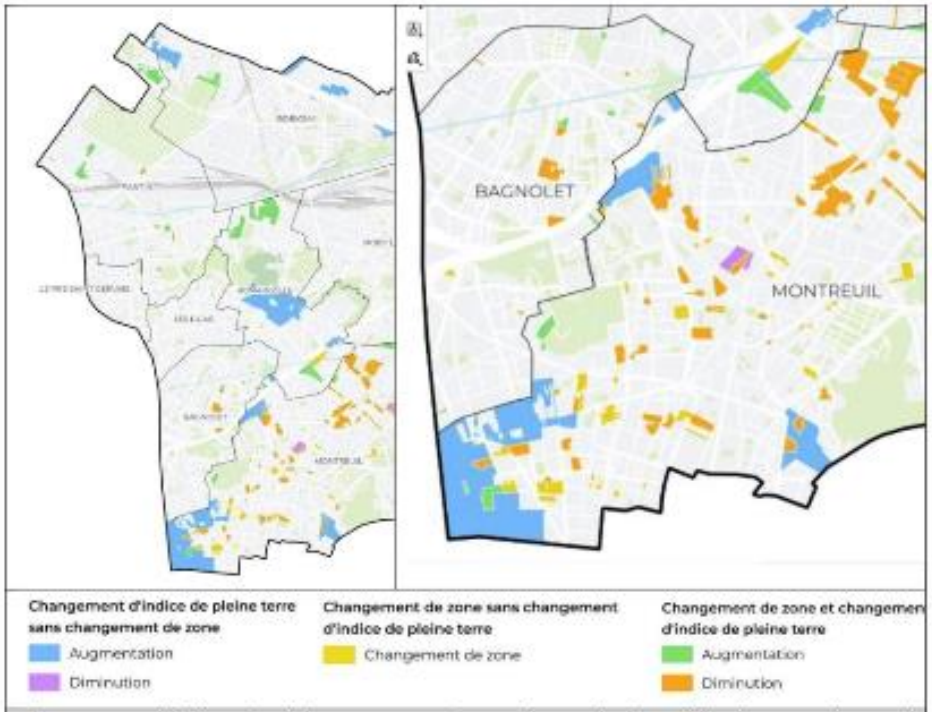
L'EPT Est Ensemble connaît une indéniable carence en espaces verts : une moyenne de 6,4m² d'espaces verts conséquents (de plus de 1ha) et accessibles (à moins de 10 mins à pied) par habitant sur le territoire. Pour la population (441 000 habitants en 2022) sur le territoire, la superficie d'espaces verts à créer pour atteindre l'objectif fixé de 10m² d'espaces verts/habitant est ainsi de 159 hectares. Au rythme actuel de 4,4 hectares d'espaces verts créés par les mesures règlementaires du PLUi, à population constante il faudra plus de 36 ans (échéance 2061) pour atteindre ces objectifs, alors que dès 2030 et les projections démographiques annonçant une population de 480 000 habitants sur le territoire, ce délai sera réévalué à 40 ans (échéance 2065).
Les dispositions réglementaires prescrites dans le PLUi ne sont adaptées :
• ni à réduire rapidement la carence en espaces verts du territoire,
• ni à réduire les effets des ICU (Ilot de Chaleur Urbain,
• ni à protéger les espaces verts existants

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
													• ni à développer de nouveaux lieux d'agriculture urbaine. Le site des murs à pêches est emblématique des insuffisances du PLUi sur les espaces de nature en ville, malgré les effets d'annonce, le grignotage continue. Développement de quelques points saillants qui montrent les lacunes du PLUi sur les MAP : • Suppression de 2 420 m2 de parcelle agricole (CJ 342) • Manque de protection des zones humides • Atteinte au patrimoine, paysage et biodiversité avec les deux segments de linéaires actifs obsolètes des rues Saint Antoine et Nouvelle France • Non-protection de la dernière petite maison d'horticulteurs, éléments phare du patrimoine des MAP Exemple : CHANGEMENTS DE ZONES SECTEUR MURS À PÊCHES A l'Est dans le prolongement de la parcelle 343 « ex-Espace Boisé Classé » A l'Est dans le prolongement de la parcelle 343 « ex-Espace Boisé Classé » Parcelle concernée : CJ 342 (parcelle boisée) anciennement classée en zone agricole proposée en zone UA activités économiques (2424 m2) CJ 342 : Légendée comme propriété privée sur la carte du COPIL mars 2024

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
													Ru Gobétue. A ce jour, à l'exception du Ru Gobetue qui a fait l'objet d'une restauration partielle sur une portion de 50 mètres initiée en aout 2018. Aucun action précise ne vient concrétiser la réalisation des orientations Biodiversité de l'OAP Murs à Pêches. Il conviendrait de : - Renforcer la protection du Ru Gobetue conformément aux recommandations du SAGE - Instaurer un zonage N pour les milieux à restaurer (prairies, haies, boisements…) Le zonage en zone agricole apparait logique au regard du passé horticole du site mais n'est pas adapté aux enjeux actuels d'érosion de la biodiversité. - Mettre en œuvre des études et inventaires suivis afin de localiser les milieux à restaurer et les espèces cibles à protéger au sein du noyau composite. - Stopper la fragmentation du site en particulier à l'est dans la zone boisée. Le cumul des modifications dans la zone indiquée à la figure 1 page suivante (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. Le secteur murs à pêches est certes complexe mais on ne comprend pas la justification de linéaires actifs localisés sur des parcelles ou l'on compte « des entreprises dont les activités ne sont généralement pas en phase avec la nature du site ». (AOP sectorielle, page 140) **Par ailleurs les « espaces tampons »** (Figure-2) identifient un caractère progressif des aménagements autour des réservoirs de biodiversité. Ils définissent les espaces à protéger permettant de réduire l'effet des impacts anthropiques sur la flore et la faune et ne pas entraver la circulation de la faune. Un passage d'un milieu à dominante naturelle à un autre plus aménagé (du parc à l'îlot, par exemple) doit être proposé afin de favoriser le respect du réservoir de biodiversité et de faciliter la dispersion des espèces. Les projets et aménagements doivent y faire preuve d'une exigence renforcée en matière de préservation et développement de la nature. **Pour être opérationnel, sur les « espaces tampons » le zonage doit être adapté avec une emprise au sol et un taux de pleine terre assurant la progressivité de la zone urbaine vers la zone naturelle. Mettre en place un suivi régulier des espèces tant faunistiques que floristiques.** **Rue Saint Antoine**  Parcelles concernées : 188 ; 507 et 465 (zone à côté de la Collecterie) Projet : UA3 91 E10 Il y a une modification qui va avoir des impacts mal définis en termes d'emprise, de hauteur des bâtiments, etc.

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
													Croisement rue de la Nouvelle France et Pierre de Montreuil  Parcelles concernées : 452 ; 250 et 384 de zone économique vers UEV Espace Vert Urbain 410 de zone équipement vers UEV vers UEV Espace Vert Urbain Point de vigilance UP Mo1a (Zone EIF) : abords des Murs à pêches et îlot Branly-Boissière Montreuil page 314 du règlement et pièces écrites de la 3ème modification **Les changements de zonage** 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. Ces évolutions pourraient avoir des incidences négatives en matière de protection de la nature en ville

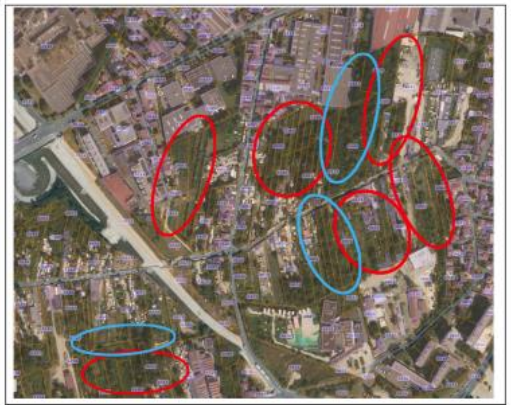
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé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



Changement d'indice de pleine terre entre le PLUi actuel et modification N°3 du PLUi
Evaluation environnementale / Page 65
Figure-3

Selon l'évaluation environnementale, en page 58 *« la refonte du plan de zonage de la ville de Montreuil induit de nombreuses modifications des indices d'emprise au sol, difficilement quantifiables ».*
La MRAE recommande ainsi de *«justifier l'évolution des règles conduisant à diminuer l'indice de pleine terre dans certains secteurs de Montreuil, Bagnolet, Bondy et Pantin 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. »*

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
													Le long des abords du tramway Ces évolutions concernent l'urbanisation le long des abords du tramway, (affectés par une diminution des indices de pleine terre) en amont des MAP et appauvriront le corridor écologique identifié comme « principal » entre le parc des Beaumonts, les MAP et le parc Montreau. Une bande végétalisée de 5 m de large, en pied d'immeuble ne saurait constituer un corridor écologique efficient, et relève plutôt de la végétalisation de rue. Des activités et des commerces étant prévus aux rez-de-chaussée, 1l est à craindre que les végétaux qui y seront plantés, gênent la visibilité des vitrines et soient supprimés, à moins que ces espaces, ne soient rapidement annexés pour servir de terrasses au cafés et restaurants qui s'y installeront [à titre de comparaison, Av. De la résistance= on a entre 10 et 20 m de pleine terre végétalisée.] La Ligue de Protection des Oiseaux souligne qu'en l'absence d'études précises sur la zone et d'indicateurs concrets de mise en ?œuvre de la trame sur le territoire on ne voit pas bien comment les objectifs de protection de la biodiversité vont pouvoir être atteints. Au sein de la région d'Ile-de-France, les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et, en leur absence, 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. La carte n°3 du SDRIF Environnemental 2024 a été mise à jour et adoptée le 11 septembre 2024 Carte3 _SDRiF-E 170924-01.png (7619x5316) 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". On ne voit pas 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. **Définition des EPP (Espaces Paysagers Protégés)** Les EPP sont des espaces incluant des éléments tels que des haies, des zones humides, des cours d'ilots végétalisé, des boisements ou ensembles paysagers à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de leur intérêt urbain, paysager et environnemental. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, 1l 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. Ces incohérences sont particulièrement flagrantes sur les MAP. (Figure-5).

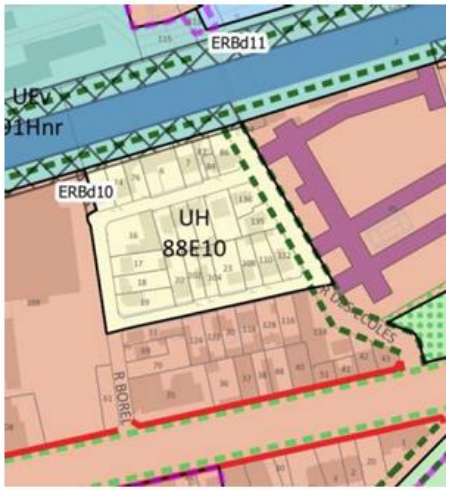
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Ces incohérences sont particulièrement flagrantes sur les MAP. (Figure-5). Les zones en devraient aussi être classées en EPP comme les zones en  Figure-5 Je demande que l'on étende le classement des EPP sur le MAP **Sentier de la biodiversité** En Commission des sites de septembre 2021 1l était annoncé que le sentier de la biodiversité rendrait opérationnelle la traversée du site par un réseau de sentes, associé à de nouvelles plantations renforçant le potentiel écologique et la biodiversité des Murs à pêches. Malgré la création de l'emplacement réservé ERMo24, l'avancement de ce sentier n'est pas visible sur le site des MAP. Par ailleurs la surface de ce sentier a été réduite de 18 120 m° à **18 055 m**°, sans justification. **Maison « Fruits défendus »** PLUi en vigueur | PLUi – Modification N°3 Figure-13 Demande de classement de cette petite maison qui fait partie du patrimoine horticole au même titre que les 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
Mail 141				X		X					X		**@205 Laurence ADAM – Montreuil** **Objet : changement du PLUi du Haut de l'avenue Paul Signac** Habitants du 70 avenue Paul Signac, nous subissons les nuisances des entreprises situées au 43 avenue Paul Signac qui ont annexé et bétonné le jardin de la maison murée voisine sans contrôle aucun. Cela pose un réel problème et nous avons très peur qu'avec le changement de PLU de ce côté de la rue, d'autres entreprises polluantes et bruyantes (camions frigorifiques stagnant moteur allumé devant notre immeuble très tôt le matin) viennent s'installer et détruire et bétonner les jardins de cette zone résidentielle. Nous sommes contre ce changement. Ce qu'il se passe au 43 ne doit pas se propager aux autres parcelles. Nous nous mobiliserons pour empêcher toute installation de telles entreprises. Nous souhaitons préserver cette zone résidentielle. Et si cela devait changer, nous serons vigilants à ce que soit préservé et respecté la qualité de vie des résidents de la rue. Nous souhaitons aussi que la zone de verdure autour du tramway ne soit pas réduite à une fine bande insignifiante. Nous avons besoin de verdure, d'arbres et de fraicheur. Nous voulons respirer. Voici l'occasion de créer un nouveau parc dans le quartier
Mail 142	X		X	X								X	**@206 Emilie DARTOIS, présidente association Baudin Joineau – Le Pré** Objet :secteur de plan masse Baudin Joineau – Le Pré 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, ce qui nous couperait de la lumière directe et rendrait nos petites courettes à peine utilisables sauf en été. 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. Je suis présidente de l'association Baudin Joineau (qui contribue également à cette enquête) et ai rencontré Monsieur le Maire du Pré Saint Gervais et son équipe, déjà trois fois à ce sujet. Chaque réunion s'est conclue avec une promesse de concertation et d'informations aux habitants du Pré Saint Gervais et particulièrement des riverains. A ce jour, il n'en est absolument rien, nous découvrons toujours le projet dans des annexes de modifications de PLU. J'ai contacté plusieurs fois la mairie pour pouvoir initier la concertation à nouveau, et suis toujours dans l'attente d'une réponse.
Mail 143	X		X								X		**@207 Khalid BELKHEIRI – Montreuil** Objet : informations complémentaires En tant que propriétaire des numéros 58 et 60 du boulevard Aristide Briand à Montreuil, je tiens à exprimer ma consternation. D'une part, les travaux du tramway ont rendu l'accès à mes deux portes d'entrée impossible depuis plus de six mois, comme si ces travaux ne pouvaient se faire sans cette contrainte. D'autre part, je subis les conséquences de ces aménagements : une invasion de rats, la chute de mes tuiles provoquée par les vibrations, ainsi que des nuisances sonores qui perturbent mon sommeil et celui de ma famille. À cela s'ajoute le classement de ma maison en espace boisé classé (EBC12), m'empêchant toute amélioration ou extension depuis plus de 20 ans. Comme si cela ne suffisait pas, un terrain de basketball a été installé juste à côté de ma propriété, ouvert en continu 24h/24 et 7j/7, générant des nuisances constantes. J'apprends maintenant qu'il est prévu la destruction de mon bien sans qu'on me concerte. Pour finir, en plus de ces conditions, la mairie de Montreuil, par l'intermédiaire d'un prestataire, m'a proposé une somme ridicule pour le rachat de mon pavillon (moins de 500 euros le m2). Vous comprendrez aisément que dans ces conditions, je n'ai aucune intention de partir et qu'une très longue bataille judicaire est à prévoir.

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 144	X			X							X		**@208 Cyril PRESSACO – Le Pré-Saint-Gervais** Objet : Densité et espaces verts / concertation - nécessité d'une concertation avant le dépôt du PC - revoir la densité à la baisse - augmenter les surfaces de pleine terre pour îlot de fraîcheur et biodiversité - prévoir plantation arbre de haute tige - information régulière des riverains et associations
Mail 145	X		X								X		**@209 Arnaud FOSSIER – Montreuil** Objet : secteur de plan masse Centre-ville de Montreuil Je souhaite demander la suppression du secteur de plan-masse "centre-ville de Montreuil" qui apparaît sur les plans de zonage, mais n'est pas consultable dans ce dossier d'enquête. Ce projet d'extension et de surélévation de deux immeubles des rues Franklin et de Rosny est incompatible avec les nouvelles règles de protection de la nature en ville : abattages d'arbres non compensés, réduction des surfaces de pleine terre. Ls bâtiments actuels sont visibles depuis la place de la Mairie de Montreuil. Ils le seraient d'autant plus une fois étendus et surélevés. Or aucun avis des architectes des bâtiments de France n'est fourni pour justifier la compatibilité avec le classement bâtiment historique de la mairie. Les riverains s'opposent au projet et on doute que le propriétaire de la parcelle souhaite se lancer (aucune ouverture de chantier depuis le permis de construire obtenu en 2022 et qui expire dans quelques mois, seulement un curage de l'immeuble ; aucune inspection préventive des immeubles avoisinants ; aucune communication publique sur le chantier).
Mail 146					X						X		**@210 Aicha LYOUBI -Pantin** Objet : OAP sectorielle Sept-Arpents J'habite Pantin et connais les cours des 28 et 30 rue de Stalingrad au Pre Saint Gervais où je me rends régulièrement. Il s'agit d'espaces verts, végétalisés avec de grands arbres qui participent à rendre le lieu agréable et permettent notamment de réguler la température en été. Je souhaite que ces cours soient préservées et non incluses dans l'OAP sectorielle Sept-Arpents.
Mail 147			X									X	**@211 Fatma BEZZAOUYA - Bondy** Objet : justification de l'incohérence de la modification Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint un document de 8 pages qui établit l'incohérence de la modification du PLUI n° 3 rues Borel et Laug à Bondy. La modification n° 3 du PLUI prévoit de réaffecter des parcelles rues Laug et Borel en zone UH88E10. Ce nouveau zonage est incohérent à plus d'un titre : - incohérent au regard des orientations fixées par la Ville de Bondy - incohérent au regard des projets autorisés par la Ville de Bondy - incohérent au regard du PADD En résumé, incohérent et illégal au regard du PLUI. Compte tenu des éléments apportés, il est établi que la modification du zonage envisagée relève d'une erreur manifeste d'appréciation de la part de la Ville de Bondy. Nous espérons que vous apporterez toute votre attention à ce dossier qui est défendu par un collectif de propriétaires très soucieux et dont l'avenir dépend de vos appréciations et de vos décisions. **PJ. (8 pages) :** Justification de l'incohérence de la modification n° 3 du PLUi rues Borel et Laug à Bondy Le territoire de la ville de Bondy est couvert par un plan local d'urbanisme intercommunal (« PLUi ») approuvé le 4 février 2020 par l'établissement public territorial Est Ensemble, compétent en matière d'aménagement territorial pour le territoire de la ville de Bondy.

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 PLUi a fait l'objet de plusieurs modifications entre 2021 et 2024. Un nouveau projet de modification du PLUi est en cours d'examen. Ce projet de modification du PLUI, dit « Modification n° 3 », a fait l'objet d'une concertation préalable entre le 6 février 2024 et le 16 septembre 2024 afin (i) d'informer les habitants, les associations et toute personne concernée par la modification envisagée et (ii) de recueillir leurs observations à un stade précoce de la modification envisagée. Le bilan de cette concertation préalable a été approuvé par Est Ensemble par délibération du 24 septembre 2024 (n° CT2024-09-24-25). Une procédure d'enquête publique a été ouverte par Est Ensemble du 10 février 2025 au 17 mars 2025 inclus (arrêté communautaire n° A2025-52 du 22 janvier 2025). Cette procédure a pour objet de recueillir les observations et propositions du public sur la base d'un dossier d'enquête publique présentant l'ensemble des modifications du PLUi envisagées dans le cadre de la Modification n° 3. Ces observations seront susceptibles d'être prises en compte par le Conseil de Territoire d'Est Ensemble pour réviser la Modification n° 3. Dans ce contexte, le présent courrier vise à faire part des observations d'habitants de la commune de Bondy concernant une modification de zonage (zone UH88E10) au titre de la Modification n° 3. **1. Contexte général** La zone UH (pavillonnaire) comprend les secteurs de préservation des formes urbaines existantes qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. A ce titre, les projets en zone UH sont soumis à des règles urbanistiques plus contraignantes et voient leur constructibilité réduite. La Modification n° 3 prévoit de réaffecter les parcelles ci-dessous en zone UH88E10 (parcelles encadrées en rouge). Source : cadastre.gouv.fr En vertu du PLUI en vigueur, ces parcelles sont affectées en zone Centrale (Zone UC) laquelle est identifiée comme présentant des densités bâties souvent plus importantes que dans d'autres secteurs. La zone UC est censée favoriser l'implantation de logements, d'activités économiques, d'équipements ou encore de commerces afin de répondre aux orientations fixées par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visant à :

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
													- affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat ; - répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités ; - maîtriser l'évolution du territoire. A ce titre, l'affectation des parcelles en cause est cohérente avec leur environnement urbanistique immédiat, comme l'illustre les éléments graphiques ci-dessous. *Source : PLUi Est Ensemble en vigueur. Plan de zonage de Bondy.* *Source : Google Maps. En jaune, les parcelles concernées.* La Modification n° 3 prévoit de réaffecter ces parcelles en zone UH comme l'illustre le plan de zonage ci-dessous.

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
													 *Source : Modification n° 3 en cours d'enquête publique. Nouveau plan de zonage proposé.* **2. Un nouveau zonage incohérent au regard des orientations définies par la ville de 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. Lors de l'adoption du PLUi initial, la Ville de Bondy avait justifié l'existence d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur Canal/Avenue Gallieni (au sein duquel sont situées les parcelles concernées) en précisant : Ce secteur, qui accueille de grandes enseignes de la distribution (bricolage, meubles, électroménager, habillement) a un très fort potentiel de développement urbain et commercial qui va s'appuyer sur la transformation de l'avenue Gallieni prévue dans le cadre de l'installation du bus à haut niveau de service en site propre TZEN 3 : démolition de l'autopont, refonte de la bretelle d'accès à l'autoroute et des stationnements, sécurisation des traversées, réhabilitation de l'avenue de façade à façade. De façon générale, les nouveaux immeubles doivent s'inscrire dans un gabarit R+5+2 attiques et prévoir en rez-de-chaussée des socles commerciaux ou d'activité. L'intention est de pouvoir conserver à terme la fonction d'avenue commerciale intégrée au rez-de-chaussée des nouveaux immeubles accueillant également des logements et des services à la population. *Source : Plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble, 4. Orientations d'aménagement et de programmation.* Cette justification est constante depuis l'adoption du PLUi par Est Ensemble le 4 février 2020 : elle demeure en vigueur à l'heure actuelle. Elle illustre la

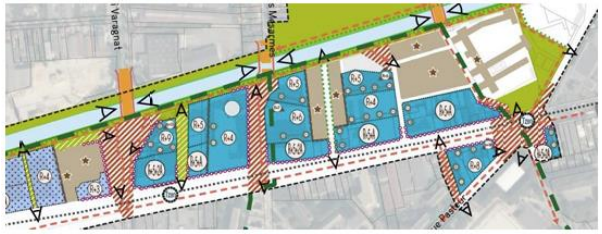
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé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

raison pour laquelle l'ensemble du secteur de l'OAP sectorielle Canal/Avenue Gallieni a été affecté en zone Centrale permettant de dynamiser l'urbanisation du secteur.
A ce titre, la Ville de Bondy a octroyé des permis de construire permettant la réalisation de grands ensembles immobiliers dans cette zone et, plus précisément, sur une partie des parcelles appelées à être affectées à la zone UH88E10 qui verront donc leurs pavillons détruits. Or, à l'occasion d'un recours des voisins contre un de ces projets (portant sur les parcelles L 90, L 92, L 94, L 96, L 135, L136, L 108, L 110 et L112), la Ville de Bondy a expressément formulé que

> En l'espèce, les requérants n'établissent pas que le secteur ou les lieux avoisinants présenteraient un caractère, un intérêt, des sites et paysages, ou des perspectives monumentales, qu'il conviendrait de conserver.
>
> Dans le secteur, le paysage urbain est très hétéroclite (pavillons, grands ensemble, zones commerciales, infrastructures) et sans aucune homogénéité architecturale (**Pièce n°25**) :

Source : Mémoire en défense de la commune de BONDY, Recours en excès de pouvoir contre l'arrêté du 11 juillet 2022 portant permis de construire n° PC 09301022B0016, 12 septembre 2023.

La Modification n° 3 isole ainsi de manière artificielle la future zone UH88E10 dans un secteur où la densité urbaine est amenée à augmenter, notamment en raison de l'installation du nouvel hôpital Jean Verdier, la création de 1 600 logements supplémentaires et le renforcement de l'offre commerciale sur le secteur Canal/Avenue Gallieni.
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



Patrimoine :

Ensemble urbain à préserver

Source : Modification n° 3, Pièce A2.2.3 – 4. Orientation d'aménagement et de programmation

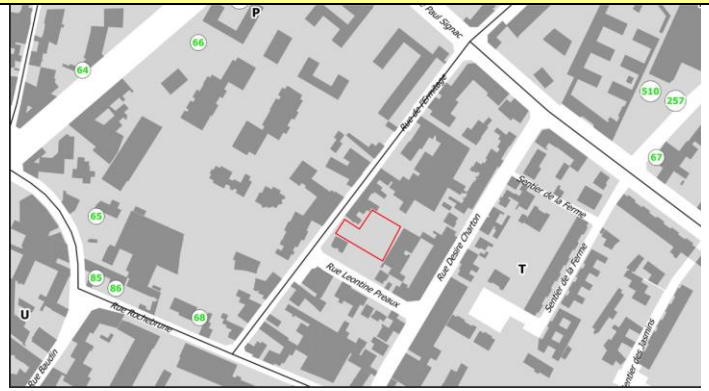
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Ce plan de zonage induit en erreur puisqu'il ne prend pas en compte l'impact des grands ensembles immobiliers autorisés sur cette zone, alors même qu'ils modifieront de manière irrémédiable l'ensemble urbain existant. Ainsi, après avoir prévu et autorisé pendant des années l'urbanisation croissante de ce secteur, la Ville de Bondy vient désormais isoler de manière totalement artificielle, sans qu'aucune circonstance nouvelle ne le justifie, des pavillons épars de leur environnement urbain. Ce faisant, la Ville de Bondy fait peser de manière arbitraire une contrainte injustifiée sur les propriétaires desdits pavillons, tel que cela sera démontré ci-après. **L'incohérence des orientations définies par la Ville de Bondy pour le secteur Canal/Avenue Gallieni est grave, si ce n'est manifestement fautive.** **3. Un nouveau zonage incohérent au regard des projets autorisés par la Ville de Bondy** Le nouveau zonage est incohérent au regard du permis de construire octroyé à la SCCV BONDY RUES BOREL ET LAUG (société du groupe Kaufman & Broad) en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier de 79 logements situé 20 rue Borel à Bondy. Ce permis obtenu par arrêté du 11 juillet 2022 a été délivré par la commune de Bondy et a fait l'objet d'un permis modificatif en date du 16 septembre 2024. Le permis modificatif autorise ainsi la construction d'un ensemble immobilier en R+4 créant 5201m^2 de surface de plancher sur les parcelles référencées au cadastre L 90, L 92, L 94, L 96, L 135, L136, L 108, L 110 et L112 **PLAN DE ZONAGE BONDY** PLUI MODIFIE **PLAN DE ZONAGE BONDY** PLUI ACTUEL + PERMIS ACCORDE PROMOTEUR Emprise de projet promoteur A cet égard, la Ville de Bondy a agi de manière incohérente en octroyant à Kaufman & Broad un permis modificatif pour la réalisation de ce projet le 16 septembre 2024, date à laquelle prenait fin la concertation préalable de 6 mois organisée pour la Modification n° 3. Ainsi, la Ville de Bondy a octroyé un permis de construire pour un projet défigurant en profondeur une zone pavillonnaire dont elle savait déjà qu'elle faisait l'objet d'une protection particulière au titre de la Modification n° 3. Or, aucun habitant n'a été informé de cette circonstance dans le cadre de la consultation

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
													préalable sur la Modification n° 3. Les habitants de la future zone UH88E10 ont ainsi été privés d'informations précises et détaillées pour apprécier l'opportunité de procéder à la Modification n° 3. La réalisation du projet prévu par Kaufman & Broad enclavera les rares pavillons restant, situés sur les parcelles L16, L17, L18, L19, L20, L102, L104 et L23, au sein de la future zone UH88E10 qui seront désormais coincés entre un Bricorama et son parking, le linéaire d'immeubles donnant sur l'avenue Gallieni et un ensemble immobilier de 79 logements en R+4. La décision de réaffecter les rares pavillons restant en zone UH est donc totalement incohérente au regard de leur environnement urbanistique actuel et à venir. **4. Un nouveau zonage incohérent au regard du PADD** L'article L. 151-8 du code de l'urbanisme requiert que le règlement du PLUi soit cohérent avec le PADD. Or, la création de la future zone UH88E10 est incohérente avec l'objectif du PADD d'instaurer un cadre de vie agréable pour tous. En effet, les propriétaires des rares pavillons demeurant dans la zone UHE8810 se retrouveront dans un environnement totalement enclavé. Outre le projet immobilier autorisé par la Ville de Bondy, le front de l'avenue Gallieni (derrière lequel se situe les pavillons) a vocation à voir se multiplier les immeubles avec des commerces selon les orientations fixées par le PLUi, tout comme les parcelles avoisinantes actuellement occupées par des grandes surfaces. L'intégration des pavillons dans leur environnement urbain sera dégradée, au seul détriment de leurs habitants lesquels devront désormais évoluer dans un environnement oppressant et d'une densité urbaine en augmentation constante. Outre les troubles majeurs dans leurs conditions d'existence, les propriétaires de ces pavillons verront la valeur de leurs biens réduite en raison de l'accroissement des contraintes urbanistiques résultant de la Modification n° 3. Cette circonstance porte ainsi une atteinte excessive et disproportionnée à leur droit de propriété. Ainsi, les propriétaires des rares pavillons restant ne bénéficieront-ils aucunement d'un cadre de vie agréable si la réaffectation prévue par la Modification n° 3 devait être mise en ?œuvre. Au regard de ces éléments, il est établi que la modification du zonage envisagée relève d'une erreur manifeste d'appréciation de la part de la Ville de Bondy. Cette erreur est susceptible d'entrainer l'annulation du PLUi par le juge administratif si la Modification n° 3 est adoptée en l'état. Pour ces motifs, il est nécessaire de **renoncer à la modification de zonage envisagée pour la zone UH88E10 au titre de la Modification n° 3** et de maintenir le zonage actuellement prévu au titre du PLUi en vigueur afin de rendre aux propriétaires concernés la liberté de disposer de leurs biens et de choisir leur lieu de vie, conformément aux objectifs du PADD. Nous vous sollicitons, Monsieur le Commissaire Enquêteur, afin que l'avis que vous serez amené à émettre à propos de la Modification n° 3 prenne en compte ces éléments et permette le rétablissement d'un urbanisme cohérent. Collectif : Mme Francine REY - 16 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 16 M. Allan EWING 16 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 16 Mme Fadela BEZZAOUYA - propriétaire 14 rue Borel 93140 Bondy parcelle 17 Mme Zahra BEZZAOUYA - propriétaire 14 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 17 Mme Fatma BEZZAOUYA - propriétaire 12 rue Borel 93140 Bondy parcelle 18 Mme Saliha BEZZAOUYA - propriétaire 10 rue Borel 93140 Bondy parcelle 19 Mme Halima MAHI - ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 19 Mme Fatma BEZZAOUYA - ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 19 M. Goundouz BEZZAOUYA - ayant Droit 10 rue Borel 93140 Bondy parcelle 19 Mme Fadela BEZZAOUYA - ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy parcelle 19

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
													M. Abderrahim BEZZAOUYA - ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy parcelle 19 Mme Rabiha BEZZAOUYA - ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy parcelle 19 Mme Nora BEZZAOUYA - ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy parcelle 19 Mme Zarah BEZZAOUYA - ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy parcelle 19 M. Ahmed BEZZAOUYA- ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy parcelle 19 Mme Fatima BEZZAOUYA - ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 19 M. Malik BEZZAOUYA- ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy parcelle 19 M. Abdelmadjid BEZZAOUYA- ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy parcelle 19 Mme Najet BEZZAOUYA- ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy parcelle 19 Mme Saliha BEZZAOUYA ?1 rue Laug 93140 Bondy parcelle 19 Mme Fatma BEZZAOUYA 3 rue Laug 93140 Bondy ? parcelle 20 M. Nikola MILUTINOVIC 7 rue Laug 93140 Bondy ? parcelle 104 M. Mario RUS 17 rue Borel 93140 Bondy Mme Simona RUS ? 17 rue Borel 93140 Bondy
Mail 148													***ERREUR : Ecart de numérotation***
Mail 149													***ERREUR : Ecart de numérotation***
Mail 150			X									X	**@212 Fadela BEZZAOUYZA** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 151			X									X	***@213 Zahra BEZZAOUYA*** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 152			X	X				X				X	**@214 Emilie – Association Collectif Baudin Joineau** Objet : secteur de plan masse Baudin Joineau – Le Pré L'association du collectif Baudin Joineau, constituée de riverains de la parcelle Baudin - Joineau, demande la révision globale du projet sur le secteur Baudin Joineau, prenant en compte : - la préservation du patrimoine : certaines copropriétés autour sont répertoriées « patrimoine remarquable » et sont des maisons en R+1, les immeubles projetés sont en R+4, donc sans cohérence architecturale et urbaine avec l'existant. - la nature en ville : la taille de la parcelle permet de créer un véritable îlot de fraicheur pour la commune, qui est déjà cruellement déficitaire - la désimperméabilisation des sols : dans le projet, le peu de pleine terre est compensé par des toitures végétalisées ou des plantations sur dalle pour atteindre les objectifs de PLUi - la biodiversité : l'encaissement des espaces libres, ne semble pas pouvoir accueillir de grands sujets végétaux, et ne porte pas les principes de biodiversité - le confort été : même remarque qu'au-dessus L'ensemble du projet ne nous paraît absolument pas en adéquation avec les intentions du PLUi présenté et nous nous posons des questions sur les intentions de la ville et d'est ensemble en présentant un tel projet, aussi détaillé. A ce jour, nous n'avons toujours pas de réponse claire sur le sujet et continuons à demander à être concertés, sur un projet qui est au-delà de celui de Busso en termes d'impact environnemental, et qui est déjà largement décrié dans la ville.

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
													Nous sommes ouverts à l'évolution de la parcelle, comme déjà évoqué avec l'équipe municipale, en 2023, en 2019 et avec la précédente municipalité, mais en lien avec nos attentes de voisinage, et de ceux de l'ensemble des habitants du Pré Saint Gervais.
Mail 153			X									X	***@215 Saliha BEZZAOUYA – Bondy*** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 154			X									X	***@216 GUONDOUZ- BEZZAOUYA – Bondy*** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 155			X									X	***@217 Abderrahim BEZZAOUYA – Bondy*** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 156			X									X	***@218 Nikola MILUTINOVIC– Bondy*** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 157			X									X	***@219 Mario RUS– Bondy*** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 158			X									X	***@220 – Rabiha BEZZAOUYA- Bondy*** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 159			X									X	***@221 Nora BEZZAOUYA– Bondy*** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 160			X									X	***@222 Fatima BEZZAOUYA – Bondy*** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 161			X									X	***@223 Abdelmadjid BEZZAOUYA– Bondy*** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 162			X									X	***@224 Najet BEZZAOUYA – Bondy*** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 163			X								X		**@225 David LARNICOL** Objet : projet immobilier parcelle Citroën j'ai pris connaissance du plan masse du projet de construction d'un ensemble immobilier sur la parcelle du garage Citroën et de l'ancien siège du PS 28 rue Joineau. Je ne m'oppose pas à ce projet, mais ma maison étant située au 31 rue Joineau mitoyenne (murs en commun) avec 2 fenêtres directement sur ces parcelles, je souhaiterais avoir des réponses aux questions suivantes :

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
													Quelles précautions sont prévues pour éviter la mise en péril de nos bâtiments ? Aussi la démolition des bâtiments existants implique la mise à nu partielle de nos façades arrière, quels travaux seront proposés pour la rénovation de celles-ci ? La construction prévue va générer un vis à vis (8 mètres) pour nos fenêtres, un défaut évident de lumière, et une accessibilité à nos fenêtres depuis le passage qui sera créer. Quelles compensation seront proposées ? Enfin, un tel projet va générer des nuisances considérables et un défaut de jouissance évident, nous contraignant certainement à ne pas disposer librement de nos logements. Quelles indemnités seront proposées ? Pourriez-vous dans un premier temps répondre à ces questions ? Lors du dépôt officiel du permis de construire, je mandaterai Maître avocat spécialisé en immobilier et urbanisme, de représenter mes droits Je vous prie de recevoir ces observations, à tels fins que de droits.
Mail 164			X	X							X		**@226 Solen LE MAREC - Montreuil** Objet : demande de protection renforcée pour la parcelle municipale rue de l'Hermitage - Montreuil Dans le cadre de la modification du PLUI, je souhaite attirer votre attention sur l'importance cruciale de préserver et d'étendre les espaces verts dans cette zone, qui va être fortement densifiée avec l'arrivée du tramway; À ce titre, la parcelle municipale située au 18 rue de l'Ermitage à Montreuil (cf. PPT) revêt un intérêt écologique majeur. Elle abrite une surface significative de pleine terre ainsi que des arbres de grande envergure, constituant un refuge essentiel pour la biodiversité en milieu urbain. De plus, elle jouxte une résidence refuge LPO, renforçant son rôle dans la préservation de la faune et de la flore locales. Avec les transformations urbaines en cours, il est primordial de se prémunir contre toute diversification des usages préjudiciable à la biodiversité. L'artificialisation de cette parcelle représenterait une perte écologique considérable. Par ailleurs, une parcelle privée attenante présente des caractéristiques similaires et mériterait également une protection accrue pour assurer la continuité écologique. C'est pourquoi je demande : - Le classement de la parcelle municipale en espace boisé protégé (EBP) ou toute autre mesure garantissant sa préservation. - Le maintien strict de la pleine terre et la conservation des arbres existants. - L'interdiction de toute artificialisation qui compromettrait son rôle écologique. - L'étude d'une extension de la protection à la parcelle privée attenante, afin de renforcer le maillage écologique local. Je vous remercie pour votre attention et espère que cette demande sera prise en compte dans l'intérêt de l'environnement et du cadre de vie des habitants. **PJ. 1 plan**

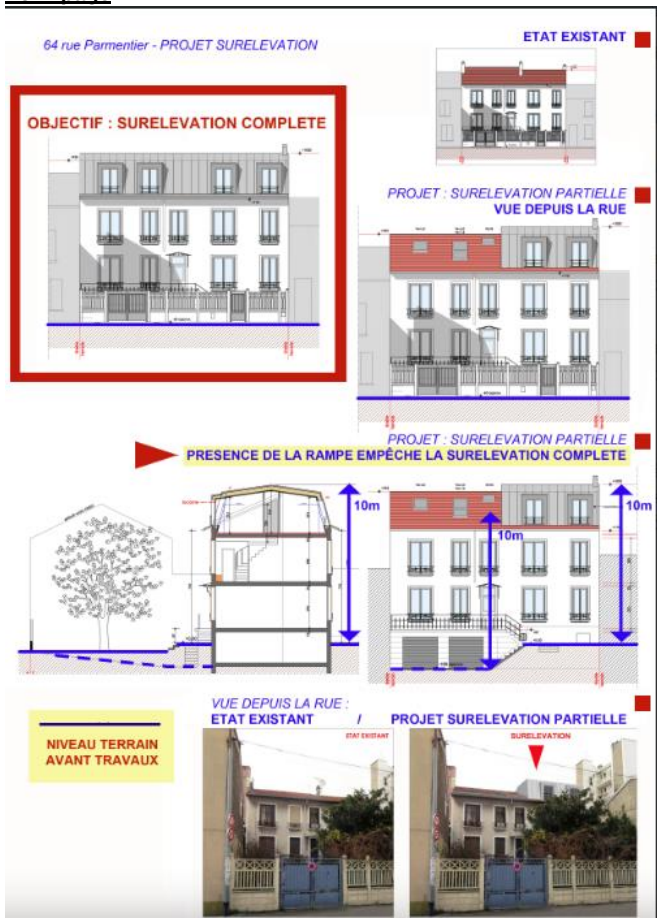
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													
Mail 165	X			X				X			X		**@ 227 Aubrey HATCHARD** Objet : je m'oppose au projet sans une étude et diagnostic Je dépose ici un avis défavorable au secteur de plan masse rues Baudin et André Joineau, en tant qu'habitante mitoyenne du projet de modification pour création d'une voie de passage avec logements. Qui entraînera la destruction du bâtiment sur laquelle s'adosse des maisons en bandes, anciennes, et déjà sujettes à de nombreux désordres. Je pense que ce projet de bâtiment en R+4, long de plus de 30m, et qui seront surement accompagnés de parkings souterrains, risquent de mettre en péril les habitations qui ont peu de fondations dont les façades arrière seraient mises partiellement à nu, avec quelques fenêtres donnant sur une exposition plein nord. Sur ce projet déjà présenté il y a plus de 2 ans, il avait été prévu de concerter les habitants voisins, ce qui n'a pas été fait. Nous n'avons jamais reçu de demande de diagnostic de notre patrimoine dit remarquable pour vérifier les possibilités de construire et de garantir la sécurité de ces habitations. Par ailleurs, l'ensemble de ces maisons en bandes anciennes créent des systèmes de courettes privatives qui fonctionnent très bien mais n'ont pas vocation à devenir publiques. Ces systèmes étroits peuvent créer des nuisances de bruit et de circulations, voir être peu faciles à sécuriser. Je comprendrai mieux, comme le proposait le rapporteur de l'enquête publique N°2 que ce terrain soit dédié à l'aménagement d'un large espace vert, planté, qui participe à rafraichir l'ensemble de ce secteur très dense en population.
Mail 166			X	X							X		***@ 228 Pierre BOUCARD*** ***Objet : demande de protection renforcée pour la parcelle municipale rue de l'Hermitage - Montreuil*** ***Identique au mail 164 (@226)***
Mail 167			X									X	***@229 Malik BEZZAOUYA – Bondy*** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 168	X		X								X		**@230 Edwin MOOTOOSAMY GUILLEMANE – Le Pré**

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
													Objet : PLUi Le Pré Étant récemment installé au 17 rue Baudin, je découvre dans le détail le projet de modification du PLU en ce qui concerne le garage attenant. En premier lieu, je suis surpris par le manque de cohérence de ce projet avec le quartier, il s'agit de permettre l'édification de R+4 dans un quartier dont la hauteur se limite à des R+3. L'esprit général de ce quartier, fait d'une mosaïque de constructions hétérogène, serait brisé par le changement d'échelle qui est proposée par la modification du PLU. Par ailleurs, la modification proposée souhaite faire la part belle aux espaces verts mais, dès le plan de masses, le projet laisse apparaître des failles : en 2025, on connaît la réalité des « toitures végétalisées » - et ce dans une des communes les plus denses d'Ile de France. Ensuite, bien que récemment arrivé, je suis surpris par le manque de concertation et de communication autour du projet. Il est évident qu'une surface comme celle-là ne peut pas rester en l'état dans une ville comme le Pré Saint Gervais. Aussi je ne suis pas fondamentalement opposé à un projet immobilier. Bien au contraire, en tant qu'habitant au Pré Saint Gervais, je suis pour que la ville travaille à son dynamisme et son attractivité, cela passe forcément par la requalification de ces zones, autrefois d'activité. Néanmoins, c'est d'abord par la vigilance de mes voisins - *affûtée par le précédent projet* - que j'ai appris la concertation. La rencontre avec le Commissaire Enquêteur en mairie du Pré Saint Gervais le 1 mars, bien que informative, n'a pas amené de réponse à la question fondamentale des motivations profondes d'un projet aussi dense, aussi haut. Et ce n'est pas l'email de sollicitation d'une entrevue avec Mr le Maire par la collectif Baudin / Joineau, resté sans réponse, qui va faire évoluer la dynamique. Enfin, pour notre cas particulier, il semble complètement incohérent que la Mairie ait validé un permis de surélever, ce qui implique l'aménagement d'une terrasse, le 20 janvier 2020 - *date de la déclaration préalable* - pour, quelques années plus tard, permettre la construction d'un immeuble deux étages plus haut que ladite terrasse à moins de 4 mètres de distance et, le tout plein sud. J'ajoute que la maison sera demain exposée à un vis à vis direct avec la rue et indirect avec les deux immeubles (R+3 et R+4) imaginés sur la plan de masses côté rue Baudin. Ces trois points m'amènent à vous demander de repenser le projet en limitant la hauteur et en prenant en compte les nuisances pour les riverains tout en mettant en place un réelle concertation avec les habitants.
Mail 169				X			X				X		**@231 Carole JACOBSON – Le Pré** Je suis absolument contre ce projet sans espace vert ! Trop de constructions , une circulation trop importante ! L'ensemble de ce projet me fait très peur pour la suite et la tranquillité de cette petite rue!
Mail 170	X	X		X							X		**@232 Benoit DECAUDAVEINE – Le Pré** Objet : modification du PLUi parcelles **S**uite à la première modification du PLUI sur les parcelles dites "Baudin Joineau" au Pré Saint Gervais, suite à la mobilisation des riverains contre ce projet, et suite à l'avis de monsieur le commissaire-enquêteur, je suis étonné que ce projet soit représenté SANS modifications majeures. En effet, monsieur le commissaire-enquêteur a assorti son avis de différentes RÉSERVES qui ne semblent pas suivies d'effet par Est-Ensemble. pour mémoire: « réserve n°2: Le projet sur les parcelles C90 et 91 doit être revu en concertation avec les habitants; le secteur ERLe5 doit être supprimé du règlement graphique / la modification de zonage doit être annulée / le secteur à plan masse doit être supprimé du règlement graphique. » Or on nous propose toujours un projet de modification du PLUI favorisant la densité / les intérêts des promoteurs et/ou des propriétaires du foncier et ce EN TOTALE OPPOSITION avec les objectifs généraux du PLUI d'Est-Ensemble. Pour mémoire, voici les autres recommandations générales de monsieur le commissaire-enquêteur: Recommandation 1: étoffer les dossiers de concertation préalable Recommandation 2: communication sur les dossier soumis à enquête publique Recommandation 3: publicité autour de l'enquête publique

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
													Recommandation 4: participation des habitants Recommandation 11: CRÉATION D'ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS À ce jour, aucune de ces recommandations n'est entendue, aucune concertation n'est en cours, et l'on tente de nous faire passer une modification du PLUI dans laquelle le plan masse d'une opération de logement fait office de règlement de zonage !! Nous ne sommes pas en république bananière, nous ne sommes plus dans les années 80, le territoire d'Est-Ensemble doit être traité en adéquation avec les objectifs de son PLUI, à savoir, je cite: - UNE VILLE RENATURÉE ET DE QUALITÉ - L'HUMAIN ET LE VIVRE ENSEMBLE AU COEUR - L'HÉRITAGE, LA RÉSILIENCE ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE mais également, je cite de nouveau: "UNE FORTE AMBITION ENVIRONNEMENTALE - Pour atteindre ces objectifs, les règles d'urbanisme du PLUI permettent notamment de lutter contre les îlots de chaleur urbains et d'augmenter la présence de la nature en ville avec un minimum de 15% de plantations de pleine terre et de 35% d'espaces végétalisés obligatoires au sein des zones urbanisées. Au total, 98 % des espaces urbanisés sont soumis à une exigence de 35 % et plus d'espaces végétalisés. " Pourquoi donc ces objectifs communs seraient dérogatoires sur les parcelles C90 et 91dites "Baudin Joineau"? Pourquoi monsieur le Maire du Pré Saint Gervais tient-il tant à ce projet, alors qu'il est par ailleurs "Chargé de l'Aménagement durable" d'Est-Ensemble. Pourquoi doit-on à tout prix pouvoir valoriser le terrain à la revente en en changeant la constructibilité?? Merci de nous expliquer de manière claire ce que les habitants du Pré Saint Gervais ont a gagner d'une telle modification, porte ouverte à des projets de densification de qualité médiocre. La bataille de Busso, le désastre écologique de cette démolition / reconstruction a mobilisé les habitants du Pré Saint Gervais. Je ne doute pas que les mêmes volontés soient également à l'œuvre pour arrêter le bétonnage du Pré. J'ai du mal à comprendre pourquoi la municipalité se tire à nouveau une balle dans le pied. Enfin, à titre plus personnel, je tiens à rappeler que les 3 maisons du 17 rue Baudin face à la parcelle en question sont MONO-ORIENTÉES face à cette parcelle. Elles n'ont pas de vues latérales du fait de leur caractère mitoyens et sont aveugles sur la face Nord. La construction en R+4 sur cette parcelle n'est donc pas simplement une gêne ou une simple nuisance, mais devient de ce fait un véritable point bloquant en terme de perte de vue et d'ensoleillement.
Mail 171			X									X	***@233 Halima MAHI - Bondy*** ***Objet : justification de l'incohérence de la modification*** ***Identique au Mail 147 (@211)***
Mail 172			X	X							X		***@234 Violaine CLOCHON – Montreuil*** ***Objet : demande de protection renforcée pour la parcelle municipale située 18 rue de l'Hermitage - Montreuil*** ***Identique au Mail 164 (@226)***
Mail 173			X	X							X		***@235 Maxime TAILLIEZ – Montreuil*** ***Objet : demande de protection renforcée pour la parcelle municipale située 18 rue de l'Hermitage à Montreuil.*** ***Identique au Mail 164 (@226)***
Mail 174	X		X	X							X		**@236 Anaïs GUILLEMANE MOOTOOSAMY – Le Pré-Saint-Gervais**

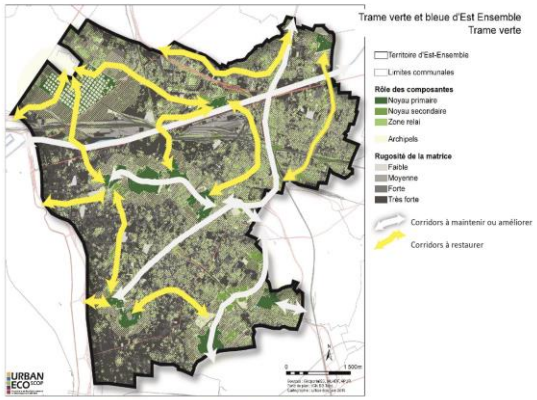
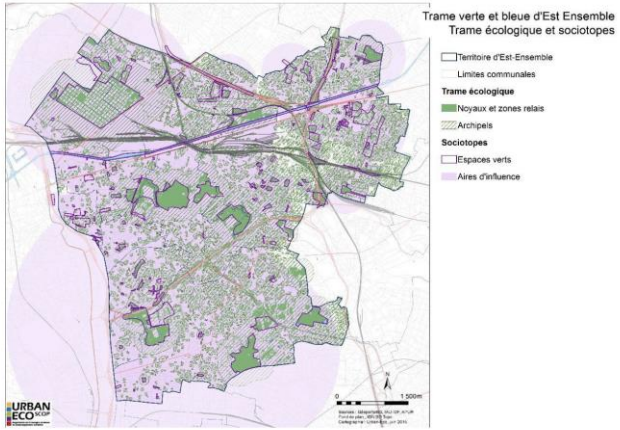
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Objet : projet garage Citroën Je viens d'emménager au 17 rue Baudin ayant fait l'acquisition d'une des maisons de cette copropriété et j'ai pris connaissance du projet de modification du PLU concernant le garage adjacent. Malgré mon arrivée récente, je m'étonne du manque de concertation et de communication autour de ce projet. Ce n'est qu'à la faveur de messages de voisins vigilants, que j'ai appris l'existence de la concertation. Aucune communication en centre-ville, courrier aux voisins directs, mise en avant des réunions publiques, n'a permis de prendre connaissance du projet révisé, un attendu assez basique en termes de communication publique. La rencontre avec le Commissaire Enquêteur en mairie du Pré Saint Gervais le 1er mars, bien qu'informative, n'a pas répondu à la question fondamentale des motivations profondes d'un projet aussi dense et élevé. Nous avons alors adressé un email de demande d'entrevue avec Monsieur le Maire par le collectif Baudin / Joineau pour se voir expliquer le projet, celui-ci est resté sans réponse. Je suis étonnée par l'incohérence de ce projet par rapport au quartier. Il est question de permettre la construction de bâtiments R+4 dans une zone où la hauteur maximale est de R+3. Le caractère unique de ce quartier, composé d'une mosaïque de constructions variées, serait compromis par ce changement d'échelle proposé par la modification du PLU. De plus, bien que le projet mette en avant les espaces verts, dès le plan de masse, des lacunes apparaissent : en 2025, nous connaissons la réalité des « toitures végétalisées » - et ce dans une des communes les plus denses d'Ile-de-France. Ce projet est donc bien éloigné des objectifs de la région en termes d'urbanisme. Mais plus largement un point appelle mon attention, il s'agit de la gestion de la luminosité et de l'impact sur les bâtis R+1 ou r+2 se trouvant au sud de la parcelle. En effet il a été choisi de coller à 4 mètres de maisons se trouvant au fond de la copropriété du 17 rue Baudin qui sont des R+1 et R+2 une construction en R+4. Cette construction sur la façade sud de ces bâtiments et non sur la façade nord des maisons situées en copropriété du 28 rue André Joineau m'interroge plus largement sur la prise en compte du droit au soleil et du principe de minimisation de l'impact sur les conditions de vie des personnes établies dans la ville du Pré Saint Gervais. Enfin, dans notre cas particulier, je ne peux comprendre comment la mairie a pu délivrer un permis de construire en 2020 pour une surélévation menant à la création d'une large terrasse extérieure plein ouest et, dans la foulée valider ce projet. Ce lieu de vie aujourd'hui ensoleillé toute la journée et sans vis-à-vis, donnera en effet sur un R+1 et R+2 enclavant directement le dit espace de vie entre un bout d'immeuble au-même niveau et un autre le dépassant et jouxté tout du long d'un R+4 à seulement 4 mètres, le coupant ainsi de tout soleil et le transformant en un espace théâtre pour tous les logements qui donneront directement dessus. Le règlement national d'urbanisme stipule que la prise en compte des habitants avoisinants est censée être primordiale, je ne comprends en quoi celle-ci est prise en compte quand on transforme les espaces d'habitants en espace coupé de toute source de soleil et ouvert au regard de tous. 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. Ces points me conduisent à vous demander de revoir le projet en limitant la hauteur, en privilégiant de jouxter le bâti sur les façades nord des bâtiments préexistants et en prenant en compte les nuisances pour les riverains, tout en mettant en place une véritable concertation avec les habitants.
Mail 175		X		X	X						X		**<u>@237 Marie-Pierre – Montreuil</u>** Objet : tramway concertation aménagement - la construction de 30 immeubles (250 logements) sur un espace réduit entre le haut de la rue des Chantereine et le bd Aristide Briand le long du tram va densifier le quartier déjà très bitumé et sans aucune infrastructure collective. - la zone du tramway étant pavillonnaire, rester dans des constructions basses type rdc +2. - créer des espaces verts et pas seulement une voie de 5m de gazon jouxtant celle du tram.

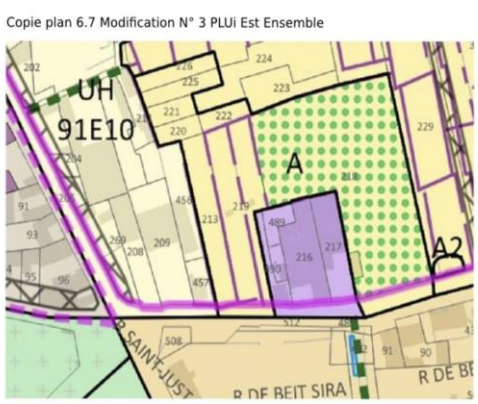
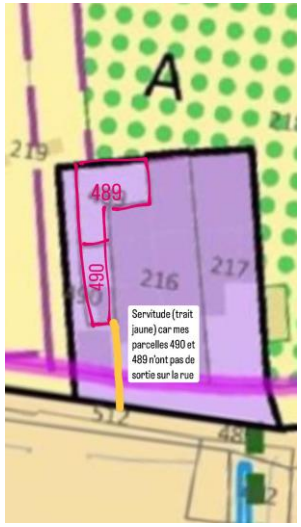
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													- créer un corridor écologique et protéger la biodiversité - réduire les îlots de chaleur et s'approcher des recommandations de l'OMS (12 m2 d'espaces verts par habitants, à moins de 200m.) - favoriser des activités de plein air pour toutes les générations
Mail 176	X	X	X	X							X		**@238 Fanny GELIN – Romainville** À l'attention de la municipalité de Romainville et de l'Établissement public territorial Est Ensemble. Nous, habitants et usagers du secteur Coteau à Romainville, exprimons notre profonde inquiétude face aux modifications envisagées dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Nos préoccupations : Dans la version actuelle du PLUi : La zone concernée (UP Ro3c) est soumise à une servitude SL Ro1 pour la construction d'un lycée ; La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m. Dans le projet de modification 3 : La servitude SL Ro1 pour un lycée est supprimée ; Aucun emplacement n'est réservé pour un groupe scolaire ; La hauteur maximale des constructions est portée à 32 m. Or, lors de la présentation du 21 janvier 2025 sur la ZAC de l'Horloge, un projet de groupe scolaire et de logements a été annoncé sur cette même zone, sans qu'il en soit fait mention dans le projet de règlement du PLUi. Cette situation est inacceptable car : - Le projet de règlement ne garantit ni la construction du groupe scolaire ni son emplacement précis, alors qu'il est indispensable pour répondre aux besoins des habitants ; - Les hauteurs annoncées lors de la présentation ne correspondent pas à celles du règlement, ce qui pourrait entraîner une densification excessive avec des immeubles de 32 m de haut, en rupture avec le tissu pavillonnaire voisin et les espaces naturels environnants ; - Les seuls éléments juridiquement contraignants seraient ceux inscrits dans le PLUi, laissant la porte ouverte à l'abandon du projet de groupe scolaire au profit d'immeubles de grande hauteur. Nos demandes : Afin de garantir un développement équilibré et respectueux du cadre de vie des habitants, nous demandons que la zone renommée UP Ro3d intègre les ajustements suivants : Fixer une hauteur maximale adaptée, avec un maximum de R+4 pour la partie la plus basse, R+1 pour la partie haute, et une transition progressive (R+1 à R+2) entre la rue du Capitaine Guynemer et l'avenue du Docteur Vaillant ; Tracer précisément sur le document graphique l'emplacement du groupe scolaire, afin de garantir sa réalisation ; Rendre obligatoire l'intervention d'un architecte conseil (exemple : CAUE) pour assurer une intégration harmonieuse du projet avec les coteaux naturels et le paysage environnant. Nous, signataires de cette pétition, appelons la municipalité et Est Ensemble à prendre en compte ces demandes et à adapter le projet de modification 3 du PLUi en conséquence. Pour un urbanisme maîtrisé et respectueux des besoins des habitants, Nous demandons une révision du projet relatif à la zone renommée UP Ro3d !
Mail 177		X		X							X		**@239 Mirna KOVACEVIV- Montreuil** Dictionnaire du PLUI : "La hauteur se calcule en tout point de la construction à partir de terrain avant travaux." L'exemple du projet ci-joint (la surélévation au 64 rue Parmentier)

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 propose d'ajouter à la définition du "terrain avant travaux" **PJ. 1 page** 

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 178				X	X						X		**@240 – Catherine – Montreuil** Objet : Protéger les arbres et les espaces verts dans le Bas Montreuil déjà très dense Protéger l'ensemble des espaces naturels en pleine terre situés dans le Bas Montreuil déjà très dense, trop dense, en particulier rue Kléber (une des plus denses de Montreuil), rue de Vincennes, rue Michelet, rue du Sergent Godefroy, rue du Sergent Bobillot. L'ensemble des jardins privés et espaces verts doivent être protégés, derniers refuges de la flore et la faune et une contribution à la baisse de la température. On comprend mal pourquoi certains le sont et d'autres pas. Exemple : les jardins situés entre la rue de Vincennes et la rue Kléber sont en partie seulement protégés (EPP). Entre ces rues, toutes les parcelles de terre pleine sont classées EPP en partant de la rue Douy Delcupe mais la protection s'arrête quelques parcelles avant d'arriver à la rue du Sergent Godefroy. Incompréhensible. Par ailleurs il y a dans ces parcelles non classées EPP, un arbre remarquable, centenaire, un ginkgo biloba, non identifié comme tel. Il doit être protégé. (parcelle 373) Pour rappel, certaines rues n'ont pas pu accueillir de nouveaux arbres dans le cadre du "plan arbres", c'est le cas de la rue de Vincennes en raison des réseaux souterrains. Les jardins sont donc essentiels et donc importants à préserver.
Mail 179		X			X						X		**@241 – Catherine – Montreuil** Objet : Construire les immeubles en retrait du trottoir pour créer devant une bande de pleine terre 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... 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 180		X									X		**@242 – Catherine – Montreuil** Objet : freiner la densification du Bas 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 181		X		X							X		**@243 – Mirna KOVACEVIC - Montreuil** Complète le texte du mail 177 (@239) Le dictionnaire du PLUI précise que la hauteur se calcule en tout point de la construction à partir de terrain avant travaux. L'exemple du projet ci-joint démontre comment la présence de la rampe d'accès aux garages, situés au sous-sol, a empêché la possibilité de réaliser une surélévation sur toute la surface des combles. La rampe est parfaitement invisible depuis le domaine public et il parait totalement illogique qu'elle impacte le projet en superstructure. Le résultat est moins harmonieux que la solution avec une surélévation de la façade complète. Je propose de compléter la définition du "TERRAIN AVANT TRAVAUX" avec la précision suivante : Dans le cas de présence d'une rampe d'accès aux stationnements souterrains, ce n'est pas le niveau de la rampe au droit de la façade qui doit être pris en compte pour le calcul de la hauteur, mais le niveau de la ligne virtuelle qui relie les niveaux du terrain sur les 2 limites de la rampe. PJ identique à celle jointe mail 177 (@239)
Mail 182		X		X							X		**@244– Mirna KOVACEVIC – Montreuil** Objet : REGLEMENT p. 204 - EMPRISE AU SOL : modification date entre parenthèses dans le chapitre concernant les Dispositions transversales en zone UH ? La possibilité de réaliser 50 m2 d'emprise au sol sur les petits terrains existants est vitale pour la qualité des habitations que ces terrains pourront accueillir.

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
													Pour éviter l'ambiguïté entre la définition "du présent règlement" et la date figurant entre les parenthèses (04/02/2020), est-il envisagé de remplacer cette date avec la date exacte de l'approbation de la modification n°3 ? Valoriser les petits terrains dans la zone UH, avec la possibilité de profiter de ce forfait de l'emprise, tout en respectant les règles concernant la nature en ville, favorise une densification douce de la zone pavillonnaire (Montreuil est connu pour ses nombreuses petites maisons, pleines de charme). Est-il envisagé d'éteindre ce privilège aux petits terrains issus des divisions effectuées entre 04/02/2020 et la date de l'approbation de la modification n°3 ?
Mail 183		X									X		**@245– Mirna KOVACEVIC – Montreuil** Objet : REGLEMENT p. 208 - EMPRISE AU SOL indice E : généraliser les dispositions concernant les terrains d'angle / terrains de faible profondeur ? Les terrains d'angle jouissent en général d'une situation particulière qui leur confère une visibilité, une accessibilité et une fonctionnalité spécifique dans l'espace urbain. Les terrains de faible profondeur ont des contraintes, mais aussi des avantages différents des terrains profonds et ne peuvent pas, en toute logique, être régis par les mêmes règles. Dans l'esprit d'harmonisation entre les villes de l'Est Ensemble, je propose d'examiner comment éteindre sur Montreuil ces deux dispositions spécifiques, déjà existantes aux Lilas ?
Mail 184	X		X	X							X		**@246– Catherine – Le Pré-Saint-Gervais** Objet : LE PRE SAINT GERVAIS - PARCELLES C90 et C91 Pour la seconde fois pour le même sujet, je contribue à l'enquête publique concernant les parcelles C90 et 91 du Pré Saint Gervais. La situation n'ayant pas évolué vers de nouvelles propositions depuis la révision précédente, mon avis est toujours négatif concernant la modification de ces parcelles pour créer officiellement une liaison entre les rues Baudin et Jouanneau, et en réalité pour permettre une opération immobilière de plus dans cette ville totalement dépourvue d'espaces végétalisés (0.50m2 de verdure accessible par habitant). S'il y a effectivement un passage entre ces deux rues, il doit être uniquement végétalisé, piétonnier et équipé de mobilier urbain à destination de toutes les générations. Quid du dialogue avec les habitants et du projet urbain du Pré pour les 5/10 prochaines années ? Pour mémoire, le précédent commissaire enquêteur avait émis des réserves qui n'ont pas été suivies d'effets, en particulier "réserve n°2: Le projet sur les parcelles C90 et 91 doit être revu en concertation avec les habitants; le secteur ERLe5 doit être supprimé du règlement graphique / la modification de zonage doit être annulée / le secteur à plan masse doit être supprimé du règlement graphique". Constat : Est Ensemble ne renonce donc ni à sur densifier, ni à favoriser les intérêts des promoteurs, en incohérence flagrante avec les objectifs affichés du PLUI.
Mail 185			X	X								X	**@247 - GNSA – Les Lilas** Objet : A PROTECTION DES NOUVEAUX ALIGNEMENTS D'ARBRES 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". Argumentation ci-jointe (annule et remplace la publication du 05/03/2025 - erreur de pièce jointe) **PJ :** Après avoir rappelé l'article L151-23 du code de l'urbanisme, la PJ propose au sujet des nouveaux alignements dans le chapitre Nature en ville : L'article L151-23 permet la préservation d'éléments de paysage existants et non leur création.

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
													1. Dans l'objectif que la protection des nouveaux alignements d'arbres soit encadrée 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 le plan de Zonage de la Ville des Lilas, 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
Mail 186			X	X							X		**@248 – Clothilde – Le Pré-Saint-Gervais** La modification 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. Le plan masse propose une constructibilité limitée et une végétalisation avec notamment la création d'un cheminement piéton liant 2 quartiers aujourd'hui déconnecté. Ce cheminement permet une continuité de trame verte de l'ilot de l'église à la friche et la cour d'école végétalisé rue Baudin Une nouvelle possibilité de végétaliser ce quartier très minéral  *Carte 39 : Objectifs de préservation ou restauration des corridors écologiques (URBAN-ECO, 2015)* URBAN-ECO | Elaboration de la Trame verte et bleue d'Est Ensemble | Juillet 2017 | 118  *Carte 32 : Croisement entre archipels écologiques et aires d'influence des sociotopes*

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 187			X								X		**@249 – Nathalie – Montreuil** Je vous contacte concernant les parcelles 489 et 490 situées à Montreuil. Ma maison, résidence principale dont je suis propriétaire est située sur ces parcelles. La maison fait 34m carré d'emprise au sol et j'ai pour projet d'engager des travaux d'agrandissement pour une pièce à deux pièces supplémentaires prochainement. Le PLUi actuel de mes parcelles 489 et 490 passe en UA (activité économique / UA: 91B22) et semble affilié à un garage professionnel mitoyen (voir pièces-jointes). Est-ce possible de remettre mes parcelles en UH (habitat pavillonnaire) pour permettre l'aboutissement de ce projet et pour rester cohérent avec ce terrain d'habitation ?  
Mail 188			X	X							X		**@250 – Charlotte THEBAULT - Montreuil** Objet : Demande de protection renforcée pour la parcelle municipale située au 18 rue de l'Ermitage à Montreuil Dans le cadre de la modification du PLUI, je souhaite attirer votre attention sur l'importance cruciale de préserver et d'étendre les espaces verts dans cette zone, qui va être fortement densifiée avec l'arrivée du tramway ; À ce titre, la parcelle municipale située au 18 rue de l'Ermitage à Montreuil (cf. PPT) revêt un intérêt écologique majeur. Elle abrite une surface significative de pleine terre ainsi que des arbres de grande envergure, constituant un refuge essentiel pour la biodiversité en milieu urbain. De plus, elle jouxte une résidence refuge LPO, renforçant son rôle dans la préservation de la faune et de la flore locales. Avec les transformations urbaines en cours, il est primordial de se prémunir contre toute diversification des usages préjudiciable à la biodiversité.

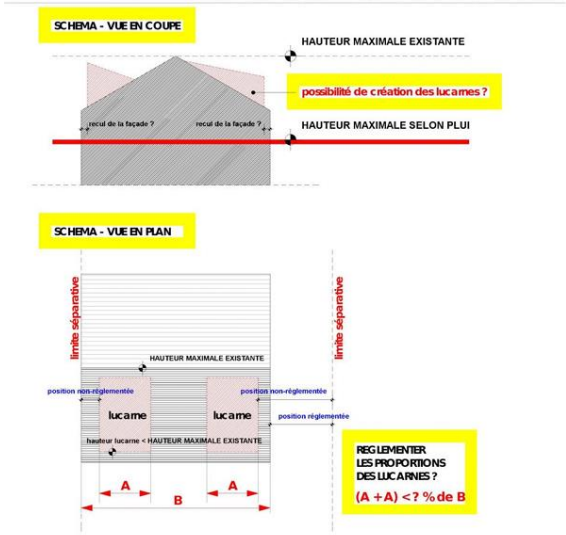
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													L'artificialisation de cette parcelle représenterait une perte écologique considérable. Par ailleurs, une parcelle privée attenante présente des caractéristiques similaires et mériterait également une protection accrue pour assurer la continuité écologique. C'est pourquoi je demande : - Le classement de la parcelle municipale en espace boisé protégé (EBP) ou toute autre mesure garantissant sa préservation. - Le maintien strict de la pleine terre et la conservation des arbres existants. - L'interdiction de toute artificialisation qui compromettrait son rôle écologique. - L'étude d'une extension de la protection à la parcelle privée attenante, afin de renforcer le maillage écologique local.
Mail 189	X		X	X							X		**@251 – Jean-Marc – Le Pré-Saint-Gervais** Objet : Préoccupations quant à l'évolution du projet concernant la parcelle Joineau-Baudin - modification PLU Est Ensemble Dans le cadre de l'enquête publique en cours sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Est Ensemble, nous souhaitons exprimer nos préoccupations quant à l'évolution du projet concernant la parcelle Joineau-Baudin. Depuis plus de quatre ans, un collectif de riverains s'est structuré pour engager une réflexion concertée sur l'aménagement de ce site. Ce collectif, identifié et connu des élus ainsi que des services d'Est Ensemble, a régulièrement formulé des propositions pour que le projet s'inscrive dans une démarche respectueuse des principes du PLU. Pourtant, l'enquête publique révèle que le projet n'a pas évolué, malgré les nombreuses alertes et contributions exprimées par les habitants. Plus préoccupant encore, aucun véritable principe de concertation n'a été mis en place, alors même que, lors d'une précédente enquête publique, le commissaire enquêteur avait déjà souligné l'absence de dialogue avec les habitants. Ce manque d'échanges interroge sur la volonté de construire un projet qui intègre réellement les attentes locales et les engagements affichés en matière d'urbanisme durable. Il nous semble essentiel que cette modification du PLU prenne mieux en compte : - Le maintien et le développement des espaces en pleine terre, qui jouent un rôle clé pour la biodiversité et la résilience climatique. - L'intégration d'espaces verts, indispensable pour accompagner la densification du quartier. - Le respect du patrimoine existant, afin d'assurer une meilleure intégration du projet dans son environnement et de préserver l'identité du site. En tant que riverains du 17 rue Baudin, nous sommes directement concernés par les conséquences de ce projet. Les incidences sur notre cadre de vie seront très importantes, avec la construction d'immeubles R+4 qui viendront impacter directement la luminosité, l'intimité et la qualité de l'environnement immédiat. Ce projet soulève des interrogations légitimes sur les effets qu'il aura à long terme sur la densité déjà très marquée du quartier. Face à l'absence de prise en compte de ces problématiques et à l'absence de concertation réelle, nous nous réservons le droit de porter ce dossier devant les tribunaux si le projet n'est pas revu en profondeur. Il est impératif que cette modification du PLU fasse l'objet d'une réflexion plus approfondie et d'une véritable concertation avec les habitants. Une révision sérieuse du projet est nécessaire pour éviter un aménagement déséquilibré qui nuirait durablement à la qualité de vie du quartier.
Mail 190	X	X	X	X			X	X				X	**@252 – Claire – Montreuil** Objet : contribution d'habitants du quartier Branly-Boissière et des abords du T1 à Montreuil **PJ : (4 pages)** Nous, groupe d'habitants de la rue des Pavillons, située dans le bas du quartier Branly-Boissière à Montreuil : - Avons pris connaissance du dispositif de Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) instauré le 4 février 2020 (délibération et plan général des périmètres), consultables via: https://www.montreuil.fr/urbanisme/urbanisme-et-habitat/droit-de-preemption-urbain-renforce).

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
													- Avons pris connaissance du Projet de Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) porté par Est-Ensemble, et de ses objectifs généraux, notamment sur la commune de Montreuil, de : - Re-couture urbaine entre les quartiers Paul Signac et Branly-Boissière (et plus largement du territoire entier de la Commune, entre « Haut » et « Bas » Montreuil), suite à la destruction de l'ancienne autoroute A186, et à l'arrivée prochaine du tramway T1 et à la création d'une nouvelle voirie urbaine qualitative et plurielle dans ses usages et modes de déplacements. - Renaturation et création d'Espaces paysagers protégés, ainsi que d'un « corridor vert » longeant le parcours du tramway. - Mixité sociale. - Densification maitrisée. - Préservation des caractéristiques urbaines, propres à chaque zone définie au plan de zonage. - la valorisation des éléments patrimoniaux, dont deux sont proches de notre secteur : Mozinor (de qualité exceptionnelle) et le pavillon situé à l'entrée du square Alice (de qualité remarquable). - Avons pris connaissance du projet de création du Groupe scolaire Méliès et de son jardin partagé, entre le square Alice et l'Avenue du Président Salvador Allende (cela avec quelques difficultés, car seuls les habitants présentant des héberges sur le site du projet de groupe scolaire ont reçu quelques documents relatifs au projet, et que les fichiers PDF transmis sont peu lisibles dans leurs détails). Dans le cadre de la procédure d'Enquête Publique Unique actuellement en cours, et relative au Projet de Modification N°3 du PLUi, 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 »). Cela aux motifs suivants : - -DEFINITION DE LA ZONE UH : Nous avons bien noté (Légende la pièce « A2_4_10_Plan_de_zonage_Montreuil ») que la zone UH est un « Secteur de préservation ». De même, nous souhaitons mettre en avant les extraits suivants de la pièce « A2.3.1 Règlement PLUI (5. RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE) » du Projet de Modification N°3 du PLUI, en page 147 : « Définition de la zone : La zone UH comprend les secteurs de préservation des formes urbaines existantes qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire Objectifs : • Préservation des formes urbaines actuelles ; • Préservation des espaces de jardins constitutifs de la trame verte du territoire ; • Volonté d'autorisation d'évolutions ne remettant pas en cause les caractéristiques urbaines de la zone. Rappel : Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ». Nous commentons en précisant que notre secteur de quatre rues a, effectivement, un statut et un paysage urbain particulier, au sens où c'est à la fois un secteur pavillonnaire (80 % du bâti est à ce jour constitué de pavillons en R+1 + toiture, mais qui va déjà pouvoir évoluer en R+2 de hauteur 10,5 mètres, au vu de la constructibilité définie pour la zone UH et décrite au règlement de zone), et au sens où il se juxtapose avec un front bâti beaucoup plus élevé, le long des rue Didier Daurat et Président Salvador Allende. Cela fait à la fois sa singularité, et sa fragilité potentielle, notamment parce qu'à ce jour, dans le projet de Modification n°3 du PULi, aucune Orientation

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
													d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne vient préciser les objectifs de la collectivité sur son devenir, et parce que, conséquence de la proximité avec le futur tramway T1, il s'exerce sur nos rues une forte pression immobilière : Nous espérons donc que la collectivité va protéger cette singularité, plutôt que la remettre en question. -MIXITE SOCIALE : Au sein de la zone UH indicée 91E10, située au cœur du quadrilatère délimité par les: boulevard Aristide Briand / Boulevard de la Boissière / rue de Rosny / rue Didier Daurat et futur boulevard urbain longeant le parcours du T1, les quatre voies évoquées plus haut constituent le seul secteur frappé de servitudes complémentaires, renforçant les dispositions figurant déjà dans le règlement de la zone UH, notamment au regard du maintien d'une mixité sociale: Voir A2_3_1_Reglement_PLUI, en page 111. Cette concentration, sur une seule partie du territoire de cette zone UH, nous semble contradictoire avec un objectif de mixité, sociale autant que de typologies d'habitat. Nous notons que notre environnement immédiat n'est pas, sauf erreur de notre part, dépourvu de logements sociaux, dont à minima les : -Résidence Les Néfliers de CDC Habitat Social (1à 9 avenue du Président Salvador Allende), en R+4, R+11 et R+12, à l'extrémité de la rue des Pavillons. -Ensemble LOGIREP (rue Saint-Denis et Rue Emile Beaufils), en R+3, face au début de la rue Saint-Victor. -Opération de 25 logements en cours de réalisation pour l'OPH Montreuillois, en R+6, au 90 boulevard Aristide Briand. -COUTURE URBAINE : Nous sommes, à ce jour, un micro-quartier relativement enclavé, puisque seules les rues Saint-Victor et Emile Beaufils servent d'accès à nos quatre rues, et que la rue des Pavillons est en impasse sur la moitié de son tracé, puisqu'elle se termine face à l'emprise foncière de CDC Habitat Social, et plus précisément à l'aire de stationnement en décaissé d'un mètre environ, associée aux logements de la résidence des Néfliers. Cela donne ainsi un usage particulier à la rue des Pavillons, puisque, par-delà la simple desserte de nos logements, elle sert conjointement de liaison apaisée (piétonne, cyclable) aux habitants de la Résidence des Néfliers vers le Boulevard Aristide Briand, ses commerces et ses transports ; mais également, et plusieurs fois par jour, d'aire de dépose des jeunes accueillis à l'IME et hôpital de jour du Centre Jean Macé (ce qui suppose du temps, de la tranquillité, et un trafic automobile réduit); et enfin d'espace public partagé et de lieu d'échange entre nous, habitants des rues pavillonnaires précitées et nos voisins immédiats, habitants de la Résidence des Néfliers. Par ailleurs, la réalisation à court terme du jardin partagé du groupe scolaire Méliès va encore renforcer ce statut de lieu d'échange et de rencontre. L'achèvement des travaux du tramway T1 et des voiries associées va, naturellement, permettre de reconstituer pleinement la continuité, de part et d'autre du tramway, des : Boulevard Aristide Briand, Rue Claude Bernard et Rue Emile Beaufils, Avenue du Président Salvador Allende et Rue des Néfliers, et enfin de la Rue de Rosny. Nous comprenons que la construction du nouveau groupe scolaire Méliès sur le terrain du Champ de poires, d'une part, et la possibilité de renforcer le front bâti sur la rue Didier Daurat et face au tramway T1, par le classement de ces parcelles en zone UR (donc à dominante d'habitat collectif) et indicées 91D19 (donc de hauteur des constructions jusqu'à 19 mètres), d'autre part, excluent toute nouvelle percée qui viendrait largement « éventrer » notre quartier : Et cela nous convient, au regard des usages, typologies d'habitat, et quiétude, qui caractérisent notre quartier. Nous regrettons vivement que les projets de la collectivité sur notre secteur ne soient pas plus explicites à ce jour, notamment au travers de l'absence de toute Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Nous précisons que, si nous ne sommes pas exclus des réserves et servitudes énoncées en introduction, à l'issue de la phase d'enquête publique unique et de la validation du Projet de Modificatif n°3 du PLUi, nous demanderons à être reçu par les Services d'urbanisme de la Ville de Montreuil, afin

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 nous faire expliciter clairement les projets de la collectivité sur notre secteur. Le projet de la collectivité est-il de recréer d'une liaison routière Rue des Pavillons - Avenue Salvador Allende ? Nous ne le savons pas, en l'état, et au vu de ce qu'exprime (ou ne dit pas) le Projet de modification n°3 du PLUi : Nous sommes dans un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global, mais sans en connaître le dessein : Aussi, demandons-nous à être exclus des réserves et servitudes d'urbanisme, imposées dans le Projet de Modificatif n° 3 du PLUi, à nos quatre rues. Nous ne pouvons qu'objecter que la Rue des Pavillons, ainsi les trois autres rues citées en introduction également, n'ont pas vocation à devenir ou accueillir - Un nouveau point d'accès poids-lourds vers Mozinor, - Le lieu de stationnement des résidents de la Résidence des Néfliers qui, si leur aire de stationnement disparaissait totalement ou partiellement, se reporterait aux alentours immédiats, - La nouvelle entrée ou sortie de l'aire de stationnement de la Résidence des Néfliers, - Une aire de dépose-minute pour le futur groupe scolaire (voir à ce jour l'exemple du groupe scolaire Fidélis rue Saint-Denis), - Une aire de stationnement de longue durée, pour des automobilistes souhaitant abandonner leur véhicule pour poursuivre leur parcours par le tram T1; - Et enfin (parce qu'il y a à ce jour également un enjeu sur ce point dans notre micro-quartier), non plus un « drive-in » des substances illicites. Nous pensons également que les habitants de la Résidence des Néfliers ont pleinement leur mot à dire, quant à cette potentielle extension de voirie, au bas de leurs logements et fenêtres. RENATURATION, LIAISONS DOUCES, RESECT DES ENTITES PAYSAGERES : Nous avons bien noté la création d'un jardin partagé à l'emplacement de l'actuelle école Méliès, et l'apprécions, à condition que ses heures d'ouverture seront limitées. Nous avons évoqué ci-dessus deux espaces urbains non-bâtis à ce jour, et qui sont aussi l'opportunité de renforcer le projet de renaturation porté par les collectivités (Ville de Montreuil et Est-Ensemble), en complément des aménagements et corridor vert liés au tramway T1: - La partie non-bâtie le long de la rue Didier Daurat, partagée (en termes de parcellaire) entre l'emprise foncière de CDC Habitat Social, et les logements en accession situés à l'angle de la rue Emile Beaufils et sur la rue Didier Daurat (qui sert désormais d'aire de jeux et de rencontre aux habitants de la Résidence des Néfliers, depuis la suppression du terrain du « Champ de Poires »). - L'aire de stationnement de la Résidence des Néfliers. Pour cette dernière, nous ne comprenons pas le projet précis de la collectivité : En effet, au travers du fichier PDF de 17 pages et des quelques images jointes, qui ont été transmis à certains habitants mitoyens du chantier du Groupe scolaire Méliès, nous constatons une réduction plus ou moins importante de l'aire de stationnement de la Résidence des Néfliers : Tantôt une bande plantée de 2 ou 3 mètres, tantôt des aires de jeux et une circulation piétonne, tantôt une quasi-pampa agrémentée de quelques arbres, et sans limite précise sur son étendue… Nous aurions aimé en savoir d'avantage, et surtout vers quoi dans ce cas va évoluer le stationnement de ces logements collectifs. En tout état de cause, ces deux espaces non-bâtis, propriété de CDC Habitat Social ou de résidents privés, ne peuvent justifier les servitudes et réserves apposées à nos quatre rues, dans le cadre du Projet de Modificatif n°3 du PLUi.
Mail 191				X	X						X		**@253 -Amélie TREGOUËT – Pantin** Objet : OAP sectorielle Sept Arpents Je connais bien les îlots de verdure des 28 et 30 rue Stalingrad au Pré-Saint-Gervais. Ils sont parfaitement entretenus et font l'objet d'une attention particulière des habitants pour créer des espaces naturels avec une diversité d'arbres, de plantes et de fleurs. Autant d'éléments important pour 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
													pollinisation et la nidification d'une variété d'oiseaux (moineaux, mésanges, geais, merles, rouges-gorges). Il me semble primordial que le PLU les préserve et qu'ils sortent de l'OAP sectorielle Sept Arpents. **PJ : photo d'un nid**
Mail 192	X		X	X							X		**@254 – Patrick ROGER – Le Pré-Saint-Gervais** Le projet de modification du PLUI, et en particulier celui concernant les parcelles rue André-Joineau, soulève des questions majeures pour l'avenir du Pré-Saint-Gervais. Notre commune est l'une des plus denses d'Europe et souffre déjà d'un manque d'espaces verts préoccupant. Avec moins de 0,5 m² d'espace vert par habitant, nous sommes très loin des recommandations minimales de l'OMS, qui préconise au moins 10 m² par habitant. Ce déficit a des conséquences directes : pollution de l'air, îlots de chaleur, impact sur la santé des habitants, et un cadre de vie dégradé. Si la construction de nouveaux logements peut sembler nécessaire, elle doit être pensée intelligemment et en concertation avec les habitants. Or, ce projet ne répond pas aux besoins réels de la population. Il va accentuer la pression sur les infrastructures existantes, réduire la luminosité des habitations voisines et accroître l'artificialisation des sols. De plus, la méthode employée pose problème. Une révision complète du PLUI aurait été préférable, car une simple modification ne permet pas de prendre en compte tous les enjeux. La concertation avec les habitants a été insuffisante, et le retour de ce projet, pourtant critiqué en 2023, pose question sur la prise en compte de nos avis. C'est pourquoi je vous demande de refuser cette modification en l'état et d'engager une réflexion plus large sur l'aménagement de cette parcelle, en envisageant notamment la création d'un espace vert accessible à tous.
Mail 193	X	X	X	X	X		X	X				X	**@255 – Erwann – Montreuil** Objet : contribution d'habitants du Quartier Branly-Boissière et des abords du T1 à Montreuil Doublon de la contribution mail 190 - @252
Mail 194				X	X						X		**@256 – Mathilde BAUDET – Pantin** Objet : OAP sectorielle 7 arpents L'Organisation de l'aménagement et de programmation du secteur 7 Arpents, voudrait faire entrer les cours privées des 28-30 rue Stalingrad au Pré Saint Gervais. Ces cours sont des espaces déjà bien végétalisés avec des arbres anciens comme des Amandiers, et de nombreuses autres plantes et arbustes qui permettent aux locataires de ces appartements d'avoir un îlot de fraîcheur et de verdure et qui permettent également la vie d'arbre anciens et rares. Saisir ces cours fait donc craindre la construction d'immeubles massifs, et la disparition de ces cours. Ces cours devraient être sorties de l'OAP, pour que leur végétation puisse être protégée par le PLUi.
Mail 195				X	X						X		**@257 -Lise – Montreuil** Je souhaiterais indiquer que je m'étonne de la quantité et de la densité des constructions qui vont être réalisées dans ce projet alors que les abords du tramway nous avaient été "vendus" au départ comme une "coulée verte" par la mairie de Montreuil. Le haut Montreuil est déjà loin d'être "vert". Encore une fois, on nous endort avec des histoires...
Mail 196		X									X		**@258 - Mirna KOCACEVIC – Montreuil** Objet : PROPOSITION MODIFICATION LISTE DES ELEMENTS NON COMPRIS DANS LE CALCUL DE LA HAUTEUR (II f.2 - Mode de calcul) : INCLURE LES LUCARNES Les lucarnes ne sont pas concernées par la règle définissant le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, les soustraire de la règle concernant la hauteur, à l'instar des autres émergences (édicules d'accès aux toitures terrasses, pare-vues etc), pas moins visibles par ailleurs, semble

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
													logique. Les combles des bâtiments existants sont des espaces précieux, doté des possibilités d'éclairage et de vues extraordinaires (plus particulièrement ceux situés en hauteur, dont certains en-dehors du plafond de la hauteur maximale). Pourquoi ne pas les valoriser ? Ils représentent souvent la seule possibilité d'agrandissement des logements au dernier étage, tout en améliorant, au passage, la performance thermique globale. Même les combles très bas, avec l'aide d'une répartition judicieuse des lucarnes, peuvent devenir les espaces de vie de grande qualité ! La proposition de modification déjà incluse dans le projet du nouveau Règlement, notamment d'exclure les pergolas sur les toitures terrasse de calcul de la hauteur, partage la motivation similaire : valoriser l'espace de vie existant ! Afin que les lucarnes préservent leur caractère "d'émergence" (i.e. l'élément secondaire), il serait utile de réglementer leur largeur en rapport avec la longueur de la toiture. L'esthétique globale de la toiture en dépend. 1PJ 
Mail 197				X							X		**@259 -Valérie – Montreuil** Objet : DES ESPACES VERTS AU NORD DE L'AVENUE PAUL SIGNAC Comme bon nombre des riverains, je suis très inquiète concernant la modification du PLUI sur la zone Nord de l'avenue Paul Signac entre

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 rue des Néfliers et la rue de Rosny. Je crains en effet que le tracé du tramway (dont je me réjouis de l'arrivée) et cette modification importante artificialisent les sols au détriment de la végétation. Ce quartier doit rester vert et ne pas être bétonné ! Le jardin des Néfliers est une bonne initiative, mais ce n'est pas suffisant. Le bâtiment de maintenance du tramway, certes nécessaire, ce sont des arbres et de la végétation envolés. Il serait souhaitable que cet espace soit compensé à proximité par un grand espace vert. Il y aura des bâtiments sur les délaissés du tramway et le long de la rue de Rosny. J'ai appris que la bande végétale serait de 5 m : c'est insuffisant. Il serait bon aussi d'éviter l'implantation de Sociétés qui ne suivent aucune réglementation et crée des nuisances : par exemple la société de l'angle ROSNY / SIGNAC qui a des camions frigorifiques, laissent tourner les camions tôt le matin en période d'été et parfois sous nos fenêtres... Il arrive qu'elle brûle des déchets plastiques en pleine nuit...Je fais une petite parenthèse : il serait bon aussi que les nouvelles constructions respectent la clause de parfait achèvement de l'Urbanisme (la société qui fait l'angle affiche toujours ses parpaings sans revêtement depuis des années). Je pense qu'un accès au jardin des Néfliers depuis l'avenue Paul Signac serait une bonne manière d'inclure la population de cette partie de la rue. Il y a beaucoup d'enfants. Cela leur permettrait de profiter d'un espace extérieur sans faire le grand tour. Les enfants actuellement sont assignés à résidence. Je pense aussi aux personnes âgées qui aimeraient pouvoir prendre l'air sans avoir à contourner le pâté de maison. L'idéal serait de végétaliser toute la partie Nord de l'avenue Paul Signac et de maintenir les constructions ou entreprises vertueuses le long du tramway et de la rue de Rosny. Nous avons choisi de vivre dans son quartier pour avoir un horizon, du calme et fuir la densité urbaine de Paris, de nous reconnecter au vivant. Je vous invite à lire les propos de Cynthia Fleury, philosophe : " Le milieu où l'on vit vient tous les jours régénérer les fonctions vitales de l'humain, il restaure la psyché humaine. Or ce milieu est confisqué par la privatisation économique : l'accès à l'horizon est réservé aux plus riches, le silence aux espaces. Ce sont pourtant des biens publics non exclusifs et non rivaux – ce n'est pas parce que l'horizon est partagé qu'il s'appauvrit –, ainsi que des facteurs de pacification et de santé mentale."
Mail 198	X	X	X	X	X		X	X				X	**@260 – Marie-Pierre – Montreuil** Objet : contribution d'habitants du quartier Branly-Boissière et des abords du T1 à Montreuil Doublon de la contribution mail 190 - @252
Mail 199	X	X	X	X					X		X		**@261 – Romain LAVIELLE – Montreuil** Objet : Secteur de plan masse Centre-ville de Montreuil (ex : centre OPALE) Je vous fais part de mon désaccord avec le projet d'élévation des bureaux de la rue Franklin pour les raisons suivantes : 1. Le secteur de plan masse n'est pas consultable (ni en ligne, ni en mairie). 2. Les nouveaux bâtiments seront dans le champ de visibilité de la mairie (qui va être classée monument historique a l'occasion de cette révision). 3. Le plan actuel n'est pas précis (qqch semble prévu au croisement rue de Rosny et rue Walwein mais on ne sait pas quoi ni quelle hauteur). 4. Sur la parcelle Opale, l'implantation ne respecte pas l'article 'Nature en ville' (ou le ZAN) car plus de 80% de la parcelle seront artificialisés et l'abattages de 9 arbres ne pourra pas être compensé sur la pleine terre restante
Mail 200		X	X	X			X	X			X		**@262 – Sébastien BLANDIN – Montreuil** Objet : Proposition de texte PLUi: Entre Aristide Briand-rue de Rosny-Murs à Pêches PLANTER D'ABORD - 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.

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
													- En cas de constructions longeant la trame verte une zone tampon doit être prévue entre la façade du bâti et la zone végétalisée : - pour des logements en rez-de-chaussée, 3 mètres minimum de préférence de pleine terre (ces rez-de jardin pourraient être privatifs). - pour des commerces : cheminement piéton de 3 mètres minimum, et jusqu'à 5 mètres pour les restaurants et les terrasses de café (instaurer zone tampon Uev). - créer un jardin/aire de jeux pour enfants de 2 500 m2 minimum, au croisement Tram/rue des Néfliers (zonage EPP) Enjeux connexes/plus-value pour la ville et ses habitants : ➡ La création de ce jardin contribuera à compenser la perte du seul espace vert de proximité du quartier du fait de l'extension du groupe scolaire Meliès : le champ de poires" du 27 av. Allende). ➡ Il serait à proximité de 5 groupes scolaires : Danton, Méliès, Montessori, Fidélis et Césaria Evora (plus de 2500 enfants). Autres suggestions : ➡ Encourager dans les locaux à proximité, l'activité liée à l'enfance/ petite enfance : Maisons d'assistantes maternelles, crèche, café/restaurant des enfants, pédiatres. ➡ Favoriser les rencontres multigénérationnelles (proximité avec l'EHPAD des murs à pêche). Remarques : Le " jardin de la ferme" espace vert prévu à l'angle de la rue de la ferme n'est pas pertinent, car situé dans une zone peu fréquentée par les piétons (risque d'insécurité). BÂTIR PARFOIS - renoncer à la création d'une ZAC, mais favoriser un tissus mixte logement/activités Revoir à la baisse les 15 693 m2 de plancher (surtout activités) prévus par le Plan-guide entre le bd. Aristide Briand et la rue de Rosny. Mobiliser en priorité les friches déjà artificialisées pour les opérations bâties. -Sur cette séquence, de nombreux locaux d'activités sont vacants et peuvent être valorisés. (ex. L'entreprise Gisard vient de fermer définitivement). Plutôt que la création de nouveaux îlots construits, préférer l'extension des îlots existants -Réorganiser la circulation motorisée pour permettre de regagner du foncier sur la rue de la Ferme devenue inutile. -Favoriser l'accès de ces îlots par les axes perpendiculaires : rue de L'Ermitage, rue de la Ferme, rue des Néfliers. -Orienter les RDC commerciaux de préférence dans ces rues perpendiculaires et non au contact de la trame verte. -Envisager la création d'un ou plusieurs parking (//centrales de mobilité), en sous-terrain entre la rue de la Ferme et la rue de Rosny, ouvert aux particuliers comme aux travailleurs des marchés/ foodtrucks...) Renoncer à construire au croisement TRAM/rue de Rosny -Aménager à la place un parvis arboré, pouvant accueillir marchés du soir, food-trucks, station vélib', arceaux vélo... (Zonage Uev). Le bâtiment "Cap St Antoine" pourra être requalifié et optimisé via une extension et/ou surélévation, et s'ouvrir sur le parvis. Enjeux connexes/plus-value pour la ville et ses habitants : - Valorisation du patrimoine de Mozinor - Créer un lieu de rencontre et de convivialité - Stimuler l'emploi local et l'ESS en limitant la vacance de locaux commerciaux désertés par les grands groupes franchisés.

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 201		X	X	X			X				X		**@263 – Sébastien BLANDIN – Montreuil** Objet : Proposition de texte PLUi : Entre Aristide Briand-rue de Rosny-Murs à pêches Contribution quasi similaire à la contribution – mail 200 - @262
Mail 202		X	X	X		X	X	X			X		**@264 – Philippe SCHLESSER – Montreuil** Objet : Un quartier régénéré pour respecter le vivant Contribution quasi similaire à la contribution – mail 200 - @262
Mail 203	X	X	X	X	X		X	X				X	**@265 -Christine PEDRONO – Montreuil** Objet : contribution d'habitants du quartier Branly-Boissière et des abords du T1 à Montreuil Doublon de la contribution - mail 190 - @252 1 PJ de 4 pages
Mail 204	X		X	X							X		**@266 – Julie – Le Pré-Saint-Gervais** Je souhaite vous faire part de mes observations et de mes profondes inquiétudes quant à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) d'Est Ensemble, et plus particulièrement concernant le projet de modification des parcelles C n°90 et 91 de la rue André-Joineau au Pré-Saint-Gervais. -- Une densification incompatible avec la réalité environnementale de notre commune Le Pré-Saint-Gervais est la commune la plus dense d'Île-de-France et l'une des plus denses d'Europe. Pourtant, nous disposons de moins de 0,5 m² d'espace vert par habitant, alors que l'Organisation mondiale de la santé en recommande 10 m². Située en bordure du périphérique, notre ville subit déjà une qualité de l'air dégradée et des îlots de chaleur urbains qui se renforcent d'année en année. La construction de nouveaux immeubles sur les parcelles concernées ne ferait qu'aggraver cette situation, alors que les besoins en espaces verts sont criants. Dans ce contexte, il serait plus judicieux d'affecter cet espace à la création d'un véritable espace vert ouvert aux habitants, permettant de répondre aux besoins de respiration et de fraîcheur dans un environnement extrêmement urbanisé. --- Un projet qui ne répond pas aux besoins réels des habitants Si la construction de logements, notamment sociaux, est nécessaire, ce projet me semble inadapté à la situation actuelle du Pré-Saint-Gervais. Un constat s'impose : la population de la ville est en baisse, contrairement à la tendance générale en Seine-Saint-Denis. Entre 2014 et 2024, le Pré-Saint-Gervais a perdu environ 1 000 habitants, ce qui soulève la question de la pertinence d'une densification supplémentaire. De plus, les conséquences immédiates de ce projet seraient : - Une perte de luminosité pour les riverains, avec des bâtiments en R+3 et R+4 qui viendraient assombrir les parcelles voisines. - Une pression accrue sur les infrastructures locales, sans création d'équipements publics pour compenser. - Une artificialisation supplémentaire des sols, alors que la ville souffre déjà d'un manque flagrant d'espaces naturels. Par ailleurs, la création d'une voie piétonne végétalisée, censée justifier ce projet, semble davantage relever d'un argument de façade que d'une réelle nécessité. Aucun besoin n'a été exprimé par les habitants pour ce type d'aménagement, qui paraît davantage conçu pour légitimer une nouvelle opération immobilière. ---

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
													Une absence de concertation et une opacité dans le processus décisionnel Ce projet avait déjà été soumis à enquête publique en 2023 et avait fait l'objet de vives critiques. À l'époque, le commissaire enquêteur avait recommandé sa suppression et insisté sur la nécessité d'une concertation avec les habitants. Pourtant, force est de constater que ce projet revient aujourd'hui quasiment inchangé, sans que les riverains n'aient été consultés. Pire encore, le maire du Pré-Saint-Gervais a été interpellé précisément sur cette parcelle lors de la séance du Conseil Municipal du 15 octobre 2024. Pourtant, il a refusé de répondre, éludant le sujet, alors qu'il est vice-président d'Est Ensemble chargé de l'aménagement durable. Où est la démocratie locale lorsque l'élu directement en charge de ces questions évite volontairement d'expliquer ses choix ? Comment justifier qu'un projet de cette envergure, déjà finalisé en interne, ait été géré sans aucune transparence vis-à-vis des habitants ? Ce manque de dialogue et de clarté est inacceptable pour un projet qui affecte directement le cadre de vie de nombreux Gervaisiens. --- Une procédure de modification du PLUI inappropriée Je souhaite également attirer votre attention sur la méthode employée. Une révision complète du PLUI aurait été nécessaire, plutôt qu'une simple modification. L'article L.153-31 du Code de l'urbanisme stipule en effet qu'une modification ne peut être utilisée pour réduire une protection liée à la qualité des sites ou des milieux naturels. Or, ce projet : - Renforce l'artificialisation des sols, alors que la priorité devrait être donnée à la renaturation. - Ajoute des constructions dans un tissu urbain déjà saturé, sans répondre aux besoins des habitants - Contourne les recommandations du commissaire enquêteur de 2023, sans explication ni justification. Par ailleurs, l'accès aux documents relatifs à cette enquête publique s'est révélé particulièrement complexe. Les informations sont dispersées, peu accessibles, et les délais de consultation sont extrêmement courts au regard du volume de documents à analyser. Cette situation compromet une participation citoyenne éclairée, ce qui est profondément regrettable. --- Conclusions et demandes Au regard de ces éléments, je vous demande : 1. De refuser cette modification du PLUI en l'état et de demander une révision complète du projet, en concertation avec les habitants. 2. D'envisager la transformation de cette parcelle en un véritable espace vert, une nécessité reconnue et non contestable pour notre commune. 3. De garantir une transparence accrue dans les futures procédures, afin que les citoyens puissent réellement être associés aux décisions qui impactent leur cadre de vie.
Mail 205	X			X							X		**@267 – Cédric – Le Pré-Saint-Gervais** Je me permets de vous écrire en tant que simple habitant du Pré-Saint-Gervais. Je ne suis pas un spécialiste des questions d'urbanisme, mais je suis très inquiet à propos du projet de modification du PLUI et de la construction prévue rue André-Joineau. Nous vivons dans une ville déjà très dense, avec très peu d'espaces verts. Chaque année, il fait de plus en plus chaud et nous avons de plus en plus de mal à respirer. J'ai du mal à comprendre pourquoi on choisit encore de construire de nouveaux immeubles alors que nous avons besoin de plus de nature. Je ne vois pas non plus pourquoi ce projet est relancé alors qu'il avait été critiqué l'an dernier. Nous, habitants, n'avons jamais été consultés et nous découvrons ce projet une fois qu'il est déjà presque décidé. Ce n'est pas normal ! J'espère que vous tiendrez compte de nos inquiétudes et que vous refuserez ce projet en l'état. Nous avons besoin de plus d'espaces verts, pas

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 plus de béton.
Mail 206	X	X	X	X	X		X	X				X	**@268 – Anne – Montreuil** Objet : Contribution d'habitants du Quartier Branly-Boissière et des abords du T1 à Montreuil Doublon de la contribution - mail 190 - @252
Mail 207	X			X							X		**E269 - Christine MAYER** Remarques énoncées ci-après concernant l'enquête public concernant le projet dit "étoile". Etant propriétaire d'un appartement dans un immeuble en arrière-cour, sis au 28 rue Stalingrad au Pré-St-Gervais, je suis, à l'instar des propriétaires et locataires de cet immeuble, impactée et préoccupée par le projet « Etoile », à la fois pour la jouissance de la cour qui semblerait être partagé avec plus de 20 logements supplémentaires, chose tout simplement impensable au vu de ses dimensions et par le fait qu'elle appartienne à deux propriétés distinctes. De surcroit, l'impact réel en termes de sécurité et de nuisances durant les travaux, de difficulté pour accéder aux logements conservés, de changement de programme radicaux en cours d'élaboration du projet et de dévalorisation in fine de l'ensemble immobilier existant me semble de justes revendications quant à la remise en cause d'un tel projet. En effet ce projet public devrait améliorer la vie des habitants et, à contrario, celui-ci, entre des projets présentés qui varient radicalement nuisent aux primo habitants crée*malaises*, *mal-être* et*angoisses* plutôt qu'enthousiasmes et adhésions. Sans parler du manque de communication au début du projet. Le projet présenté nous vend des vertus écologiques et de bienveillance sur la nature, la fameuse coulée verte, alors que concrètement il ne s'agit, ni plus ni moins, que la programmation de la destruction d'un écosystème existant, des oiseaux nidifient dans la cour, des amandiers s'y épanouissent la vie végétale et animal y trouvant un coin de repos dans la ville. Cela fait des années, qu'on s'implique dans notre petite copropriété avec ma voisine, mais on a clairement l'impression que le bien être des habitants sur place n'est pas important ?
Mail 208				X	X						X		**@270 – Thierry THIODET – Pantin** Objet : OAP sept arpents Je ne comprends pas pourquoi les cours du 28 et 30 rue de Stalingrad au Pré Saint Gervais sont dans le périmètre de l'OAP en tant que « espaces verts privés à créer ». Cela ne fait aucun sens, il s'agit de cours d'immeubles privés déjà végétalisés avec de grands arbres. Le gain en pleine terre reste modeste car il s'agit de cours d'accès à des habitations. Cela n'explique pas pourquoi ces cours sont situées dans l'OAP alors qu'elles sont bien plus végétalisées que d'autres cours de la ville et même de la rue de Stalingrad. On sent ici que le projet réel est de saisir les cours pour pouvoir construire un énorme bâtiment côté rue. Ce n'est pas normal de prétexter une végétalisation pour pouvoir construire un gros bâtiment. Les cours doivent donc être sorties de l'OAP et les habitants retrouver leur tranquillité.
Mail 209	X		X								X		**@271 – Michel STAUB – Noisy-le-Sec** En préambule, je voudrais signaler les problèmes de lecture de ce fichier électronique. auparavant, Noisy était coupé en 2 parties (Nord et Sud). La lecture était facile à l'époque ... Alors que l'avenue Galliéni fait l'objet d'importants travaux liés au prolongement du Tramway T1, de nombreuses parcelles figurent encore sur la "chaussée". Ce sont les vestiges des travaux et expropriations du prolongement Bobigny -Noisy Le Sec en 2003. Peut-on espérer voir une régularisation de cette situation en 2025 ? Merci pour vos réponses et actions.
Mail 210	X	X	X	X	X		X	X				X	**@272 – Frédérique – Montreuil** Objet : Contribution d'habitants du Quartier Branly-Boissière et des abords du T1 à Montreuil Doublon de la contribution - mail 190 - @252

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 211	X			X							X		**@273 – Norah – Le Pré-Saint-Gervais** Je souhaite exprimer mon opposition au projet de modification du PLUI concernant la rue André-Joineau. Le Pré-Saint-Gervais est une ville sur densifiée, avec un manque criant d'espaces verts et une qualité de l'air dégradée. Ce projet va encore accentuer ces problèmes, sans répondre aux besoins réels des habitants. Par ailleurs, la manière dont ce projet a été relancé, malgré les critiques exprimées lors de la précédente enquête publique, est incompréhensible et antidémocratique. Je vous demande donc de rejeter cette modification et d'engager une concertation réelle avec les habitants
Mail 212		X		X							X		**@274 – Marjorie MAZARS – Les Lilas** Objet : Demande de modification d'une disposition dans le IV.3d du règlement M2 pour favoriser l'isolation des maisons individuelles Parmi les éléments que vous souhaitez recueillir dans le cadre de cette enquête publique, nous souhaitons donc proposer des améliorations pour permettre au PLUi de mieux assurer le développement du territoire et l'amélioration du cadre de vie des habitants d'Est Ensemble. Nous demandons une modification concernant le IV.3d du règlement M2 et plus précisément la section « Dispositions en zones UR et UH (hormis sur les communes de Montreuil, et de Pantin) et en zone UR et UM à Bobigny » page 240. Cette section impose que « Si le nombre de niveaux projeté est égal au nombre de niveaux maximum autorisé dans la zone, le dernier niveau des constructions doit prendre la forme d'un comble ou d'un attique ». Cette disposition entraine l'impossibilité d'installer un toit avec une faible inclinaison sur une maison, puisqu'il est imposé que la toiture soit en attique ou en comble. Concernant la préservation votre environnement, la qualité de l'habitat et la qualité de vie : l'isolation d'une toiture est un investissement important pour les propriétaires qui est loin d'être compensé par une économie sur la consommation d'énergie (même en tenant compte des aides). Pour les y encourager, les propriétaires de maison individuelle doivent pouvoir profiter de ces travaux coûteux pour améliorer leur cadre de vie notamment la hauteur sous plafond dans les combles aménagés. Ouvrir la possibilité d'installation de toiture à faible inclinaison faciliterait également le positionnement de panneaux solaires sur une surface plus importante et non visible de la rue. Concernant la préservation de l'esthétique extérieure : Il est précisé ailleurs dans le PLUi que cette disposition vise à « éviter l'effet de barre, d'animer les façades et ou les toitures (loggias, attiques)». Cet argument pourrait être pertinent lorsqu'il s'agit d'immeubles imposants mais excessif dans le cas de maisons individuelles dans les zones où la hauteur est limitée à R+2, d'autant plus lorsque ces maisons sont en retrait du trottoir car alors l'effet de masse est inexistant. Nous demandons que cette disposition (située en IV.3 d p240) ne s'impose que pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à R+ 3 notamment aux Lilas. A noter qu'une restriction analogue figure à la page 241 concernant une autre disposition (la contrainte à 80% de la surface de plancher du dernier niveau par rapport au niveau inférieur).
Mail 213	X			X							X		**@275 – Sandrine – Le Pré-Saint-Gervais** Les observations, recommandations et conclusions du rapporteur sont peu prises en compte. L'enquête publique s'est encore faite avec une publicité et une information insuffisante. Il faudrait organiser une réelle concertation. Les nouvelles constructions annoncées dans le PLUI menacent la santé et le bien-être des habitants en particulier au Pré Saint Gervais qui étouffent déjà dans la densité de la plus petite commune d'Ile de France où il y a trop peu d'espaces verts.
Mail 214	X	X		X							X		**@276 – Michel STAUB – Noisy-le-Sec** **Objet : Rapport de Présentation Espace Paysager Protégé p. 67/396** 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 215	X	X	X								X		**@277 – Marjorie MAZARD**

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
													Objet : Facilitation de lecture du PLUi 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. 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 : Les particuliers feront des demandes de travaux plus conformes sans réitérer plusieurs fois les démarches Les communes auront moins de dossiers non conformes à étudier et moins de réponses négatives à formuler sur les demandes de travaux et moins d'électeurs insatisfaits. 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 216	X	X	X	X	X			X				X	**@278 - SACOOP MONTREUIL** Nous soussignés, sociétaires, administrateurs et résident de la Sacoop, immeuble d'habitat participatif situé au 194 rue de Rosny à Montreuil, édifié au droit du SMR et composé de plus de 150 habitants, souhaitons apporter nos réflexions et préconisations à l'occasion de cette révision du PLUI d'Est Ensemble. Nous les avions déjà exprimées à l'occasion des travaux de restitution des fonctionnalités de notre immeuble impactées par les travaux du T1 et souhaitons redonner ici celles qui concernent l'espace public environnant. Constat partagé avec les élus, la construction du SMR a engendré une importante minéralisation des sols dans un espace précédemment occupé par une vaste forêt urbaine composé d'arbres de haute tige, essences nobles (frênes, chênes etc.) et essences pionnières de talus (robiniers) confondues. PROPOSITIONS : 1/ Compenser la très grande surface de pleine terre artificialisée par la construction du SMR en renforçant la végétalisation le long du SMR. Pour retrouver la fonction paysagère du grand ourlet arboré présent avant les travaux, l'imposante canopée de cet ensemble d'arbres matures, leur évapotranspiration et la fonction brise-vent qu'ils représentaient, toute l'épaisseur disponible le long du SMR et de l'autre côté de la station, au pied de notre résidence, doit être utilisée pour reconstituer un véritable corridor écologique. Il faut donc substituer aux petits arbres fruitiers prévus par le plan guide des essences locales de haute tige. La Sacoop a déjà entrepris ce travail sur sa parcelle privative, en replantant des chênes, frênes, tilleurs, charmes et érables champêtres, et en installant de trous de circulation pour la faune. Nous sommes disponibles pour rencontrer les aménageurs et discuter de la meilleure coordination entre nos arbres et ceux du domaine public (en plantant ces derniers en quinconce des nôtres, par exemple) Pour réaliser cette compensation, il faut également renoncer à toute nouvelle construction sur la parcelle 91D13, et consacrer l'épaisseur de la parcelle qui n'est pas occupée par la station et les voies de circulation piétonnes et cyclistes (celle située au droit du SMR) à la continuité du corridor écologique. 2/ Conformer le PLUI au Plan Canopée voté par le Département de Seine-Saint-Denis 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

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
													du SMR, propriété de la RATP - l'étude préalable au plan guide qualifie justement du « traumatisme » la suppression de la forêt urbaine qui a été abattue au droit du SMR.) La bataille de chiffres est sans stérile car la replantation de 1287 arbres prévus rendra au final un service écologique moindre aux habitants. Les arbres petits fruitiers prévus ne sont par ailleurs pas conformes au plan Canopée adopté par le département de Seine Saint-Denis, qui prévoit de replanter 3 arbres de grand développement pour 1 arbre abattu. REMARQUES ET SUGGESTIONS GENERALES SUR L'AMENAGEMENT DES FRANGES FONCIERES DU T1. 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 - Au corridor écologique souhaité se substitue souvent une simple végétalisation de rue (les élus du territoire, prudemment, évitent d'employer l'expression à laquelle ils substituent les termes vagues et non normatifs de « cordon vert » et de « sorte de corridor écologique » - 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 Pour répondre à ces problématiques, nous suggérons : - un retrait plus important des immeubles le long du tramway pour éviter l'effet front bâti, - la végétalisation du parcours (rails enherbés, plantations de hautes tiges pour éviter les ICU) Enfin, le phasage des modifications du PLUI rend difficile la formulation d'avis précis sur certains secteurs. Impossible, en l'état, d'évaluer l'impact des constructions futures : ces dernières ne pourront être véritablement connues qu'au moment de la révision 2027 consacrée au volet « bâtir parfois ». Or il serait important de connaître les projets de constructions dès à présent, car ils auront un double impact : sur la nature en ville d'une part, et sur les perspectives grand paysage d'autre part.
Mail 217	X	X	X	X					X		X		**@279 – Rebecca IBGHI – Montreuil** Objet : RECOURS : Secteur de plan masse Centre-ville de Montreuil (ex : centre OPALE). Doublon de la contribution mail 199 - @261
Mail 218	X	X	X	X					X		X		**@280 Johanna – Montreuil** Objet : RECOURS : Secteur de plan masse Centre-ville de Montreuil (ex : centre OPALE) Doublon de la contribution mail 199 - @261
Mail 219		X	X	X	X							X	**@281 – Alain BOUCHER pour Association Bondy Ecologie** Le SCoT métropolitain approuvé le 13 juillet 2023, le Plan Local de mobilité d'Est Ensemble approuvé le 25 juin 2024, le PCAET d'Est Ensemble approuvé le 25 juin 2024, ces trois documents de rang supérieur sont à l'origine de cette modification. Nous demandons l'analyse de compatibilité des dispositions du PLUi d'Est Ensemble, avec les principales prescriptions du SCoT métropolitain, par une vérification d'atteinte de leurs objectifs chiffrés, cette vérification nécessite une démonstration adaptée. 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. Les projets d'entrées de villes doivent tenir compte des cheminements piétons et cyclistes et de façon générale, le PLUi doit prévoir un maillage de pistes

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
													cyclables dans toutes les villes du territoire pour s'adapter au Plan Local de déplacement. Nous sommes en phase avec les objectifs du territoire qui veut atteindre 10 m2 d'espace vert par habitant, actuellement, la ville de Bondy est dotée de 3,5 m2 d'espace vert par habitant, il faut que le PLUi d'Est Ensemble prévoit un rattrapage pour cette commune. Le Maire de Bondy demande la suppression des dispositions du document graphique relative aux alignements d'arbres à préserver et à créer, il rajoute que le prolongement et la création d'un nouvel alignement d'arbres sur la route de Villemomble impacte fortement l'implantation des bâtiments et donc de la constructibilité du projet immobilier prévu à la sablière, par cette demande, il s'aligne sur la demande du promoteur, qui cherche à rentabiliser son projet. Cette demande est en contradiction avec l'adaptation du territoire aux trois documents cités ci-dessus, c'est pourquoi, nous nous opposons à cette demande, cette opposition est justifiée par un nécessaire rattrapage d'espaces verts par habitant, objet de cette modification. Contrairement à la demande du Maire au sujet des hauteurs des constructions en limite de zone (page 228 de la M3), les hauteurs prévues par le PLUi d'Est Ensemble doivent être préservées pour ne pas gêner le secteur pavillonnaire avoisinant. L'AP-HP met en exergue les conclusions d'une étude réalisée conjointement par l'équipe municipale de Bondy, Est Ensemble et l'AP-HP pour la construction de 400 logements sur le secteur de l'actuel hôpital Jean Verdier, l'AP-HP demande à anticiper ce projet pour l'intégrer à la modification N° 3 du PLUi d'Est Ensemble, nous nous opposons à cette demande tant que le nouvel hôpital n'est pas construit ; l'objet de cette modification n'est pas l'accroissement du nombre de logements mais « la nature en ville et la préservation du patrimoine ». 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 » avenue du docteur Vaillant. OAP des murs à pêches à Montreuil : Cette OAP 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, nous sommes d'accord avec les remarques et recommandations de l'association « Environnement 93 ».
Mail 220		X									X		**<u>@282 – André TEIXEIRA – Montreuil</u>** Objet : Proposition d'ajout 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, car la modification de hauteur d'un bâtiment n'a pas d'incidence sur l'implantation horizontale ni sur la distance entre les constructions. De plus, elle empêche des projets de réhabilitation, de rénovation énergétique et de densification modérée qui pourraient être bénéfiques à la ville. Nous proposons donc d'ajouter la mention suivante afin de rendre cette règle plus équitable et adaptée aux réalités du bâti existant : "Cette règle ne s'applique pas en cas de travaux de surélévation sur une construction existante, dès lors que ceux-ci n'augmentent pas l'emprise au sol du bâtiment et respectent les autres prescriptions en vigueur (harmonisation architecturale, intégration 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
Mail 221	X	X	X	X	X		X					X	**@283 Yves CHAUMARD pour MNLE – Noisy-le-Sec** Objet : Concertation insuffisante Globalement, il est nécessaire que le parlement national engage un travail, qui devra être collectif en intégrant les collectivités, élues, associations représentant les citoyennes, afin de refonder les enquêtes publiques puisque très peu de citoyennes y participent. Il y a un gros travail d'information mais aussi de formation, peut-être dès le lycée à mettre en œuvre mais surtout dans les quartiers, au plus proche des habitantes, si l'on souhaite que les enquêtes soient pleinement réussies et cohérentes avec les véritables besoins du plus grand nombre. Une remarque sur les cartes numériques de PLUi d'Est Ensemble, le nom de toutes les rues ne figurent pas ce qui ne facilite pas la lecture. Avec mon association, le MNLE93 nous avons fait une réunion d'informations un samedi matin (durant les vacances) afin d'aider à l'appréhension de l'enquête, il y avait une quinzaine de présents qui ne connaissaient pas pour la plupart ce qu'était un PLUI et chacun a pu repartir avec des éléments lui permettant de faire une contribution si il en avait le besoin. Il est regrettable qu'il n'y ait pas eu de réunions d'information organisées par les communes mais qui s'expliquent certainement par le fait que cette enquête était faite par Est Ensemble mais il y a sûrement à réfléchir sur une concertation qui soit intercommunale sur un projet qui a été travaillé entre Est Ensemble et les 9 communes. Il me parait nécessaire que les plans locaux de mobilités en matière de développement des axes cyclables soient intégrés dans cette révision de modification n°3 du PLUi. Concernant, les abords du canal de l'Ourcq, il me semble qu'il faudrait un dégagement de 10 mètres sur toutes les nouvelles constructions de chaque côté de la berge ce qui intensifierait ce corridor afin qu'il devienne écologique. 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.
Mail 222	X	X	X	X	X				X		X		**@284 – Catherine BAILLY – Montreuil** Objet : Opposition au projet d'élévation Doublon de la contribution mail 199 - @261
Mail 223	X	X	X	X	X				X		X		**@285 – Nadia CHEURF – Montreuil** Objet : Opposition au projet d'élévation Doublon de la contribution mail 199 - @261
Mail 224	X	X	X	X	X				X		X		**@286 – Florence DAVOUST – Montreuil** Objet : Centre Opale au croisement de la rue Franklin et de Rosny à Montreuil Doublon de la contribution mail 199 - @261
Mail 225	X	X	X	X	X		X	X				X	**@287 – Marc– Montreuil** Objet : Contribution d'habitants du Quartier Branly-Boissière et des abords du T1 à Montreuil Doublon de la contribution - mail 190 - @252
Mail 226				X							X		**@288 – Elian CHARLOT – Montreuil** Objet : Proposition : constitution d'un îlot de fraicheur et verdure Rue de Vitry, côté numéros impairs, du n° 1 au n° 27, il existe deux larges parterres bétonnés entre la rue et les bâtiments, avec un alignement d'arbres. L'alignement d'arbre est déjà noté sur le plan de zonage en "alignement d'arbres à préserver".

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
													Afin de : - créer un îlot de fraicheur significatif - et créer une continuité avec la promenade verte et les plantations déjà réalisées rue Eugène Varlin, et créer un cheminement vert jusqu'à proximité de la mairie de Montreuil, du Méliès et du théâtre de Montreuil il serait intéressant de mettre ces deux parterres en pleine terre et de les végétaliser, comme avec une pelouse haute qui contribue à diminuer les températures en été... Dans le même ordre idée, mettre les places de stationnement en pleine terre, séparé par une plantation, comme déjà réalisés rue Gaston Lauriau, contribuerait également à créer cet îlot de fraicheur et rendrait aussi plus douce la circulation automobile. **PJ : photo**
Mail 227	X	X	X	X					X		X		**@289 – Brigitte – Montreuil** Doublon de la contribution mail 199 - @261
Mail 228	X	X	X	X					X		X		**@290 – Alicia – Montreuil** Doublon de la contribution mail 199 - @261
Mail 229	X			X									**@291 - Michel STAUB – Noisy-le-Sec** Objet : Espace Paysager Protégé - Particuliers J'ai constaté que des EPP avaient été créés Allée Rouget de Lisle à Noisy Le Sec chez des particuliers. Ont-ils été prévenus et quelles sont les contraintes applicables ? Merci pour vos réponses.
Mail 230	X	X	X	X					X		X		**@292 – Jaouad ZOUAGHI** Doublon de la contribution mail 199 - @261
Mail 231				X								X	**@293 – Association de Quartier en partage – Le Pré-Saint-Gervais** En tant qu'association de quartier (une partie de nos membres sont issus du conseil citoyen des 7 Arpents au Pré Saint Gervais), nous nous interrogeons sur les dispositifs prévus au PLUi pour notre quartier, et notamment l'OAP en place qui prévoit un jardin public.

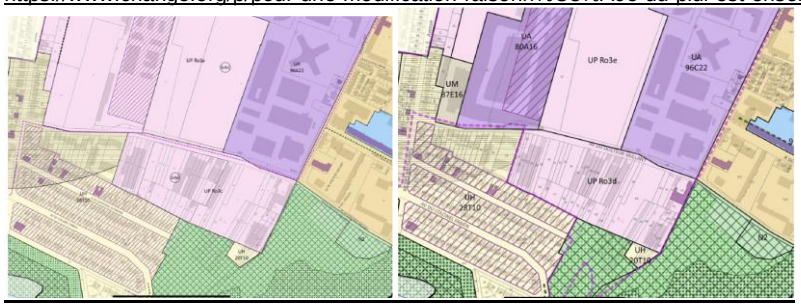
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 232	X		X	X							X		**@294 – Alexandre BENETEAU – Le Pré-Saint-Gervais** Je souhaite exprimer mon opposition au projet de modification du PLUI concernant la rue André-Joineau. La manière dont ce projet a été relancé soulève des interrogations, partagées par nombre de nos concitoyennes et concitoyens. Des critiques ont déjà été exprimées lors de la précédente enquête publique et pourtant ce projet revient à l'agenda local : cela m'apparaît à la fois incompréhensible et antidémocratique. Dans un moment où nos concitoyens peinent à avoir confiance dans nos institutions, il m'apparaît nécessaire d'organiser une réelle concertation soucieuse de sincèrement écouter les aspirations de nos concitoyens qui sont les mieux renseignés pour apprécier les projets impactant leur qualité comme leur cadre de vie. Sur le fond, un projet de construction supplémentaire soulève aussi des interrogations alors que les projets immobiliers au Pré Saint-Gervais n'ont jamais été aussi nombreux ces dernières années. Tout en répondant a l'urgence sociale émanant des nombreuses demandes de logement gervaisiennes, nous devons aussi prendre au sérieux le besoin d'espaces verts exprimés à de nombreuses reprises par nos concitoyens. Je vous demande donc de rejeter cette modification et d'engager une concertation réelle avec les habitants.
Mail 233		X		X	X						X		**@295 – Juan SEPULVEDA – Pantin** Objet : retrait des cours du 28-30 Stalingrad de l'OAP sectorielle Sept-Arpents " en tant qu'architecte, et habitant pantinois, je suis vraiment interloqué par la présence des cours du 28 et du 30 rue de Stalingrad au sein de l'OAP, surtout après lecture de l'ensemble des documents portant sur le projet de renouvellement urbain dans cette zone. Il est évident que la végétalisation n'est pas l'argument réel porté par Est Ensemble (vu la taille très modeste de ces cours, et la présence de cours beaucoup moins végétalisées aux alentours qui ne sont pas incluses dans des OAP) mais il s'agit bien de pousser la limite séparative entre les parcelles nouvellement créées (dans le cadre du projet de scission de copropriété) au maximum vers le fond de parcelle. Le but recherché est donc de construire en front de rue un bâtiment beaucoup plus volumineux que ce que le PLUi permet en limite séparative. Ce procédé est très choquant. Ces cours ne devraient pas être dans l'OAP, mais devrait être retirées, et Est Ensemble devrait respecter son PLUi dans le cadre des règles habituelles et non exceptionnelles.
Mail 234			X			X					X		**@296 – Joelle YE – Montreuil** Objet : requalification de zone **PJ : courrier** Nous avons appris, avec surprise, que notre parcelle N° 118 allait être classée uniquement en zone d'activité. Cette nouvelle qualification du PLUi va à l'encontre de nos projets. En effet, le peintre YE Xing Qian qui travaille dans son atelier à cet endroit a acquis une belle renommée internationale. En France, ses œuvres sont entrées dans les collections de trois musées (musée Guimet, musée Cernuschi, musée Georges Labit). En Chine, plusieurs musées possèdent ses œuvres Cette année une grande œuvre de l'artiste a été accrochée dans un bâtiment historique de la place Tian Anmen à Pékin. Nous avons le projet d'organiser des résidences étudiantes et des stages car les jeunes étudiants des beaux-arts sont désireux de voir et d'apprendre les techniques de l'encre. Nous souhaitons pouvoir loger des jeunes durant leur séjour en France et avons donc besoin que notre parcelle reste mixte afin de déposer notre permis de construire. Par ailleurs, nous ne comprenons pas cette nouvelle orientation du PLUi. Si cette décision est prise, elle ne pourra pas faire revenir des entreprises dans une rue où aucun camion ne peut manœuvrer. La rue Diderot est bien trop étroite. Le garage réhabilité dans cette même rue est resté vide. Aucune entreprise, n'est venue s'y installer.

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 235				X							X		**@297 - Alain ARSAUT - Montreuil** Objet : Implantation d'un caniparc 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 236			X	X							X		**@298 – Valérie De Nattes – Le Pré-Saint-Gervais** Objet : PLUi du Pré-Saint-Gervais Je vous écris en tant que citoyen et habitant du Pré-Saint-Gervais, très préoccupé par les conséquences environnementales et sanitaires de la modification n°3 du PLUI d'Est Ensemble, notamment concernant les parcelles de la rue André-Joineau. Notre ville est déjà la plus dense d'Île-de-France, avec un grave manque d'espaces verts. Nous disposons de moins de 0,5 m² d'espace vert par habitant, un chiffre alarmant quand on sait que l'Organisation mondiale de la santé recommande 10 m² par habitant pour garantir un cadre de vie sain. Dans un contexte de réchauffement climatique, ce déficit se traduit par des températures insoutenables en été et une pollution de l'air toujours plus préoccupante. 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. Pourquoi ne pas transformer cet espace en une zone verte, avec des arbres et de la végétation capables d'absorber une partie de la pollution et de rafraîchir la ville ? Ce type d'aménagement est une nécessité pour l'avenir, non un luxe. Par ailleurs, ce projet ne prend pas en compte les besoins réels des habitants. Nous avons besoin d'un cadre de vie plus sain, pas de nouveaux bâtiments qui vont encore accentuer la pression sur les infrastructures existantes. De plus, il est incompréhensible qu'un projet déjà contesté par une enquête publique précédente soit de nouveau présenté sans modifications significatives et sans réelle consultation des citoyens. Le Pré-Saint-Gervais doit s'adapter aux enjeux climatiques et sanitaires du XXIe siècle. Cela signifie repenser l'aménagement urbain avec une priorité claire donnée aux espaces verts et à la qualité de vie des habitants. C'est pourquoi je vous demande de refuser cette modification du PLUI et d'examiner des alternatives qui prennent en compte la nécessité d'un urbanisme plus respectueux de la santé et de l'environnement.
Mail 237	X		X	X	X						X		**@299 – Anne-Claire – Montreuil** En tant qu'habitante de Montreuil proche du tramway, je souhaite la création d'un véritable corridor de biodiversité sur le tracé du tramway, qui soit écologiquement efficient pour la flore, la faune, les habitantes et habitants, protecteur en cas de forte chaleur et plus largement bénéfique pour la santé physique et mentale. Étant donné le changement climatique, la pollution de l'air et la densité bâtie, ce sont des enjeux urbains cruciaux auxquels le projet proposé ne répond pas. Je vous demande donc en adéquation avec la volonté de « Planter d'abord », d'assurer la continuité de la « trame verte » entre Romainville et la rue Pierre de Montreuil en instaurant un zonage EPP sur une lanière continue d'au moins 13 mètres de large et en prévoyant au minimum 10 mètres de pleine terre végétalisée et un chemin piéton perméable de 3 mètres avec une plantations d'arbres de haute tige afin d'ombrager largement l'avenue. Concernant la zone de Romainville au Boulevard Aristide Briand, je vous demande d'instaurer un zonage EPP sur toute la zone tout en incluant le jardin/air de jeux Estienne d'Orves et en créant des connexions avec d'autres EPP, notamment celui de la résidence sociale. Par ailleurs, ce projet nécessite d'engager une réelle participation des habitantes et habitants dans ce projet urbain tout au long de son processus d'élaboration, et à cette fin de développer les moyens nécessaires sur chaque portion du tracé.

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 238				X							X		**@300 – Lydia – Montreuil** Nous sommes plusieurs maîtres canin à espérer voir un espace dédié à nos chiens au niveau de Jules vernes/Mozinor
Mail 239				X							X		**@301 – Pierre LABERTHONNIERE – Montreuil** Objet : Création d'un caniparc sur la plaine Jules verne Nous sommes plusieurs propriétaires de chiens à nous mobiliser pour la création d'un caniparc sur la plaine Jules Verne. Les caniparc existants sont éloignés de la zone et difficiles d'accès pour les plus âgés et les plus fragiles de nos compagnons
Mail 240		X		X		X						X	**@302 - Colette SCHNEYDER pour NOISY-LE-SEC ENVIRONNEMENT** Objet : Note prescriptions techniques et réglementaires relatives à la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés **PJ :** Résumé : la PJ porte sur la Note prescription techniques et réglementaires relatives à la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés (pièce A2.3.2). En préambule la contribution mentionne que : Ces prescriptions techniques et règlementaires devraient permettre de clarifier qui fait quoi et bien fixer les règles depuis les études des PC, jusqu'à l'organisation des collectes. Pour faire un bon tri, une bonne présentation des bacs ou une bonne utilisation des PAV, il faut les bons outils et chacun doit être responsable dans la chaîne des déchets. Si toutes ces règles sont respectées les villes seront plus propres, propreté et gestion des déchets sont indissociables et cela aura également une incidence sur le budget colossal dédié aux déchets. Les déchets, il faut en parler à tous les niveaux, les campagnes de sensibilisation doivent être faites régulièrement et à chaque innovation ou changement d'habitude (jours de collectes). Il faut arrêter d'occuper l'espace public, les PAV A ou E devraient impérativement être sur les parcelles privées. Pour les constructions neuves, cela doit être impératif, il ne devrait pas y avoir de dérogation. Il est certain que les promoteurs préfèrent créer des m² pour valoriser le foncier et qu'ils trouveront toujours un moyen de déroger à la règlementation surtout si la note le prévoit. La DPVD doit également donner un avis sur tous les aménagements de commerces qui ne nécessitent pas de PC mais seulement des DT (changement de commerce, modification de locaux etc…). Tout ce qui n'est pas prévu en amont devient problématique au quotidien dès l'occupation des locaux. Les immeubles neufs ne devraient être livrés Ensuite, la contribution fait quelques remarques sur la note à propos de : - La mise en place des conteneurs de déchets alimentaires, jugée impérative - Le Règlement Sanitaire Département dont le téléchargement est introuvable - La mise en place d'un local de pré-tri, qualifiée d'ingérable L'instruction que les peintures doivent être déposées en déchèterie
Mail 241				X							X		**@303 – Coralie LABERTHONNIERE – Montreuil** Objet : Création d'un caniparc sur la plaine Jules verne Nous sommes plusieurs propriétaires de chiens dans le quartier, nous demandons la création d'un espace adapté aux chiens sur la plaine Jules Verne car les caniparc à proximité sont éloignés pour nos aînés.

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 242				X							X		**@304 – Nicolas VIEMOT – Montreuil** Objet : un caniparc Je suis nouveau dans le quartier je viens au 71 avenue du président Salvador Allende. Avec une petite chienne, nous sommes plusieurs propriétaires à demander un caniparc, il y a des lieux proches du terrain multisport à côté d'un parc enfant. Cet espace est non utilisé et pourrais devenir un lieu pour nos animaux. Remis au propre c'est un endroit où on peut avoir de la verdure etc. …
Mail 243				X							X		**@305 – Stefany – Montreuil** Objet : un caniparc Serait-il possible d'avoir des caniparc et espaces verts ?
Mail 244		X		X		X						X	**@306 - Colette SCHNEYDER pour NOISY-LE-SEC ENVIRONNEMENT** Objet : Note prescriptions techniques et réglementaires relatives à la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés Doublon de la contribution mail 240 - @302
Mail 245				X							X		**@307 – Laura – Montreuil** Objet : Parcs canins quartier Branly-Boissière Vivant depuis 6 ans a Montreuil et étant propriétaire d'un chien depuis 4ans, je me rends compte qu'il n'y a 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 246	X	X	X	X					X		X	X	**@308 – Agnès LAMAURE – Montreuil** Opposition à la surélévation de la parcelle Opale - pour les bâtiments situés 2 rue Franklin Doublon de la contribution mail 199 - @261
Mail 247				X							X		**@309 – Sabrina – Montreuil** Objet : un Caniparc quartier La Boissière Nous sommes une cinquantaine de propriétaires de chiens où nous avions la 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. **1 PJ :** photo de chiens
Mail 248	X		X	X							X		**@310 – Carmen – Le Pré-Saint-Gervais** Objet : parcelle Baudin Joineau du Pré St Gervais Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°3 du PLUI d'Est Ensemble, je tiens à formuler une opposition argumentée au projet concernant les parcelles de la rue André-Joineau. Ce projet contrevient à plusieurs principes fondamentaux du droit de l'urbanisme et de l'aménagement durable. Une densification incompatible avec les objectifs environnementaux Le Code de l'urbanisme (article L.101-2) impose que l'aménagement du territoire garantisse un cadre de vie de qualité et prenne en compte les impératifs environnementaux. Or, Le Pré-Saint-Gervais est l'une des villes les plus denses d'Europe, avec un ratio d'espaces verts de moins de 0,5 m² par habitant, bien en deçà des recommandations de l'OMS. Cette artificialisation accrue des sols va à l'encontre des engagements pris en matière de renaturation et de lutte contre les îlots de chaleur.

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
													Une procédure de modification inappropriée L'article L.153-31 du Code de l'urbanisme précise qu'une modification du PLUI ne peut être utilisée pour réduire une protection liée à la qualité des sites ou des milieux naturels. Or, l'impact environnemental de ce projet aurait justifié une révision complète du PLUI, permettant une évaluation approfondie et une consultation plus large des habitants. Un manque de transparence et de concertation L'enquête publique de 2023 avait mis en évidence des réserves majeures sur ce projet, aboutissant à une recommandation de suppression. Pourtant, ce projet revient aujourd'hui sans modification substantielle, sans explication, et sans concertation préalable avec les habitants. En conséquence, je vous demande de rejeter cette modification du PLUI et de préconiser une réflexion globale intégrant la nécessité de préserver les derniers espaces disponibles pour la création d'un espace vert, en accord avec les objectifs de santé publique et de qualité de vie.
Mail 249	X	X	X	X					X		X		**@311 – William – Montreuil** Objet : OPPOSITION À LA SURÉLÉVATION DE LA PARCELLE OPALE - POUR LES BÂTIMENTS SITUÉS 2 RUE FRANKLIN Doublon de la contribution mail 199 - @261
Mail 250	X	X	X	X					X		X		**@312 Sandrine CHOUROU – Montreuil** Doublon de la contribution mail 199 - @261
Mail 251		X	X	X	X						X		**@313- Vincent – Romainville** Objet : : Romainville, zone UP Ro 3c dans le PLUi opposable et zone UP Ro 3d dans le projet de modification 3 Le contributeur énonce, à l'aide d'une PJ, ses « remarques sur le secteur à l'angle de l'avenue du Docteur Vaillant et de la rue du Trou Vassou à Romainville, zone UP Ro 3c dans le PLUi opposable et zone UP Ro 3d dans le projet de modification 3. » Il fait part de son inquiétude à propos de « l'absence dans le plu d'inscription du projet du nouveau groupe scolaire et de la hauteur maximale des bâtiments qui passent de 10 à 32 m. ». **PJ : (6 pages)** Ces remarques concernent le secteur à l'angle de l'avenue du Docteur Vaillant et de la rue du Trou Vassou à Romainville, zone UP Ro 3c dans le PLUi opposable et zone UP Ro 3d dans le projet de modification 3. Dans le PLUi opposable actuel pour la zone UP Ro3C : ▪ Il existe une servitude SL Ro1 pour un lycée, servitude placée dans la partie ouest de la zone ; ▪ La hauteur maximale des constructions est 12 m. Dans le projet de modification 3 pour la même zone UP Ro 3c renommée UP Ro3d : ▪ La servitude SL Ro1 pour un lycée est supprimée ; ▪ Il n'y a pas d'emplacement réservé pour un groupe scolaire ; ▪ La hauteur maximale des constructions est de 32 m. Le 21 janvier 2025, la municipalité a présenté les projets pour la ZAC de l'Horloge, avec notamment l'intervention de l'agence Atelier Ruelle pour l'aménagement global de la ZAC et de l'agence d'architecture Hemaa pour un projet de groupe scolaire et de logements. Or, le projet de groupe scolaire et de logements est annoncé sur cette zone renommée UP Ro 3d sans qu'il en soit fait mention dans le projet de règlement pour la zone renommée UP RO 3d : ▪ Il n'y a pas d'emplacement réservé pour un groupe scolaire ; ▪ Les hauteurs des bâtiments ne sont pas celles annoncées lors de la présentation : 32 m au lieu d'au maximum R+5 le long de l'avenue du Docteur

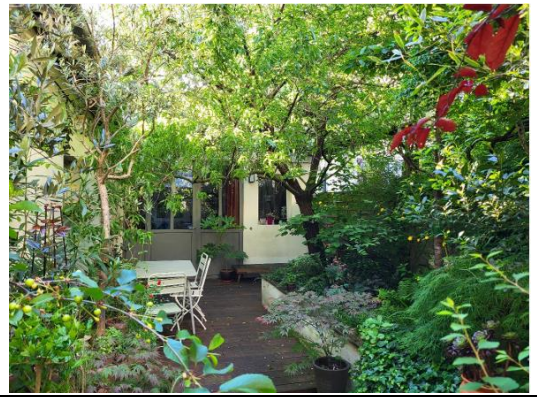
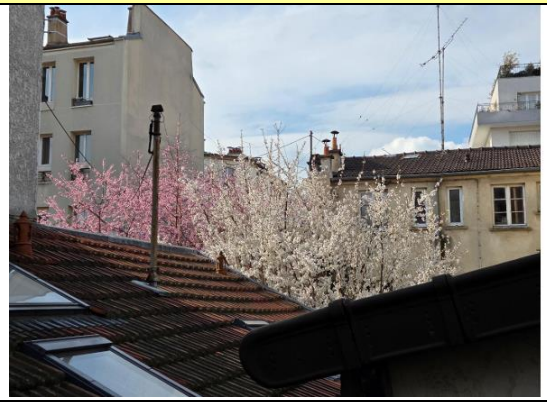
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Vaillant ; ▪ La seule évocation de ces aménagements sur la zone est à retrouver dans le projet OAP Queneau, qui n'a pas valeur réglementaire et qui précise mal les emplacements habitat groupe scolaire. Si le projet de modification 3 était adopté en l'état, les conséquences seraient très importantes en termes d'impact, tant pour la zone pavillonnaire voisine que pour les espaces naturels aux abords : ▪ Les seuls éléments ayant valeur légale seraient ceux inscrits dans le PLUi ; ▪ Les décideurs pourraient abandonner les projets et construire du logement avec des bâtiments d'une hauteur de 30 m. En conséquence, nous demandons que soit précisés pour cette zone renommée UP Ro 3d : ▪ Hauteur maximale fixée à l'équivalent de R+4 pour la partie la plus basse et à R+1 en partie haute, avec R+1 puis R+2 entre la rue du capitaine Guynemer et l'avenue du Docteur Vaillant ; ▪ Emplacement du groupe scolaire tracé précisément sur le document graphique ; ▪ Obligation de l'intervention d'architecte conseil (par exemple CAUE) pour l'aspect paysager de cet espace en regard des coteaux naturels. Par ailleurs, une pétition à l'initiative d'une partie des habitants du quartier a été créé : https://www.change.org/p/pour-une-modification-raisonn%C3%A9e-du-plui-est-ensemble  *Constructions possibles et contraintes actuelles* *Constructions possibles et contraintes nouvelles* La contribution cite le § f. « Hauteur des constructions » du PLUi actuellement applicable (cf. page 414) qui vise une hauteur de « 32 mètres au sein du secteur UPRo3d » Projet OAP Queneau L'école se situerait sur l'espace gris

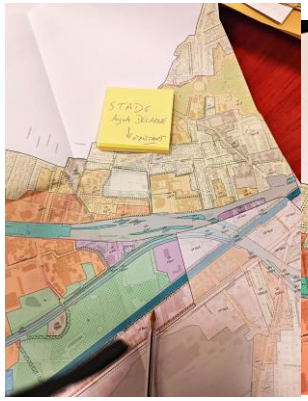
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 252			X	X	X			X	X		X		**@314 – Maelle RANOUX – Montreuil** Objet : Relever l'ambition du projet Le PLUi est un document majeur de l'aménagement de nos villes et ses choix engagent l'avenir aussi sa révision doit être traitée avec toute la prudence nécessaire face aux changements qu'elle engage. Le projet qui nous est proposé révèle des avancées sur le plan environnemental mais suscite également des points de vigilance. Nous voulons une ville où les projets mis en œuvre traduisent l'ambition de faire face au changement climatique dans une ville dense et connue pour sa capacité d'innovation. 1-"Planter d'abord, construire ensuite" : relever l'ambition de l'axe du Tram1 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. Le schéma national de la trame verte et bleue en France recommande des corridors d'au moins 10 à 30 mètres pour assurer une bonne continuité écologique. Leur définition au code de l'environnement par l'article L371-1 donne le cadre véritablement propice au développement d'espèces faunistiques et floristiques tout en assurant une gestion des eaux pluviales par infiltration telle que l'Agence de l'eau le préconise. L'ambition de doubler la largeur de cette bande enherbée pour la monter à 10m plutôt que 5 se justifie pleinement sous deux autres aspects. En effet le PLUi de 2022 dans les OAP du territoire dans la section consacrée au parc des hauteurs présentait une carte p20 avec une continuité écologique traversant des quartiers pavillonnaires entre la mairie et 7 chemins pour rejoindre le secteur du parc des Guilands. Malheureusement cette continuité écologique a disparue dans la carte présentée dans l'OAP territoire de 2024 p24. Le secteur autour du tracé du tram n'est donc plus doté d'une continuité inscrite au PLUi. Pourtant ce secteur n'est pas doté d'espaces verts contrairement à d'autres quartiers qui accueillent de grands réservoirs de biodiversité (murs à pêche, corniche des forts, grands parcs) - cf OAP thématique - Environnement p38. Le Tram est donc une chance pour réaliser un véritable corridor écologique entre ces réservoirs de biodiversité et compenser la perte de la continuité inscrite au PLUi en 2022 dans ce secteur. Elle est aussi l'occasion de développer une trame bleue. Ce choix jouerait d'ailleurs un rôle préventif en regard du risque inondation de la zone du centre-ville en contre-bas (cf. OAP thématique p 56 souligne l'enjeu inondation pour la partie centre-ville). Mettre en place des jardins de pluies en compléments

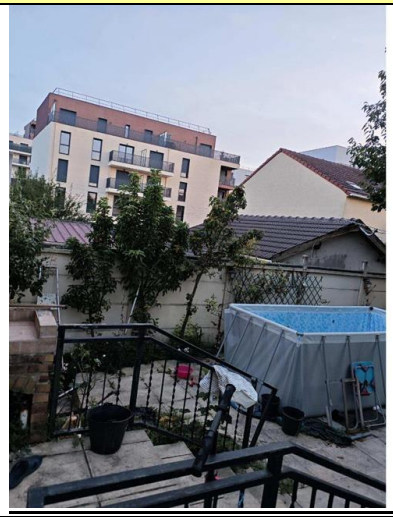
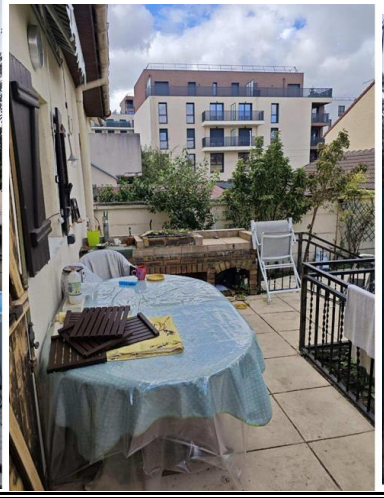
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													des noues dans cette bande enherbée serait utile. Ce choix créerait un corridor écologique multifonctionnel à la hauteur des enjeux pour cette partie de la ville, pour un tram cohérent avec notre époque et au niveau des ambitions écologiques affichées par la ville. Pour une efficacité maximale, cette trame doit assurer la connectivité avec d'autres zones végétalisées. Ce point est essentiel et actuellement peu mis en œuvre de façon effective. Enfin les arbres remarquables identifiés à proximité de ces futurs espaces plantés doivent être connectés pour créer des perméabilités végétales et faunistiques. 2-Réduire les emprises bâties aux seules centralités autour des stations de Tram Pour conforter de façon opérationnelle ce principe d'une continuité écologique multi fonctionnelle, les emprises bâties doivent être réduites aux seules zones de densités aux abords des gares sur le tracé du tram. Ce choix qui réduit les superficies de plancher peut être compensé par un déplafonnement de la hauteur du bâti, libérant ainsi de la surface au sol pour la pleine terre et des espaces végétalisés ambitieux. Les bâtiments initialement de 4 étages avec une emprise au sol de 1000 m², en passant à 6 étages pour le même volume permettent de libérer 500 m² de pleine terre. Ce principe doit guider l'évolution des emprises bâties sur tous les espaces hors des gares du tram. 3-Protection patrimoine et respect des vues Mozinor est inscrit comme patrimoine emblématique relevant d'une protection stricte (OAP thématique p 72). Il bénéficie également du label "Architecture contemporaine remarquable ACR du Ministère de la culture. A ce double titre, ce bâtiment qui va se trouver en bordure du Tram doit être mis en valeur. Les vues sur ce bâtiment doivent être préservées tout le long du tracé et valoriser cet ensemble au sein du grand paysage que va constituer le tracé du tram. De plus l'OAP Thématique retrace les paysages à mettre en valeur (p76) mais rien n'est indiqué sur le secteur du Tram ni la partie nord de la ville. Le tracé du tram crée pourtant un large espace ouvert dont tous les riverains et usagers pourront bénéficier et Mozinor fera partie des éléments remarquables de ce secteur. 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.
Mail 253		X	X	X	X						X		**@315 – Aliénor SAINT PAUL – Romainville** Habitante de la rue du capitaine Guynemer, Veuillez trouver ci-joint mon courrier pour la ville de Romainville, zone UP Ro 3c dans le PLUi opposable et zone UP Ro 3d dans le projet de modification 3. Il est indispensable que la hauteur de bâtiments soit limitée à 10 mètres dans cette zone, que le choix des constructions nouvelles soit en harmonie avec les espaces naturels. (constructions écologiques, végétation présente préservée et développée) Doublon du document joint à la contribution mail 251 - @313
Mail 254	X	X	X	X	X						X		**@316 – Sylvain MATHIEU – Montreuil** 1. Sur la forme, 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 compte tenu de son importance. 2. Sur la parcelle 227 de la zone UR 91D19, un espace vert est présent appartenant à la propriété LOGIREP au 25 rue Emile Beaufils et n'est pas recensé en espace paysager de grande résidence. 3. Nous souhaitons proposer comme 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.

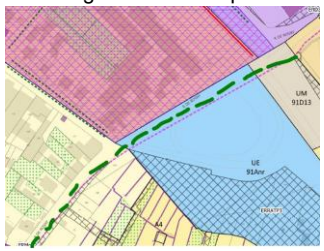
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													4. 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. 5. 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 255		X	X	X	X						X		**E317 – Aliénor SAINT PAUL – Romainville** Objet : REMARQUES Romainville, zone UP Ro 3c dans le PLUi opposable et zone UP Ro 3d dans le projet de modification 3 Habitante de la rue du capitaine Guynemer à ROMAINVILLE, veuillez trouver ci-joint nos remarques concernant à Romainville le secteur angle avenue du docteur vaillant - trou vassou : zone UP Ro 3c dans le PLUi opposable et zone UP Ro 3d dans le projet de modification 3. Nous sommes particulièrement inquiets de la hauteur des bâtiments qui ne sont plus limités à 10 m mais pourrons atteindre 32 m et l'absence du groupe scolaire prévu du PLUi. Cette zone qui est riche en espaces naturels semble pour nous devoir être protégée avec un habitat soucieux de l'écologie, un respect des arbres présents et prévoir des zones pour leur développement. Doublon du document joint à la contribution mail 251 - @313
Mail 256		X	X	X	X						X		**@318 – Aliénor – Romainville** Doublon du document joint à la contribution mail 251 - @313
Mail 257	X	X	X	X					X		X	X	**@319 – Jalal CHOUROU – Montreuil** Doublon de la contribution mail 199 - @261
Mail 258	X		X	X							X		**@320 – Sylvain – Montreuil** 1. 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 ? En tout état de cause, je suis opposé à cet élargissement s'il s'agit simplement d'augmenter la surface de roulement de la voie qui n'a pas de sens aujourd'hui. 2. Je n'ai pas trouvé la liste des arbres protégés ainsi que leurs caractéristiques. Il me semble intéressant de disposer de cette liste tant pour le voisinage que pour permettre la découverte de ce patrimoine.
Mail 259		X		X	X						X		**@321- Antoine – Le Pré-Saint-Gervais** Objet : OAP Sept Arpents En tant que propriétaire au 30 rue de Stalingrad (Le Pré-St-Gervais), je m'oppose à l'intégration des cours des immeubles des 28-30 Stalingrad à l'OAP Sept-Arpents. L'OAP prétend la "création d'espaces verts privatifs" dans ces cours. Hors : - il s'agit déjà d'espaces verts privatifs appartenant à des copropriétés, ils n'ont pas à être "créés" - ces cours sont déjà végétalisées : la présence notamment de 3 immenses amandiers, essence très rare en IDF, contribue largement à rafraîchir les cours qui ne sont en rien des îlots de chaleur. Au contraire, l'important feuillage de ces arbres permet un rafraichissement des cours très significatif lors de pics de chaleur, rendant les canicules bien plus supportables. - ces cours contribuent largement à la biodiversité : la floraison des amandiers au printemps, est propice à la pollinisation en attirant de très nombreux insectes pollinisateurs et de nombreux oiseaux qui nidifient et viennent dans ces arbres (geais, merles, moineaux, rouges-gorges, mésanges...) - il n'est pas possible d'être intégralement en pleine terre ici, ces cours ne sont pas de simples jardins, mais servent également d'accès aux habitations en fond de parcelle.

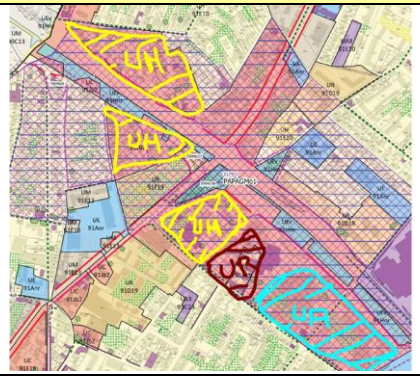
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Les propriétaires ne s'opposent pas à l'augmentation de la végétalisation et de la part de pleine terre dans ces cours mais : 1. Il n'est pas indiqué que les cours privatives des immeubles déjà existantes doivent se conformer à un niveau de végétalisation, ni dans quel délai cela devrait être fait. 2. Est Ensemble et la ville du Pré n'ont fait aucune proposition ou demande d'augmentation de la végétation aux co-propriétaires 3. Est Ensemble ne met aucunement en place un dispositif incitatif comme il existe à Paris avec l'outil "Coproasis" pour augmenter la végétalisation des cours https://www.paris.fr/pages/avec-coproasis-votre-copropriete-se-met-au-vert-etau-frais-23524 4. Est Ensemble a indiqué aux propriétaires vouloir procéder à des mesures coercitives (saisie des cours) pour mettre son projet à terme Personne n'est dupe : la végétalisation n'est pas l'objectif principal recherché ici. Les cours concernées sont de petite taille, déjà largement végétalisées avec de très grands arbres, la part de pleine terre peut être augmentée mais modestement en raison des accès aux habitations. Si la végétalisation du quartier était réellement l'objectif recherché, l'OAP concernerait en priorité toutes les cours d'immeubles qui ne présentent aucune ou une très faible végétalisation, comme par exemple le 22 rue de Stalingrad (cours-parking sans aucun arbre ni pleine terre), ou le parking du 19A rue André Joineau (immense parking sans aucun arbre) qui contribuent nettement au réchauffement de la ville en été. Ici, l'intégration des cours dans l'OAP permet à Est Ensemble et à la Ville, dans le cadre du projet de renouvellement urbain ANRU, de déroger aux règles d'urbanisme du PLUi et de pouvoir construire un bâtiment massif en front de rue aux 28-30. Pour cela, Est Ensemble, la Ville et la Soreqa (aménageur) envisagent deux moyens coercitifs qui se basent sur cette OAP du PLUi : - saisir les cours par la force via une DUP qui s'appuie sur cette OAP, scinder les copropriétés en reculant au maximum la limite séparative de parcelle, et ainsi avoir le recul nécessaire vis-à-vis de la limite séparative pour construire un bâtiment beaucoup plus volumineux que ceux existant en front de rue. - ou bien d'intégrer les cours à un permis d'aménager (toujours en s'appuyant sur l'OAP) et permettre également la construction d'un bâtiment qui déroge aux règles d'urbanisme. Si refus des copropriétaires : retour au point 1. Evidemment, aucune proposition pour conserver la végétation en place. Pire, la suppression d'1 ou 2 des amandiers a été envisagée, pour pouvoir construire le bâtiment en front de rue. Un comble, alors que cette modification du PLUi vise justement à protéger les arbres ! Nous demandons donc : - que les cours soient sorties de l'OAP - qu'Est Ensemble et la ville du Pré autorisent des constructions en front de parcelle qui respectent les règles du PLUi en limite de parcelle, sans utiliser tous les moyens les plus sournois comme la saisie des cours pour déroger à leurs propres règles d'urbanisme - que l'objectif d'augmentation de la végétalisation et de la part de pleine terre des cours d'immeubles déjà existantes sur le territoire d'Est Ensemble fasse l'objet de propositions et/ou de mesures incitatives (comme à Paris), et non de mesures coercitives dans le cadre d'une OAP.

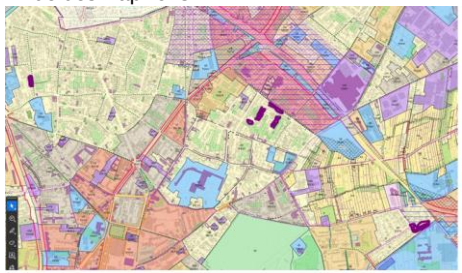
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													 
Mail 260	X		X	X								X	**<u>@322 – Fatima EL MOUNTASSER – Bobigny</u>** Objet : Bobigny : Incohérence de la modification du PLUI n° 3 sur la zone des rues Leo Lagrange et Auguste Delaune (partie en proximité du DOJO) **<u>PJ : 2 pages</u>** contribution établie au nom du collectif des rues Leo Lagrange et Auguste Delaune à Bobigny portant les coordonnées de 7 personnes À l'heure actuelle, notre secteur de la rue Leo Lagrange côté pair est à nouveau considéré comme un secteur de préservation UH dans le PLUi mais cette décision soulève une incohérence flagrante et met en lumière une hétérogénéité croissante dans cet espace géographique. En effet, le Plan Local d'Urbanisme (PLU), tant actuel qu'à venir, propose des zones en UR qui sont proches de nos pavillons où la construction d'immeubles d'une hauteur variant de 16 à 25 mètres est envisageable alors que les projets en zone UH (zone pavillonnaire) sont soumis à des règles urbanistiques plus contraignantes et voient leur constructibilité réduite. Nous considérons que le plan de zonage proposé ne prend pas en compte l'impact des grands ensembles immobiliers autorisés sur cette zone, alors même qu'ils modifieront de manière irrémédiable l'ensemble urbain existant. La décision de maintenir les pavillons rue Leo Lagrange coté paire et ceux de la rue Auguste Delaune en proximité du DOJO en zone UH est totalement incohérente au regard de leur environnement urbanistique actuel et à venir. En effet, 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. Nous allons ainsi nous retrouver potentiellement encerclés par des immeubles de part et d'autre, ce qui entraînerait une modification irréversible de l'ambiance et du cadre de vie que nous avons connus jusque-là. Certaines constructions récentes, notamment rue impaire Léo Lagrange (du numéro 5 au 19 rue Léo Lagrange) ont déjà engendré une dégradation importante de notre quotidien. La perte de lumière et d'ensoleillement, un vis-à-vis direct sur nos maisons (jardin, cour et fenêtre), qui nuit considérablement à notre intimité, la vue directe sur les appartements de ces nouvelles constructions et de leur intérieur, ainsi que l'augmentation des troubles de voisinage en sont des exemples flagrants. Ces nuisances affectent considérablement notre qualité de vie et fait obstacle à la jouissance paisible de nos biens. De plus, l'occupation des nouveaux appartements a déjà contribué à des problèmes tels que des comportements anormaux (incivilités) des occupants, 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
													prolifération des déchets dans la rue, le bruit incessant, la route bloquée par les livreurs, et la saturation du stationnement. Outre les troubles majeurs dans leurs conditions d'existence, les pavillons verront leur valeur réduite en raison de l'accroissement des contraintes urbanistiques résultant du PLUi . Cette circonstance porte ainsi une atteinte excessive et disproportionnée à notre droit de propriété. Nous déplorons également un manque d'espaces verts suffisants, ce qui aggrave encore la situation. Ces constructions donnent l'impression d'être des HLM 2.0, et la densité de population qui en découle dépasse largement les capacités d'infrastructure locales. Les écoles, les parkings, et autres équipements publics ne sont pas adaptés à un tel afflux de nouveaux habitants dans cette zone. La concentration excessive de personnes dans un espace déjà limité nuit à l'intégration harmonieuse dans le quartier et empêche l'épanouissement d'un cadre de vie agréable et équilibré. Nous croyons fermement que cette situation ne correspond pas aux besoins réels de la population et qu'une révision de ces projets d'aménagement est plus que nécessaire. Ainsi, les propriétaires des rares pavillons restants ne bénéficieront aucunement d'un cadre de vie agréable si le zonage prévu par la Modification n° 3 devait être mise en œuvre. Toutes ces raisons nous amènent à repenser l'avenir de nos biens immobiliers. Nous souhaitons donc demander une révision du zonage, en particulier pour la rue Léo Lagrange côté pair, afin de le mettre en cohérence avec l'ensemble du quartier en le classant en zone UR. Cette modification nous offrirait davantage de possibilités pour l'avenir de nos propriétés et permettrait de mieux encadrer l'évolution du quartier. Nous aurions souhaité avoir une communication plus transparente et approfondie sur ce sujet, étant donné la complexité et l'importance des enjeux qu'il soulève. Nous aurions également souhaité être associés à la concertation du projet, afin de pouvoir exprimer directement notre avis et participer activement à la réflexion sur son évolution. **PJ. 14 photos dont** : 

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 261				X							X		**@323 -Elodie – Montreuil** Je vous propose d'ajouter les arbres récemment plantés dans la rue du Capitaine Guynemer en EPP. Aussi il serait envisageable de classer les terrains végétalisés de la rue du Capitaine Guynemer en EPP pour maintenir un tissu historique pavillonnaire. La nouvelle rue créée parallèle à la rue Capitaine Guynemer et entre celle-ci et le tram est indiqué comme " rdc actif", il semble plus opportun de prévoir un rdc actif sur bd du tram dans les nouvelles constructions (visibilité, desserte, naissances, ...) plutôt que de modifier le tissu existant. De plus, sur la rue de Rosny entre le SMR et l'école Danton, il serait plus pertinent de planter des arbres plutôt que d'avoir un tout petit morceau de piste cyclable alors qu'il y fait très chaud l'été comme il n'y a aucun ombrage.
Mail 262				X				X			X		**@323 Martine STELLA – Le Pré-Saint-Gervais** J'habite au 31 rue André Joineau au Pré Saint Gervais, la copropriété mitoyenne du futur projet de construction à la place du garage Citroën et de l'immeuble occupé par le parti Socialiste. Ces deux bâtiments ont leurs murs accolés à plusieurs habitations de notre copropriété. Lors de la première enquête de 2023, j'avais déjà manifesté ma forte inquiétude dans un premier temps par la démolition de tous les bâtiments puis par le chantier des nouvelles constructions et particulièrement par les futurs parkings. En effet, nos maisons ouvrières ne sont pas bâties sur des fondations très profondes et elles ont surtout des structures très fragiles. J'ai bien noté les modifications apportées à ce nouveau projet, mais je reste surprise par des constructions R+4 entre deux copropriétés R+1 classées "Patrimoine remarquable", les 31 rue André Joineau et 17 rue Baudin, il n'y a de fait pas de cohérence urbaine. Au vu, du nombre de constructions récentes au Pré Saint Gervais, ne serait-il pas aussi souhaitable d'envisager un espace végétalisé pour accueillir les enfants et plus particulièrement du fait de la proximité de l'école maternelle Baudin. Notre copropriété restera très vigilante sur le suivi de ce projet

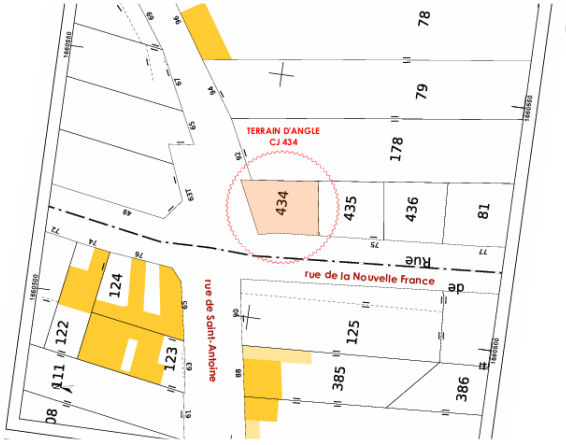
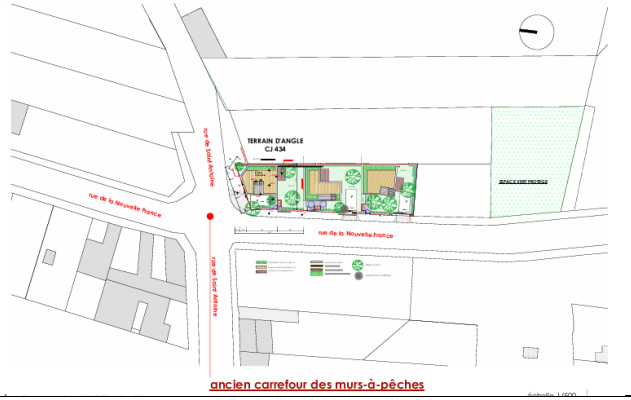
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 263			X	X							X		**@325 – Maria MOLL – Montreuil** Objet : Demande de protection renforcée pour la parcelle municipale située au 18 rue de l'Ermitage à Montreuil Doublon de la contribution mail 188 - @250
Mail 264			X	X							X		**@326 – Julia POLO – Montreuil** Objet : Demande de protection renforcée pour la parcelle municipale située au 18 rue de l'Ermitage à Montreuil Doublon de la contribution mail 188 - @250
Mail 265			X	X							X		**@327 – Gil – Montreuil** Objet : 4 Alignement d'arbres La rue de Rosny mériterait d'être plantée sur la section Murs-à-Pêches / SMR : - Reconnexion de la trame verte rue Signac avec les M-à-P - Ombrage d'une rue exposée 
Mail 266			X					X			X		**@328 – Gil MARTINS – Montreuil** Objet : Protection des formes urbaines Dans la continuité du discours pour éviter l'alignement dense le long du tramway, et en correction de la modification oubliée dans la version n°02 du PLUI, il serait pertinent de modifier comme suit les secteurs suivants : - Secteur limité entre les rues de l'Aqueduc, Estienne d'Orves, des Vignes, Irénée Lecoq, Traversières, des Ramenas, Guynemer, Claude Bernard, Ermitage en secteur UH 91 E10 - Rue de la Ferme, rue des Néfliers, secteur UA pour préservation de l'activité - HBM Signac, Ermitage, et portion de grands ensembles de la rue Didier Daurat en UC ou UM

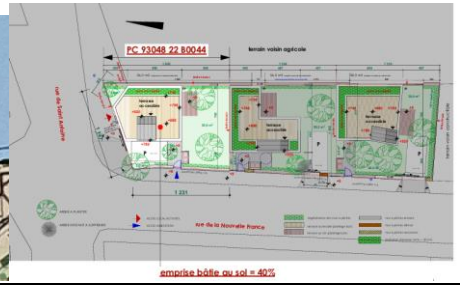
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													
Mail 267			X								X		**@329– Gil – Montreuil** Objet : Linéaire actif à développer / sauvegarder La rue Signac dispose aujourd'hui d'un tissu d'activité et commerces qu'il conviendrait de protéger et valoriser ultérieurement
Mail 268								X			X		**@330– 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

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
													- Rue Anatole France - Rue Marcel Largillière - Rue des Papillons 
Mail 269								X				X	**@331 - Colette SCHNEYDER pour NOISY-LE-SEC ENVIRONNEMENT** Objet : PARCELLES D10 à D16 AVENUE BURGER NOISY LE SEC La contribution porte sur le patrimoine classé avenue Burger à Noisy-le-Sec (parcelles D10 à D16) qu'elle situe sur les plans du PLUi applicable et celui en projet. Elle rappelle les énonciations du rapport de présentation (cf. Pièce B.2.1.1. page 13) et le règlement par typologie patrimoniale (cf. Pièce B2.2.) dont elle extrait une partie du tableau de la page 73 relatif aux « travaux portant sur un bâtiment existant » et pose en conclusion la question suivante : « dans l'affiche communale, il est indiqué ITE et démolition même partielle interdite. Dans le règlement par typologie patrimoniale, c'est beaucoup plus souple : il est dit en cas de démolition et pour les menuiseries nouvelles (fenêtres, portes, et volets) le plastique est seulement à éviter. Éviter ne veut pas dire interdit **et qu'en est-il pour l'ITE** ?

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 270		X	X								X		**@332 – Mirna KOVACEVIC – Romainville** Objet : 3 rue Arago à ROMAINVILLE - POSSIBILITE DE L'ADAPTATION DE L'EMPRISE AU SOL EXISTANTE DANS LE CADRE D'UN PROJET DE SURELEVATION ? Il s'agit du projet de surélévation d'une maison individuelle à ROMAINVILLE (43 rue Arago), pour lequel je suis missionnée comme architecte. Côté limite séparative avec le terrain de l'immeuble voisin en R+3, la maison existante est partiellement positionnée en retrait de 130 cm (non-règlementaire !). Pour des raisons fonctionnelles et esthétiques, dans le cadre du projet, nous souhaitons supprimer ce retrait, l'intégrer dans la surélévation or le problème est que l'emprise au sol des constructions existantes (77%) dépasse la limite de la zone (60%), ce qui rend cette extension de l'emprise (correspondant au 6 m2) impossible, sauf si on pourrait réutiliser une partie de l'emprise qui sera supprimée de l'autre côté du terrain, suite à la création d'une courette de 10 m2. Le PLUI actuel ne permet pas de réaliser ce "transfert" de l'emprise au sol. A la fin du dossier graphique ci-joint, nous proposons, dans le cadre de la modification n°3, de rajouter une clause dans l'article "Dispositions transversales" du chapitre "c. Emprise au sol des constructions et nature en ville" qui permettrait de réaliser cette adaptation mineure, améliorant la conformité du terrain.

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

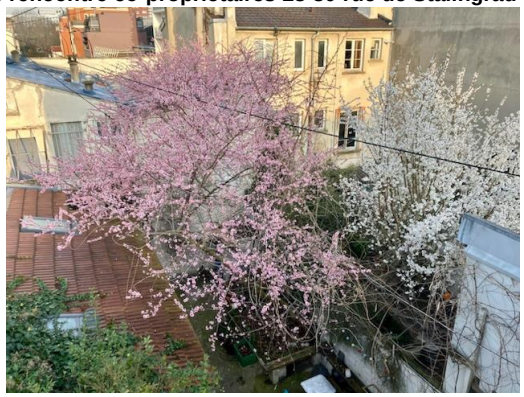
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 271			X								X		**@333 – David COHEN – Romainville** Suite au changement du PLUi M2 nous avons fait une pétition contre le changement, A la suite l'enquêteur a inscrit sur le rapport que dans le changement de la zone grand champ de Romainville serait étudié pour changement en zone mixte, Il n'en est rien.
Mail 272		X	X			X					X		**@334 - Mirna KOVACEVIC – Romainville** Objet : 75 rue de la Nouvelle France : Demande de l'augmentation de l'emprise au sol pour le terrain d'angle CJ 434 (linéaire actif à créer au rdc) Dans le cadre de la demande déjà déposée (le 16/03 à 3h47), souhaitant la généralisation de la règle spécifique (dans l'encadré rouge) existant aux Lilas et qui concerne les terrains d'angle dans la zone UH (cf. page 208 du Règlement modification n°3), nous revenons avec une demande spécifique d'examiner la pertinence d'augmentation de l'emprise au sol pour le terrain d'angle sur le carrefour de la rue de la Nouvelle France et la rue de Saint-Antoine. Ce terrain est issu de la division de la parcelle CJ 82 en 2022. La façade Nord de ce terrain, orientée vers le carrefour, n'est pas bordée des murs-à-pêches (ce qui est le cas de la façade sur la rue de la Nouvelle France) et elle deviendra la façade principale du local d'activité prévu dans le PC obtenu (en cours de validité) pour ce terrain. L'emprise au sol de 50 % permettra de créer un local plus spacieux avec une façade plus développée sur l'espace public et sur ce carrefour historique. Les terrains d'angle jouissent souvent d'un traitement spécifique dans les règlements d'urbanisme, leur accordant plus de constructibilité qu'aux terrains mono-orientés sur la rue. Merci de voir si cette distinction pourrait être introduite à 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
													
Mail 273				X							X		**@335 – Frank - Montreuil** Objet : Espace canin La fermeture du champ de poires force une quarantaine de propriétaires de chiens a se replier sur la Plaine Jules Verne qui n'est pas adaptée pour lâcher nos chiens par manque de clôtures, d'espace dédié et d'entretien. La création d'un caniparc adapté dans le quartier est un vrai besoin. Celui de la rue Simone Signoret est trop loin, pas éclairé le soir et mal fréquenté par des gens qui n'ont pas d'animaux.
Mail 274		X	X				X				X		**@336 – Laura PAGLIAROLI - Romainville** En tant que citoyenne de Romainville et parents d'élève je tiens à exprimer ma profonde préoccupation liée à la modification du PLUI de notre ville, et particulièrement pour la zone UP RO3D. En effet dans cette zone ni la construction d'un complexe scolaire ni du gymnase que la mairie nous a annoncé depuis bientôt 2 ans ne sont contemplés avec un emplacement précis. Je déplore également que la hauteur maximale des bâtiments passe de 12 à 32 mètres. Le quartier des bas pays, qui a vu sa démographie exploser dans les dernières années suite à une vague de construction imposante, n'a pas besoin de se remplir en plus de hauts bâtiments qui impactent sa zone pavillonnaire et qui de plus ne tiennent pas en compte le paysage naturel de la ville. 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 que nous avons à cœur de préserver face au nombre important de constructions autorisées.
Mail 275			X	X							X		**@337 – Agnès BOUSQUET – Romainville** En tant qu'habitante du quartier des Bas Pays à Romainville je souhaite exprimer mon désaccord face au projet de modification du PLUi En effet cette modification risque d'entraîner une densification excessive du quartier qui a déjà subi d'importante constructions ces dernières années. Le tissu pavillonnaire encore existant doit être protégé afin de conserver une qualité de vie pour les habitants, et le peu d'espaces restants doit être avant tout destiné à des projets verts ou scolaires comme cela avait été annoncé en janvier aux habitants.
Mail 276		X	X	X							X		**@338 - Aurélien – Romainville** Objet : un PLUI pas ou peu adapté La priorité pour Romainville et les villes environnantes (notamment Pantin et Bobigny) devrait être la création d'un îlot agréable à vivre. La présence d'un groupe scolaire et d'un collège/lycée sont incontournables au regard de la population aujourd'hui. Ce manque existe déjà, alors dans 10 ans cela sera un très gros problème. La modification du PLUi indiqué aussi la possibilité de construire des tours de 32m... Mais quelle idée !! J'espère que l'équipe d'élus

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
													actuelle ne fera pas les mêmes erreurs que l'équipe précédente en bétonnant à outrance. Ce joli coin entre coteaux et canal ne doit pas devenir une zone à forte densité et sans services.
Mail 277	X		X	X				X				X	**@339 – Philippe GAUTHIER pour le parti EELV Les Ecologistes de Bondy** Lors de la dernière mandature, la mise en place du nouveau PLUI en 2020 avait donné lieu à de nombreux échanges avec les habitants, en particulier lors des déambulations dans la ville pour repérer les patrimoines remarquables à préserver, maisons anciennes, alignements d'arbres … Malheureusement, pour cette modification, une seule réunion publique organisée à la bibliothèque a réuni moins de 5 habitants. Quelques remarques cependant, pour le quartier de la gare, le préfet demande une densification plus importante que celle qui était prévue. Si l'on peut comprendre l'importance de densifier autour d'un point de circulation important, des modifications du PLUI de 2020 permettaient déjà une densification qui nous semble largement suffisante. Par ailleurs, dans ce quartier il serait dommage de supprimer les quelques espaces verts qu'il reste, en particulier au sein des pavillons proches de la gare. Il y a aussi une demande formulée par l'APHP qui veut déclasser la parcelle de l'hôpital en zone constructible (avec un projet de 400 logements derrière). Il faut refuser ce changement tant que l'hôpital existe. La zone avait été classée H pour préserver notre hôpital. Nous sommes pour la proposition d'Est Ensemble d'augmenter la surface d'espaces verts sur le territoire en passant de 6 m² par habitant à 10 m². Rappelons qu'à Bondy, nous sommes à 3 m². Mais, le plus surprenant, c'est la demande de la mairie de Bondy qui a modifié le projet du NPRU La Sablière sans tenir compte du PLUI existant. La municipalité demande des modifications sur les hauteurs des constructions, sur le nombre de places de parking et sur la suppression d'alignements d'arbres. Non, ce n'est pas au PLUI de s'adapter mais à la ville de construire un NPRU conforme aux règles existantes. La défense de notre environnement doit passer avant la rentabilité des projets.
Mail 278	X		X	X							X		**@340 – Marie – Le Pré-Saint-Gervais** Objet : parcelle Baudin Joineau du Pré st Gervais Je souhaite vous faire part de mes observations et de mes profondes inquiétudes quant à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, et plus particulièrement concernant le projet de modification des parcelles C n°90 et 91 de la rue André-Joineau au Pré-Saint-Gervais. Une densification incompatible avec la réalité environnementale de notre commune Le Pré-Saint-Gervais est la commune la plus dense d'Île-de-France et l'une des plus denses d'Europe. Pourtant, nous disposons de moins de 0,5 m² d'espace vert par habitant, alors que l'Organisation mondiale de la santé en recommande 10 m². Située en bordure du périphérique, notre ville subit déjà une qualité de l'air dégradée et des îlots de chaleur urbains qui se renforcent d'année en année. La construction de nouveaux immeubles sur les parcelles concernées ne ferait qu'aggraver cette situation, alors que les besoins en espaces verts sont criants. Dans ce contexte, il serait plus judicieux d'affecter cet espace à la création d'un véritable espace vert ouvert aux habitants, permettant de répondre aux besoins de respiration et de fraîcheur dans un environnement extrêmement urbanisé. Un projet qui ne répond pas aux besoins réels des habitants. Si la construction de logements, notamment sociaux, est nécessaire, ce projet me semble inadapté à la situation actuelle du Pré-Saint-Gervais. Un constat s'impose : la population de la ville est en baisse, contrairement à la tendance générale en Seine-Saint-Denis. Entre 2014 et 2024, le Pré-Saint-Gervais a perdu environ 1 000 habitants, ce qui soulève la question de la pertinence d'une densification supplémentaire. De plus, les conséquences immédiates de ce projet seraient : Une perte de luminosité pour les riverains, avec des bâtiments en R+3 et R+4 qui viendraient assombrir les parcelles voisines.

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
													Une pression accrue sur les infrastructures locales, sans création d'équipements publics pour compenser. Une artificialisation supplémentaire des sols, alors que la ville souffre déjà d'un manque flagrant d'espaces naturels. Par ailleurs, la création d'une voie piétonne végétalisée, censée justifier ce projet, semble davantage relever d'un argument de façade que d'une réelle nécessité. Aucun besoin n'a été exprimé par les habitants pour ce type d'aménagement, qui paraît davantage conçu pour légitimer une nouvelle opération immobilière. Une absence de concertation et une opacité dans le processus décisionnel. Ce projet avait déjà été soumis à enquête publique en 2023 et avait fait l'objet de vives critiques. À l'époque, le commissaire enquêteur avait recommandé sa suppression et insisté sur la nécessité d'une concertation avec les habitants. Pourtant, force est de constater que ce projet revient aujourd'hui quasiment inchangé, sans que les riverains n'aient été consultés. Pire encore, le maire du Pré-Saint-Gervais a été interpellé précisément sur cette parcelle lors de la séance du Conseil Municipal du 15 octobre 2024. Pourtant, il a refusé de répondre, éludant le sujet, alors qu'il est vice-président d'Est Ensemble chargé de l'aménagement durable. Où est la démocratie locale lorsque l'élu directement en charge de ces questions évite volontairement d'expliquer ses choix ? Comment justifier qu'un projet de cette envergure, déjà finalisé en interne, ait été géré sans aucune transparence vis-à-vis des habitants ? Ce manque de dialogue et de clarté est inacceptable pour un projet qui affecte directement le cadre de vie de nombreux Gervaisiens.
Mail 279							X				X		**@341 – Juliette - Romainville** À ma connaissance et à l'observation de ce qui est déjà visible autour des nouveaux bâtiments dans la zone à l'angle de l'avenue Gaston Roussel et rue de la commune de Paris, et angle commune de Paris rue Jean Jacques Rousseau : avez-vous prévu des places de stationnement PMR ? Déjà qu'il y aura très peu de places de stationnement prévus ce serait vraiment injuste qu'il n'y ait même pas de stationnement PMR
Mail 280													*ERREUR : ECART DE NUMEROTATION*
Mail 281		X		X	X						X		**@342 - Coline WACKENHEIM pour Immobilière 3F** Objet : Exigences en matière de performances environnementales des constructions - Projet déjà engagé Résumé : Dans une lettre jointe, Immobilière 3F dit être « *très attentive aux exigences environnementales fixées par les pouvoirs publics à l'échelle nationale et par les autorités locales au sein des documents d'urbanisme.* *La modification du PLUi de l'Établissement public territorial Est Ensemble a donc tout particulièrement retenu son attention, dans la mesure où elle conduit à renforcer les exigences en matière de performances environnementales des constructions.* *C'est dans ce contexte qu'Immobilière 3F souhaite attirer l'attention de la commission d'enquête sur ces nouvelles dispositions qui sont susceptibles d'avoir une incidence très négative sur des projets déjà engagés depuis de nombreuses années, qui devraient néanmoins s'y conformer pour obtenir un permis de construire.* » Elle rappelle les nouvelles dispositions prévues à propos de la sobriété la sobriété de la construction qu'elle salue et ajoute qu'elles « *auront vocation à s'appliquer à toute nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme à compter de leur entrée en vigueur, et ce sans distinction qu'il s'agisse d'une demande de permis de construire déposée après l'entrée en vigueur de la modification °3 voire initiée concomitamment au lancement de cette procédure de modification n°3 ou au contraire, qu'il s'agisse d'un projet s'inscrivant dans le cadre d'une opération d'aménagement initiée de plus longue date.* *Or, il est évident que ces situations très différentes doivent recevoir un traitement différentié dans la mesure où le temps de réalisation d'une opération d'aménagement est bien plus long que celui d'un projet plus « classique », c'est-à-dire or ZAC. Un tel changement de réglementation, dont l'entrée en vigueur se fera d'ici 6 à 8 mois maximum, crée une insécurité juridique et économique qu'il convient d'encadrer/de moduler.* »

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
													Prenant pour exemple un projet sur lequel Immobilière 3F travaille depuis 2 ans, l'entreprise ajoute que « *l'introduction de ces nouvelles dispositions à ce stade d'avancement du projet va avoir des répercussions très importantes puisqu'elles :* *- vont nécessiter de revoir en urgence toute la conception du projet et engendrer des coûts financiers importants de reprise des études techniques, de conception, et de mobilisation des architectes ;* *- auront pour effet de retarder la livraison des programmes immobiliers devant être retravaillés pour intégrer ces nouvelles contraintes. Il paraît donc essentiel, afin de sécuriser les permis de construire à obtenir au sein d'opération d'aménagement en cours de réalisation, de préciser que ces nouvelles dispositions n'ont pas vocation à « s'appliquer à leur égard. ».* Aussi, Immobilière 3F expose « *les raisons pour lesquelles il apparaît nécessaire d'apporter les deux précisions suivantes*. *D'une part, au sein des dispositions communes relatives aux performances énergétiques et environnementales (p.84), l'ajout suivant (en vert) mérite d'être intégré : Ces dispositions ne sont pas opposables aux demandes de permis de construire déposés dans une ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé au jour de l'entrée en vigueur de la modification n°3 du présent PLUi* *D'autre part, ce même ajout doit être inséré au sein du «* guide à la lecture des Orientations d'Aménagement et de Programmation *», ou à défaut en préambule des OAP thématiques consacrées à l'«* Habitat *» et à l'«* Environnement *».*
Mail 282			X	X	X						X		**<u>@343 – Mathilde – Le Pré-Saint-Gervais</u>** Objet : enquête publique concernant le secteur de l'étoile, rue de Stalingrad au Pré Saint-Gervais C'est dans le cadre de l'enquête publique concernant le secteur de l'étoile, rue de Stalingrad au Pré Saint-Gervais que je souhaiterais exprimer mon inquiétude concernant la cour de notre copropriété située au 28 de cette rue. En effet, les aménageurs nous ont présentés des projets surprenants pour notre copropriété avec la démolition d'un petit immeuble d'un étage face rue pour un immeuble avec un commerce au rdc et 4 étages d'habitations, en prenant la cour et en demandant une scission de copropriété sans aucuns dédommagements. Laissant une copropriété pensée pour 11 copropriétaires à 6 copropriétaires seulement et sans l'usage de notre cour, ou alors avec l'usage mais pour l'ensemble des tous les logements au total. Cela nous semble très peu pérenne de partager une cour de cette taille à 20 logements et sans avoir la possibilité de l'entretenir. Nous ne souhaitons pas juste nous y installer de temps en temps, mais nous souhaitons pouvoir l'entretenir, planter… la faire vivre. Après leur avoir exprimer un mécontentement sur la communication des projets, des horaires de réunion pendant les heures de travail durant parfois 3h, les aménageurs semblent s'être engagés sur le fait que nous aurons la jouissance malgré tout de cette cour mais que le trait de séparation serait toujours au niveau du pas de notre immeuble au fond de la cour. Nous avons demandé que la séparation puisse avoir lieu au bord du bâtiment donnant sur la rue et que l'immeuble ne fasse pas 4 étages. Notre immeuble de fond de cour en fait deux. Nos appartements ont été conçus ainsi et avec de la lumière et du soleil quelques heures l'été. C'est extrêmement important pour nous et cela à une valeur considérable à nos yeux. Notre parcelle avec celle du 30 sont celles où les cours sont les plus petites sur la rue de Stalingrad mais ils veulent aménager ainsi, pour que cela ressemble aux autres immeubles sur rue sauf que les cours à l'arrière sont plus grandes et que le soleil passe car l'espace entre les bâtiments est plus important. Nous avons l'impression qu'ils font pression sur les cours et que les négociations au final n'aboutiront qu'à leur décision. Nous avons eu l'information que le petit jardin prévu sur leurs plans de projet d'aménagement en face des logements privés à côté du N° 30 n'existeraient peut-être pas et que ce serait sûrement un jardin privé. (Je vous joins le document de présentation du nouveau scénario et permis d'aménager du 24.06.2024). Ils nous ont exprimé qu'ils ne souhaitaient pas réhabiliter. Par ailleurs, lors d'un compte rendu ils ont exprimés que nous étions contre des logements sociaux ce qui depuis le départ est absolument contraire à ce

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
													que nous avons exprimés. Les personnes qui vivent ici sont pour la plupart dans le secteur de l'éducation, du social, de la santé et de l'art et nous travaillons tous les jours pour une société multiculturelle, sociale avec des valeurs écologiques et dignes. Nous souhaiterions que nos cours soient sorties du schéma de l'OAP car cela devient un espace de pressions insidieuses et violentes. Nous ne sommes pas des travailleurs de l'urbanisme, de l'architecture, du droit et de l'aménagement public. Nous avons le droit en tant que copropriétaires de ne pas souhaiter que les cours soient récupérées pour nous faire pression et pour voir un immeuble de trois ou quatre étages se construire devant chez nous. Depuis le départ la communication a été difficile. Nous ne comprenons pas leurs valeurs humaines concernant les habitants présents, nous comprenons évidement les raisons financières qui ont tendance à écraser toute équité et toute dignité humaine. Ils fragilisent des batailles de vie et semblent ne pas comprendre que certains propriétaires présents au N°28 luttent pour accéder à un emploi qui leur permet un logement digne de quelques mètres carrés sur la première couronne parisienne. Pourquoi mettre un immeuble de 4 étages devant des logements habités avec les cours les plus étroites alors que juste à côté ils souhaitent faire des logements privés de deux à trois étages grand maximum (dit R+2) avec jardins privés. Nous trouvons que cela est injuste, et manque de considération. Il nous semble qu'il détourne notre copropriété alors que le renouvellement urbain se prétend être à l'écoute des habitants. Nous avions demandé de faire l'inverse mettre R+2 en face de chez nous en privé et les 4 étages à côté avec le jardin public. Ils nous ont fait comprendre que ce n'était pas possible. Nous ne souhaitons pas être les cibles de leur montage financier pour le plaisir de l'accession des plus riches. Nous ne comprenons pas. Très peu de soutiens existent. Nous comptons sur cette enquête pour que soit verbalisé la difficulté des habitants présents sur les copropriétés et une inégalité énorme entre les aménageurs qui sont des équipes nombreuses et parfois sans scrupules malgré le respect que nous tentons d'exprimer. Sur notre cour deux amandiers ont poussés ces dernières années. Avec celui des voisins cela fait trois et juste à côté un tout nouveau cela fait quatre. Ils risquent de les arracher pendant leurs travaux, et faire envoler la vie qui s'y est installée. **1 PJ : Compte rendu d'une rencontre co-propriétaires 28-30 rue de Stalingrad** – Présentation du nouveau scénario et permis d'aménager 

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 283		X		X	X						X		**@344 – Sandrine - Montreuil** Objet : 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 284								X			X		**@345 – Michel COURRET – Noisy-le-Sec** Objet : bâtiment remarquable 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 285				X							X		**@346 – Patricia ALLEMENT – Montreuil** Objet : Espace vert Plus d'espace vert
Mail 286				X			X				X		**@347 – Nicole COUSTERE – Romainville** J'habite Romainville depuis un an (bas pays) et suis handicapée, tributaire malgré moi de ma voiture. Je constate que les nouvelles décisions prises mettent totalement de côté l'accent sur l'éducation (suppression du lycée et /ou d'un ensemble scolaire) pourtant indispensable au vu de l'augmentation des habitants. Plus de possibilité de stationner rue de la commune de Paris, pas une place PMR au profit de quelques arbres alors qu'on n'arrête pas de bétonner à Romainville et que vous envisagez une augmentation de la hauteur des bâtiments… de qui se moque -t-on ? Ville verte accessible pour tous ou ville béton ? Ce qu'on n'a pas cessé de décrier depuis des décennies en montrant du doigt les banlieues. Et vous envisagez de continuer, la leçon n'a vraiment pas été apprise. C'est affligeant. 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

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
													créant des places PMR ce qui serait aussi favorable pour les commerces. Et surtout pensez aux enfants qui sont notre avenir, c'est à dire en créant des lieux d'éducation et de culture car sans cela la société sera pitoyable.
Mail 287		X	X	X	X		X				X		**@348 – Louis BASTIN – Montreuil** Objet : aménagement des abords du tramway, entre l'avenue Aristide Briand et la rue de Rosny J'habite depuis 18 ans rue du Capitaine Guynemer, un pavillon avec jardin, à vocation mixte habitat / activité comme beaucoup de parcelles du secteur. Nous y habitons et travaillons à plusieurs, 3 entreprises de production audiovisuelle et plusieurs associations culturelles y sont domiciliées ou y exercent leur activité. Nous y hébergeons ou accueillons également régulièrement de jeunes réfugiés, ainsi que des artistes en résidence dans nos ateliers. J'ai suivi les différentes phases de concertation et souhaite contribuer de nouveau à cette enquête, pour le secteur particulier que j'habite, et pour celui des Murs-à-Pêches, dont je suis co-acteur associatif, par l'association TIGE Land Art et le Fédération des Murs-à-Pêches. Je souhaite attirer votre attention sur un site en particulier qui fait l'objet d'une OAP sectorielle (A2.2.3, p.86): "Planter aux abords du prolongement du T1". Le tronçon traversant Montreuil, allant de l'avenue Berlioz jusqu'aux murs à pêches, me concerne en particulier, et sera l'objet de cet avis. [Contribution reprenant en grande partie la contribution mail 200 - @262]
Mail 288			X	X							X		**@349 – Kristelle PARE – Romainville** Objet : emplacement réservés école Romainville En tant que citoyens de Romainville, représentants de parents d'élèves et résidents des Bas-Pays, nous nous inquiétons de ne pas voir figurer dans la liste des emplacements réservées la nouvelle école élémentaire qui devrait être construite au bas-pays de Romainville. Cela concerne la zone UP RO3D. D'autres part, à l'intérieur de cette zone de "projet et d'aménagement économique", nous ont été présenté des aménagements préservant des axes piétons, arborés qu'il nous semble nécessaire de mettre en œuvre. Ainsi qu'un désir de zones mixtes, d'espaces verts urbains, qu'il nous semble nécessaire de préserver face à la très forte augmentation démographique ainsi qu'aux constructions autorisées. Les très hauts niveaux permis nous semblent ainsi disproportionnés pour la cohérence d'ensemble et aux regards des capacités actuelles de circulation et de services.
Mail 289			X	X							X		**@350 – Michel COURRET – Noisy-le-Sec** Objet : Parcelle de pleine terre Je suis bénévole depuis quelques années au Paysan Urbain puis Aux Ruchers de Romainville qui ont travaillé et travaillent encore au 64 de l'avenue Gaston Roussel à Romainville, je l'ai toujours connu en pleine terre et les deux associations ont fait un travail remarquable de renaturation qui porte ses fruits, la végétation est luxuriante, le petit paysage est de toute beauté, la micro-ferme remarquable tout juste à côté de l'horreur qu'est le "Paddock". Il serait dommage que tout ce boulot soit détruit, d'autant que la parcelle jouxte une grande zone naturelle (si j'ai bien lu le plan de Zonage) qui gagnerait à communiquer par un corridor écologique avec ce petit coin de paradis pour les vers de terre.

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 290	X			X	X		X	X				X	**@351 – Danielle AMATE pour MNLE - Noisy-le-Sec** Objet : PRENDRE EN COMPTE LES RECOMMANDATIONS DE LA MRAE Au titre de membre du comité départemental 93 du Mouvement national de lutte pour l'environnement, voici les éléments que je souhaite porter à votre connaissance : 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, dans la mesure où très peu de citoyens y participent. 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. Il serait nécessaire que les plans locaux de mobilités en matière de développement des axes cyclables soient intégrés dans cette révision de modification n°3 du PLUi. Il conviendrait d'empêcher la construction d'établissement recevant du public (ERP) sur les sites identifiés comme pollués. Par ailleurs comme l'indiquent certains avis de riverains montreuillois du futur tramway T1, il convient de souligner que : - « 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. Le schéma national de la trame verte et bleue en France recommande des corridors d'au moins 10 à 30 mètres pour assurer une bonne continuité écologique. Malheureusement cette continuité écologique a disparu dans la carte présentée dans l'OAP territoire de 2024 p24. Le secteur autour du tracé du tram n'est donc plus doté d'une continuité inscrite au PLUi. » - « Pour conforter de façon opérationnelle ce principe d'une continuité écologique multi fonctionnelle, les emprises bâties doivent être réduites aux seules zones de densités aux abords des gares sur le tracé du tram. Ce choix qui réduit les superficies de plancher peut être compensé par un déplafonnement de la hauteur du bâti, libérant ainsi de la surface au sol pour la pleine terre et des espaces végétalisés ambitieux. » - "Mozinor est inscrit comme patrimoine emblématique relevant d'une protection stricte (OAP thématique p 72). Il bénéficie également du label "Architecture contemporaine remarquable (ACR" du Ministère de la culture. A ce double titre, ce bâtiment qui va se trouver en bordure du Tram doit être mis en valeur.

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 vues sur ce bâtiment doivent être préservées tout le long du tracé et valoriser cet ensemble au sein du grand paysage que va constituer le tracé du tram. » Enfin il faut noter parmi les remarques de la MRAE que « 88% du territoire dispose de moins de 10m² d'espaces verts/habitants et 29% du territoire est carencé en accessibilité, ne permettant pas d'offrir aux habitants un espace vert conséquent à proximité (supérieur à 1 ha et à moins de 10 minutes à pied). Cette analyse de la carence en espaces verts a mis en évidence une moyenne de 6,4m² d'espaces verts accessibles par habitant.e.s sur le territoire d'Est Ensemble (soit 290 ha d'espaces verts environ), avec une forte disparité et une répartition non homogène sur le territoire. De nombreux secteurs fortement peuplés se trouvent en situation de double carence (accessibilité et disponibilité) d'espaces verts accessibles au public. Cinq zones majeures sont concernées par ce phénomène de double carence particulièrement difficile à résoudre : sud-ouest de Montreuil et de Bagnolet, Plateau de Romainville, centre-nord de Noisy-le-Sec, nord de Bondy et nord-est de Bobigny et sud-est de Bondy. Dans une dynamique d'évolution démographique qui prévoit une augmentation de 59 000 habitants en 2050 (projections médianes de l'INSEE), il serait nécessaire de créer 38 ha d'espaces verts ouverts au public pour maintenir l'offre actuelle de 6,4m² par habitant.e.s. »
Mail 291		X	X	X	X						X		**<u>@352 - Aliénor SAINT PAUL – Romainville</u>** Objet : ROMAINVILLE SECTEUR COTEAU Pour une modification raisonnée du PLUi Est Ensemble **La contribution fait état d'une pétition signée en ligne par 80 personnes en 2 jours** 1 PJ Note de 6 pages – similaire à la contribution – mail 251 @313
Mail 292		X		X	X	X					X		**<u>@353 – Adrien FAUGERAS pour CIBEX – Les Lilas</u>** Objet : Projet Grands Lilas - Observations et ajustements proposés Dans le cadre de l'Enquête Publique portant sur le projet de Modification n°3 du PLUI, nous souhaitons, en tant qu'opérateur du projet du Fort de Romainville aux Lilas, porter à votre connaissance les observations suivantes. **<u>1 PJ (13 pages)</u>** En tant qu'opérateur du projet du Fort de Romainville aux Lilas, CIBEX présente dans un document de 13 pages ses observations quant à l'adaptation du règlement proposé. Ses propositions, dont le contributeur explique le contexte et évalue la portée, concernent successivement : **4.3 – OAP sectorielles – Le Fort de Romainville** • Les grandes intentions (p. 114) Avant : « Les grandes intentions - Proposer une offre de logements diversifiée …….. - Développer une programmation d'activités culturelles, sportives, associatives, économiques, commerciales et artisanales dans les socles actif (2 niveaux) et les casemates, - Mettre en lien les casemates et la place d'Armes en proposant des continuités visuelles, …… » Après : « Les grandes intentions - Proposer une offre de logements diversifiée …….. - Développer une programmation d'activités culturelles, sportives, associatives, économiques, commerciales et artisanales dans les socles actifs des bâtiments neufs, dans le RDC de la caserne et les casemates, - Mettre en lien les casemates et la place d'Armes en proposant des continuités……. • Parti d'aménagement (p. 116) : Populations Logements Équipements Densités (légende) Avant : « Développer une programmation de logements avec RDC actifs en bordure de l'accès principal tout en maintenant les éléments paysagers les

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
													plus remarquables. » Après : « Développer une programmation de logements avec RDC actifs en bordure ouest de l'accès principal tout en maintenant les éléments paysagers les plus remarquables. » **5.1 Règlement pièce écrite – Zone UPLi3 : Fort de Romainville aux Lilas** c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (p. 305) Avant : « Règles générales : En secteur UPLi3 : Les constructions doivent être implantées : - Soit en limite séparative - Soit en retrait avec une distance minimum de 8 mètres calculés à la perpendiculaire des façades (ou parties distinctes de façade) comportant des vues…… Après : « Les constructions doivent être implantées : - Soit en limite séparative - Soit en retrait avec une distance minimum de 6 mètres calculés à la perpendiculaire des façades (ou parties distinctes de façade) comportant des vues…… **f. Hauteur des constructions (p. 307)** Avant : « Règles générales : En secteur UPLi3 : La hauteur plafond maximale des constructions est limitée : - Dans le Fort : à 34 mètres - Sur le glacis : à 17 mètres, sauf dispositions spécifiques de filets de hauteur indiqués sur le plan de zonage…… » Après : « Règles générales : En secteur UPLi3 : La hauteur plafond maximale des constructions est limitée : - Dans le Fort : à 37 mètres - Sur le glacis : à 17 mètres, sauf dispositions spécifiques de filets de hauteur indiqués sur le plan de zonage……» **6.6 - Plan de zonage - Les Lilas** Avant : FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS SPÉCIFIQUES - - - - - - Filet de hauteur maximal autorisé

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
													Après : Modification de la cote du filet de hauteur FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS SPÉCIFIQUES ---------- Filet de hauteur maximal autorisé **g. Nature en ville (page 308)** Après : « ~~Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le terrain pour un arbre abattu.~~ ~~Dans le secteur UPLi3, une surface de 20 M de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés, à l'exception des arbres plantés sur des espaces à usage collectif (voiries et circulations ouvertes à la circulation générale, espaces verts non privatifs…) pour lesquels la surface de pleine terre doit être adaptée en fonction du type d'espace et de la densité de plantations~~. Règle générale : En secteur UPLi3 : Les normes cumulatives suivantes doivent être respectées : - 40% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés de pleine terre. - 6% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés d'au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. - L'équivalent de 6% de la superficie du terrain doit être traitée en toitures terrasses végétalisées, avec au moins 0,30 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. En secteurs UPLi3a et UPLi3b : 50 % au moins des espaces libres de toute construction doivent être végétalisés selon la répartition suivante : 20% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en pleine terre ou en espaces végétalisés d'au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. 30% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent obligatoirement être en pleine terre. Les espaces de pleine terre doivent faire

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'objet d'un traitement paysager, le recours aux trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est encouragé. - 10% de ces 30% pourront être compensés par une toiture terrasse végétalisée ou une dalle de parking avec un coefficient adapté : o Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : 1m² = 0,5 m² de pleine terre. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. o Toiture terrasse végétalisée : 1m² = 0,2 m² de pleine terre. Les toitures terrasses végétalisées doivent comporter au moins 0,20 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. - ~~Un arbre à grand développement est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. La plantation au minimum d'un arbre est dans tous les cas imposée sa taille doit être adaptée aux caractéristiques du terrain. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.~~ ~~- Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservé. Les arbres supprimés doivent être remplacés par des arbres plantés similaires (d'essences locales) en nombre équivalent.~~ ~~- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m° de terrain affecté au stationnement aérien. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier' les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.~~ ~~- Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre. »~~ Règles particulières : ~~En secteur UPLi3 :~~ ~~Parallèlement aux dispositions communes sur les arbres, à respecter pour ce secteur, les règles suivantes doivent être respectées :~~ ~~Les arbres plantés dans le cadre de la compensation d'arbres abattus doivent être plantés sur la même unité foncière.~~ ~~Dans le secteur UPLi3, une surface de 20 m° de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés, à l'exception des arbres plantés sur des espaces à usage collectif (voiries et circulations ouvertes à la circulation générale, espaces verts non privatifs…) pour lesquels la surface de pleine terre doit être adaptée en fonction du type d'espace et de la densité de plantations.~~ ~~En secteurs UPLi3a et UPLi3b :~~ ~~Un arbre à grand développement est imposé pour 100 M d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier inférieur. La plantation au minimum d'un arbre est dans tous les cas imposée, sa taille doit être adaptée aux caractéristiques du terrain. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.~~ ~~Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.~~ ~~Les arbres supprimés doivent être remplacés par des arbres plantés similaires (d'essences locales) en nombre équivalent.~~ ~~Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m° de terrain affecté au stationnement aérien. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou~~

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
													~~pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.~~ ~~Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre~~ ~~En secteurs UPLi3, UPLi3a et UPLi3b confondus :~~ ~~Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. »~~
Mail 293			X								X		**@354 – Francine REY -Bondy** La modification n° 3 du PLUI prévoit de réaffecter des parcelles rues Laug et Borel en zone UH88E10. Ce nouveau zonage est incohérent à plus d'un titre - incohérent au regard des orientations fixées par la Ville de Bondy - incohérent au regard des projets autorisés par la Ville de Bondy - incohérent au regard du PADD En résumé, incohérent et illégal au regard du PLUI. Compte tenu des éléments apportés, il est établi que la modification du zonage envisagée relève d'une erreur manifeste d'appréciation de la part de la Ville de Bondy.
Mail 294			X	X	X		X	X			X		**@355 – Jérôme MINGUENEAU – Montreuil** Objet : Des arbres des arbres. Pas de bâtis. Je souhaite attirer votre attention sur un site en particulier qui fait l'objet d'une OAP sectorielle (A2.2.3, p.86) : « Planter aux abords du prolongement du T1 ». Le tronçon traversant Montreuil, allant de l'avenue Berlioz jusqu'aux murs à pêches, me concerne en particulier, et sera l'objet de cet avis. De Romainville à A. Briand PLANTER D'ABORD - Assurer la continuité de la trame verte entre Romainville et la rue 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. Mettre en valeur notre patrimoine Du fait d'une géographie particulière présentant un fort dénivelé, entre l'avenue Berlioz et le carrefour Lamarck-Aristide Briand, se succèdent une série de points de vue exceptionnels : - Sur les quartiers pavillonnaires des 7 chemins, Leo-Lagrange, Boissière et Paul Signac, avec leurs multiples pavillons. - Sur Mozinor, élément remarquable, bâtiment inscrit comme patrimoine emblématique relevant d'une protection stricte (OAP 2.2.1, p. 72). Ce site bénéficie également du label "Architecture contemporaine remarquable" (ACR) du Ministère de la culture. A ce double titre, ce bâtiment, les vues sur ce bâtiment doivent être préservées et mises en valeur tout le long du tracé. - Enfin, au loin, sur le site des murs à pêches. Ces paysages seraient visibles par les voyageurs du tramway, et contribueraient de ce fait, à l'image et à l'attractivité de notre ville, à condition qu'aucun front bâti ne les dissimule. Ces spécificités n'apparaissent malheureusement pas sur la carte p.87 de l'OAP thématique « Patrimoines et paysages » (A2.2.1 de p.83 à 88) qui recense points de vue et « qualité paysagère ». Aussi nous demandons :

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
													Qu'y soient identifiés et notifiés, 4 points de vue remarquables (cf. planche « paysages » en PJ) - au niveau des rues des Chantereine et Romainville - au niveau de la rue Estienne d'Orves - au niveau de la rue des Vignes - au niveau de la rue de l''Aqueduc Qu'un « Cheminement vert et paysager » reprenant le tracé du Tram, en assurant une connexion en deux points avec le « Grand-Chemin » soit notifié et crée. C'est donc en cohérence avec l'OAP thématique « patrimoines et paysages » (A2.2.1 de p.83 à 88). Qui préconise d'assurer la préservation et la valorisation […] d'éléments ou d'ensembles bâtis, de paysages ou d'espaces naturels, qui participent à la qualité de l'identité et du cadre de vie du territoire. » Que nous demandons : -De renoncer à toute nouvelle construction entre la rue des Vignes et le boulevard Aristide Briand.et jean baptiste Lamarck. - de Préserver et renforcer un îlot végétalisé entourant un cèdre classé « arbre remarquable » (terre-plein au croisement des rues de l'Aqueduc et Lamarck). De piétonniser et renaturer les voies motorisées devenues inutiles. Instaurer un zonage EPP sur toute cette zone, en incluant le jardin/aire de jeux Estienne d'Orves tout en créant une connexion avec l'Epp de la résidence sociale. Pour préserver vues lointaines et sentiments d'ouverture aux abords du carrefour A. Briand, renoncer à la construction du bâtiment « Centrale de mobilité ». Sur l'emprise du bâtiment prévu, instaurer un parvis arboré (zonage Uev) pouvant accueillir des structures commerciales légères : marchés, foodtrucks… (Ces formes commerciales favorisent l'ESS, l'emploi et l'entrepreneuriat local plutôt que les grands groupes franchisés). Ces parvis arborés, pourraient être mis à profit pour l'instauration de stations Vélib' et arceaux vélo. Pour compenser l'offre de stationnement perdue, un parking souterrain pourrait être créé entre la rue de Rosny et la rue de la Ferme. Remarques Le prolongement de la ligne 9 aura pour conséquence la création d'une nouvelle station de métro sur ce carrefour. Des espaces non construits doivent être préservés dans cette perspective. « Le jardin du vallon », espace vert en triangle prévu au carrefour A. Briand, n'est pas pertinent. Cette parcelle est actuellement occupée par un city stade plébiscité par les jeunes du quartier, par un habitat léger géré par une association qui abrite des jeunes de l'Ase et par une propriété privée occupée par une famille qui ne souhaite pas déménager. Cette parcelle n'est donc pas disponible pour créer un espace vert.
Mail 295	X		X		X							X	**@356 – Allan EWING – Bondy** Objet : Propriétaire du 16 rue Borel, 93140 Bondy Doublon Mail 293@354
Mail 296				X							X		**@357 – Catherine – Montreuil** Objet : Zone relais à créer arbre 34 identifié dans ilot chaleur fort Zone relais à créer pour arbre 34 identifié comme situé dans un îlot chaleur fort dans le document "Atlas et liste du patrimoine arboré" : file:///Users/CS/Downloads/A2_4_9_Montreuil_Atlas_et_liste_du_patrimoine_arbore.pdf La parcelle sur laquelle il est implanté mais aussi les parcelles attenantes devraient être classées EPP rejoignant celles qui le sont déjà de manière à créer une continuité pour la flore, la faune et bien sûr le climat dans ce quartier fortement densifié avec des îlots de chaleur forts.

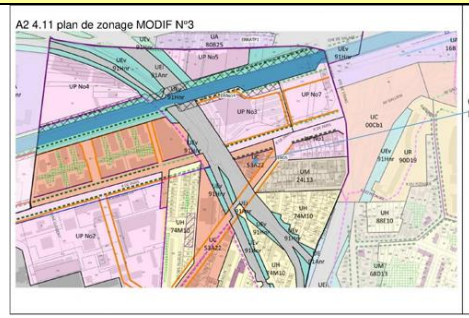
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 297				X							X		**@358 -Jérôme CAZE** Objet : Arborisation des délaissés du T1 Souhaite une allée verte de plus de 5 m de large. Ridicule avec les aménagements et la circulation vélos et autre aucune sécurité pour les piétons. Une allée de plus de 10 m serait plus judicieuse. Nous sommes à 1.8km du premier parc. Nous avons besoin d'arbres et non d'une nuée de bâtis. Voir projet Romainville à Briand. Une nouvelle cité en devenir en zone pavillonnaire.
Mail 298				X	X			X			X		@359 – Serge – Montreuil Objet : OAP sectorielle (A2.2.3, p.86) 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) 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, j'ai 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 (voir [T1_EE_DIAGNOSTIC.pdf.] p.187+193+195 [plan_guide_abords_t1_-plans_montreuil.pdf] de la p. 8 à la p.19 [plan_guide_abords_t1-_plans_romainville.pdf] : p.17+p.18. Ces bâtiments ne laisseraient que 5 m de pleine terre végétalisable entre le trottoir du tramway et les façades du bâti (nommé le "cordon vert"), ce qui ne saurait constituer un corridor écologique efficient (les experts conseillent 10 m minimum). Il est à craindre que les végétaux qui y seront plantés, gênent la visibilité des vitrines et soient supprimés. A moins que ces espaces de pleine terre, ne soient rapidement annexés pour servir de terrasses au cafés et restaurants qui s'installeront. 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. Un enjeu ECOLOGIQUE et CLIMATIQUE - 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. Un enjeu de CADRE DE VIE et de SANTÉ PUBLIQUE - Le square Marcel Cachin (1800 m2) est notre seul espace vert. Alors que cet axe, se situe à proximité de 7 groupes scolaires et concerne donc plus de 3 000 enfants, qui ont besoin d'espaces de jeux en plein air (équilibre physique et psychique, pratique du sport, lutte contre l'obésité...). Créer sur 2 km, un cheminement végétalisé ponctué de squares et jardins, permettrait de se rapprocher des préconisations de l'OMS qui recommande 12 m2 d'espaces verts par habitant à moins de 200 m. Enfin un enjeu PATRIMONIAL Sur ce tracé se succèdent une série de vues lointaines et très beaux points de vue notamment sur Mozinor, patrimoine classé, puis sur les murs à pêches. Les quartiers des 7 chemins, Signac, Leo-Lagrange avec leurs multiples pavillons a aussi beaucoup de charme, et faute d'espaces verts, est déjà un lieu de promenade du dimanche.
Mail 299			X	X							X		**E360 -Esther LE MASSON – Romainville**

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 sur la réévaluation du PLUi, nous ne souhaitons pas voir la limite maximale des constructions rehaussée dans le quartier Bas-Pays à Romainville. Nous espérons aussi que la construction d'une nouvelle école primaire est bien prise en compte. Par ailleurs, la population du quartier s'est énormément accrue ces dernières années avec les nouvelles constructions et il semblerait déraisonnable de laisser se construire encore des grandes résidences, accentuant encore la densification et les problématiques afférentes : manque d'école, manque de moyens de garde des plus jeunes, manque de commerces de proximité, densification du trafic, etc.
Mail 300		X		X	X	X	X					X	**<u>@361 – Antoine ROCHETTE – Délégué Régional de la FFB Grand Paris Ile-de-France</u>** Objet : Contribution de la Fédération Française du Bâtiment Grand Paris - Ile-de-France **PJ : 1 courrier de 3 pages** Résumé : Dans ce courrier la Fédération Française du Bâtiment Grand Paris – Ile-de-France attire l'attention de l'EPT Est Ensemble sur certains effets dommageables que risquent de provoquer le projet de modification du PLUi sur la possibilité de produire des logements neufs, notamment concernant les aspects suivants : - Le niveau d'exigence en matière de performances énergétiques et environnementales, - Le stationnement. *« III-1-d : Performances énergétiques et environnementales* *Le projet de modificatif du PLUi stipule que les projets doivent atteindre des seuils de l'échelon supérieur de la RE2020 au moment du dépôt de PC. Si le dépôt de PC est prévu en 2025 l'atteinte de l'échelon 2028 de la RE est demandé.* *Or, l'exigence de seuils supérieurs (2025, 2028) par anticipation à la réglementation environnementale en vigueur nous semble problématique eu égard aux prix de sortie des opérations dans un contexte de crise du logement et de solvabilisation des acquéreurs.* *Ainsi, les seuils 2025 ou 2028 pour les logements collectifs induisent des surcoûts importants*. » Le courrier présente des calculs de surcoût de RE 2025 pour les maisons individuelles (+ 7,4% en moyenne pondérée) et les logements collectifs (6,9 %) et ajoute-« nous *n'avons pas encore d'indications quant au surcoût généré par le seuil RE 2028* ». Le courrier expose ensuite que « *dans un contexte de crise du logement (le besoin en nouveaux logements est estimé à environ 500 000 par an sur le territoire national et de 70 000 pour la Région Ile-de-France) et du secteur de la construction (les acteurs subissent une inflation des prix des matériaux de construction depuis 2022 renchérissant le prix de sortie des logements), l'exigence dans le PLUi de seuils 2028 semble contreproductive car inflationniste et surtout non conforme avec le souhait gouvernemental de ne pas ajouter de surenchère normative…….la Ministre du Logement souhaite s'inscrire dans une démarche d'anticipation et de simplification…….une mission vient d'être confiée à Robin Rivaton, entrepreneur et expert du monde immobilier. Il conduira un travail d'analyse avec l'ensemble des parties prenantes……. Les conclusions de cette réflexion seront rendues d'ici la fin du premier semestre 2025 et nourriront les décisions à venir sur les exigences du jalon 2028 et les simplifications à y apporter*. » « *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 (ex.: droits à construire supplémentaires, exonération de taxe d'aménagement, allègement des règles de stationnement, etc.).* » III-1-e : Stationnement « *Les demandes en stationnement vélos dépassent le cadre de la règlementation nationale, déjà très ambitieux.*

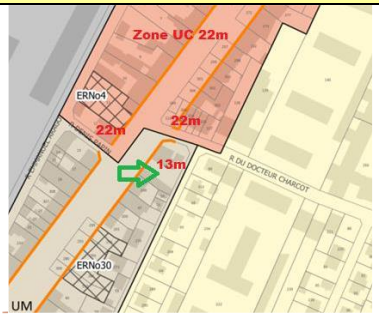
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													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 : les rez-de-chaussée seront presqu'intégralement occupés par des locaux vélos aux dépends des locaux communs et d'espaces actifs, nécessaires à la qualité de vie urbaine et des habitants. *En outre, il ne semble pas que le règlement du PLUi étudié prévoit l'hypothèse formulé par l'article L 152-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat & Résilience.* *Cet article dispose que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, réduire l'obligation de stationnement voiture imposée par le PLUi à raison d'une place en contrepartie de l'aménagement de six places vélo. Concrètement, un permis de construire pour un bâtiment prévoyant 10 places de stationnement voiture et 6 places de stationnement vélo en respect du PLUi, pourra demander une réduction à 9 places de stationnement voiture.* *Il serait opportun de prévoir ce dispositif dans le PLUi.* *Par ailleurs, les exigences extralégales en matière de stationnement posent également des problématiques de surcoûts voire d'impossibilité spatiale ou technique sans pour autant être justifiées par des besoins prégnants de stationnement.* *Il serait opportun en effet que le PLUi réduise ses exigences, notamment et a minima, dans le rayon de 500 mètres autour des gares, conformément à la réglementation nationale. »*
Mail 301		X	X	X	X						X		**@362 Matthieu – Montreuil** De manière générale et en particulier 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. - En ce qui concerne la protection du patrimoine arboré : 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 ? 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. L'introduction de principe des unités de plantation (p. 9 doc général) est sujette à caution. Elle accrédite l'idée que des compensations sont possibles en cas d'abattage d'arbres, ……Les nouvelles règles ne se révèlent pas mieux-disantes ……..Concernant les arbres d'alignement, les nouvelles règles restent également floues…… La distance tampon de 5m qui est désormais fixée autour du rayon de l'arbre pour préserver son espace vital (p. 27 document général) n'est pas suffisante, notamment dans le cas des grands arbres d'alignement. Il faudrait fixer à 10m du tronc ou raisonner en termes de distance du houppier aux façades des constructions car bien souvent les étages supérieurs des immeubles avancent par rapport aux rez-de-chaussée et les fenêtre ou balcons des nouveaux immeubles touchent la ramure des arbres. Cela nuit à l'ensoleillement des appartements et à la biodiversité, et se traduit par des coupes très importantes qui nuisent à la survie des arbres. Dans l'OPA environnement (p. 45) il est précisé 8m du tronc pour un arbre de grand développement et 5m pour un arbre de moyen développement. Ce n'est pas suffisant pour préserver les arbres d'alignement actuels. - A propos de la création et de la préservation d'espaces verts : 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 changements de zonage :

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 commune de Montreuil est spécifiquement affectée par des évolutions importantes de l'indice associé au zonage caractérisant l'emprise au sol/le taux de pleine terre./le coefficient de biotope. L'Autorité environnementale recommande de justifier l'évolution des règles conduisant à diminuer l'indice de pleine terre dans certains secteurs de Montreuil et de démontrer que ces évolutions ne détérioreront pas localement (dans chacun de ces secteurs), la situation au regard du maintien des continuités écologiques et de la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbain. Ces évolutions pourraient avoir des incidences négatives en matière de protection de la nature en ville. Selon l'évaluation environnementale, en page 58 « la refonte du plan de zonage de la ville de Montreuil induit de nombreuses modifications des indices d'emprise au sol, difficilement quantifiables ». La MRAE recommande ainsi de « justifier l'évolution des règles conduisant à diminuer l'indice de pleine terre dans certains secteurs de Montreuil, Bagnolet, Bondy et Pantin et de démontrer que ces évolutions ne détérioreront pas localement (dans chacun de ces secteurs), la situation au regard du maintien des continuités écologiques et de la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbain. » - Les abords du tramway : Une bande végétalisée de 5 m de large, en pied d'immeuble ne saurait constituer un corridor écologique efficient, et relève plutôt de la végétalisation de rue. Des activités et des commerces étant prévus aux rez-de-chaussée, il est à craindre que les végétaux qui y seront plantés, gênent la visibilité des vitrines et soient supprimés, à moins que ces espaces, ne soient rapidement annexés pour servir de terrasses au cafés et restaurants qui s'y installeront. La Ligue de Protection des Oiseaux souligne qu'en l'absence d'études précises sur la zone et d'indicateurs concrets de mise en œuvre de la trame sur le territoire on ne voit pas bien comment les objectifs de protection de la biodiversité vont pouvoir être atteints. Au sein de la région d'Île-de-France, les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et, en leur absence, 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 donc incompatibilité du PLUI avec le SDRIF Environnemental.
Mail 302	X		X	X				X			X		**<u>@363 – Thierry – Le Pré-Saint-Gervais</u>** Je vous écris afin de vous faire part de mes plus vives inquiétudes concernant la modification envisagée du PLUI, et notamment du projet présenté pour la parcelle entre les rues André Joineau / rue Baudin au Pré Saint-Gervais. Tout d'abord, ce projet a fait l'objet de nombreuses critiques lors de sa première présentation en 2023. Le commissaire enquêteur de l'époque lui-même avait émis de nombreuses réserves et demandait qu'une concertation soit conduite avec les habitants et riverains. Si quelques - légères - modifications ont été apportés au projet initial, aucune concertation n'a été menée et nous nous retrouvons une fois encore face à un projet déjà ficelé. Le projet tel que prévu aujourd'hui ne peut en aucun cas contribuer à la dé-densification de la commune, la place laissée aux espaces verts étant beaucoup trop réduite. Le Pré Saint-Gervais a besoin d'îlots de fraicheur plus nombreux. Ce projet, tel que présenté, ne correspond pas aux ambitions affichées par Est-Ensemble en termes de développement durable et d'adaptation au changement climatique. L'argument de la création d'une liaison piétonne entre les rues André Joineau et Baudin me semble relever du prétexte. En 20 années passées au Pré Saint-Gervais, je n'ai jamais entendu parler dans les nombreuses conversations de voisinage d'un problème d'enclavement du secteur Baudin. La création d'immeubles d'habitation allant jusqu'à une hauteur R+4 dans un secteur où la plupart des bâtiments, notamment rue Baudin, ne dépassent pas R+1 vont forcément altérer le caractère du secteur, dont plusieurs habitations sont classées « patrimoine remarquable ». A titre personnel, la construction de tels immeubles, avec le creusement de parkings souterrains, me fait craindre pour l'intégrité du bâti de notre habitation,

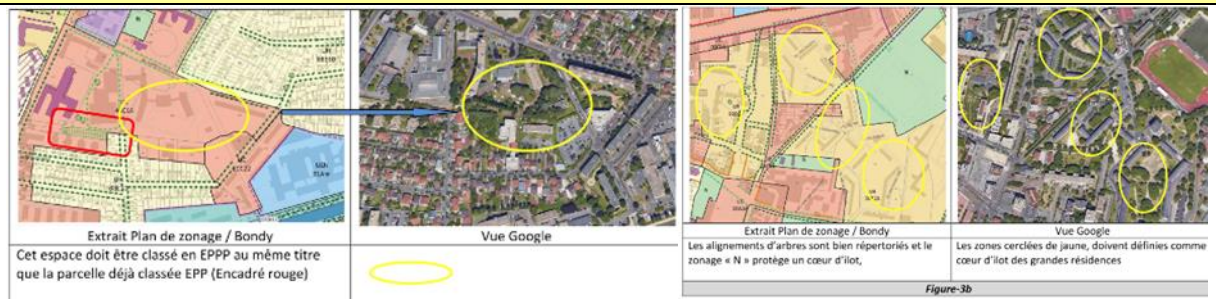
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													immédiatement mitoyenne du garage Citroën existant. Pour toutes ces raisons, j'émets un avis défavorable au projet de modification du PLUI et demande que soit revu le projet prévu entre les rues André Joineau et Baudin.
Mail 303		X	X	X	X						X		**@364 – Jean-Claude GRANDJEAN – Romainville** **PJ : 4 pages** Doublon du document joint à la contribution mail 251 - @313
Mail 304				X							X		**@365 – Elisa CDENCETTI – Montreuil** Objet : CANIPARC QUARTIER JULES VERNE MOZINOR Ce message pour réitérer la demande de caniparc dans le secteur Jules Vernes-Mozinor, porté par un groupe d'environ 40 maîtres et maîtresses de toutous. Plusieurs espaces verts potentiels existent dans le quartier, nous souhaitons qu'ils soient préservés et en partie consacré à nos amis à quatre pattes.
Mail 305				X							X		**@366 – Natalie AURAS – Montreuil** Objet : Demande de création de Caniparc Demande d'un nouveau caniparc côté Jules verne avec un sol en herbe ou béton.
Mail 306	X		X	X								X	**@367 Fouad SEDRATI – Bobigny** Objet : Bobigny : Incohérence de l'évolution du PLUI n° 3 sur la zone des rues Leo Lagrange et Auguste Delaune (partie en proximité du DOJO) Doublon de la contribution mail 260 - @322
Mail 307	X		X	X								X	**@368 – Alain LABADE – Bobigny** Objet : Bobigny : Incohérence de l'évolution du PLUI n° 3 sur la zone des rues Leo Lagrange et Auguste Delaune (partie en proximité du DOJO) Doublon de la contribution mail 260 - @322
Mail 308		X									X		**@369 -Lucie – Montreuil** Objet : Etendre une disposition spécifique aux Lilas à la zone UM913 Montreuil Demande d'extension aux sones UM à Montreuil d'une disposition spécifique aux Lilas relative aux hauteurs maximales autorisées (dans les habitations collectives sans création de niveau supplémentaire).
Mail 309	X		X	X								X	**@370 – Abdel EL HADIDY – Bobigny** Objet : Bobigny : Incohérence de l'évolution du PLUI n° 3 sur la zone des rues Leo Lagrange et Auguste Delaune (partie en proximité du DOJO) Doublon de la contribution mail 260 - @322
Mail 310		X									X		**@371 -Colette SCHEYDER – Noisy-le-Sec** Objet : UP N°6 ZONE DE PROJET NOISY **1 PJ** Demande de mise à jour de la pièce A.2.3.1. - du sommaire page 5 - de la page 363 et réajuster la pagination ensuite

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 311	X		X	X							X		**@372 – Geneviève NANCY** L'intervenante « *se joint aux remarques exprimées dans les nombreuses contributions qui portent sur de projet* » de modification des parcelles C90 et C91 de la rue André-Joineau, au Pré-Saint Gervais, et insiste sur la difficulté à trouver le dossier de la modification M3 et sur l'absence d'information. Elle conteste que ce projet constitue « un corridor écologique »
Mail 312	X		X	X								X	**@373 - Dahmani BNENAICHA - Bobigny** Objet : Bobigny : Incohérence de l'évolution du PLUI n° 3 sur la zone des rues Leo Lagrange et Auguste Delaune (partie en proximité du DOJO) Doublon de la contribution mail 260 - @322
Mail 313	X		X	X								X	**@374 - Haifa FOUZRI - Bobigny** Objet : Bobigny : Incohérence de l'évolution du PLUI n° 3 sur la zone des rues Leo Lagrange et Auguste Delaune (partie en proximité du DOJO) Doublon de la contribution mail 260 - @322
Mail 314		X		X							X		@375 – Bettina – Montreuil Objet : Entre Aristides Briand / rue de rosny/ murs à pêches Habitante de la rue de la nouvelle France depuis 28 ans, la contributrice expose qu'elle croit « *qu'il est essentiel de garder le plus de nature possible. En effet, le quartier a été densifié ces derniers temps et il me semble important que nous arrêtions de construire et de bétonner* » Elle suggère plusieurs propositions dans l'esprit de plusieurs contributions précédentes. Voir notamment mail 200 - @262
Mail 315			X								X		**@377 – Jean-Pierre ALMY pour BATIGERE Habitats Solidaires (BHS)** Objet : Demande de suppression de l'emplacement réservé ELLi 13 A la suite de l'évolution du projet de renouvellement du site de la Maternité des Lilas, la contribution propose que soient levés l'emplacement réservé ELLi 13 sur les parcelles G103 et G225 **1PJ** : extrait de la pièce A.2.4.19.
Mail 316	X		X	X							X		**@378 – Sophie JEANNELLE – Le Pré-Saint-Gervais** Objet : Projet de modification des parcelles C n°90 et 91 de la rue André-Joineau,

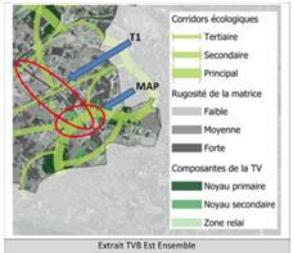
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													au Pré-Saint-Gervais Doublon de la contribution mail 311 - @372
Mail 317			X								X		**@379 – Nabil FELLAL – Noisy-le-Sec** Objet : Demande de réintégration en zone UC de la parcelle 48 située au 2 Rue du Docteur Charcot La contribution explique que le terrain familial se situe dans l'axe naturel et majeur d'extension du centre-ville de 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 25m. 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, dévaluant au passage significativement la valeur foncière des biens des habitants. 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 13m. Il est important de souligner que les parcelles situées en face de la mienne, point par point, de l'autre côté de 2 des 3 routes bordant ma parcelle, bénéficient d'une hauteur maximale autorisée de 22 m. Cette différence nette de hauteur a pour conséquence une cassure franche incohérente, inégale et injuste à mon sens, qui plus est au regard du bâti existant dans la zone mixte R+ 5 et R+4 déjà existant) et dans la zone UH (immeubles R+6 anciens à caractère très imposant surplombant l'ensemble de la zone UM par leur taille. L'Axe situé entre la gare RER E et la future station de métro du pont de Bondy constitue, qu'on le veuille ou non, un axe d'extension naturelle et cohérente du centre-ville avec potentiellement 28 000 passagers par jour à la gare RER E qui transiteront par l'avenue Gallieni vers le pont de Bondy. Par ailleurs, cette modification du PLUi est l'occasion de redynamiser et d'améliorer la qualité de vie dans cet axe que des millions de passagers par an, noiséens et non noiséens, seront amenés à découvrir et/ou traverser régulièrement qu'on le veuille ou non. Enfin, l'hétérogénéité aggravée des hauteurs est vécue comme une source d'incompréhension majeure et d'injustice, en rupture avec le principe de cohérence urbaine, à fortiori pour la parcelle 48 en limite de zone exclue par une limite en forme de "crochet" (cf. schémas du document ci-joint). Comprenant totalement la situation complexe face à laquelle le service d'urbanisme de Noisy Le Sec est confronté en termes de hauteur et d'hétérogénéité dans le quartier du petit Noisy, je me dois tout de même de rapporter ces faits dans l'objectif de demander la réintégration de ma parcelle 48, située au 2 rue du Docteur Charcot Noisy Le Sec, dans la zone UC limitée à 22 mètres de hauteur, dans laquelle elle se trouvait précédemment. Bien entendu, étant en limite de Zone, la hauteur d'un projet futur sur cette parcelle devra tenir compte du caractère transitionnel du terrain entre les zones pour lutter contre l'hétérogénéité déjà extrêmement marquée dans ce quartier. 1 PJ 7 pages Proposition de réintégration de la parcelle 48 dans la zone UC en tenant compte du prolongement de la limite dans l'alignement de la Rue Denis PAPIN et non « en crochet » favorisant ainsi des inégalités de hauteur

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 318	X		X	X								X	**<u>@380 – Houssam OUADRANI - Bobigny</u>** Objet : Bobigny : Incohérence de l'évolution du PLUI n° 3 sur la zone des rues Leo Lagrange et Auguste Delaune (partie en proximité du DOJO) <u>Doublon de la contribution mail 260 - @322</u>
Mail 319	X	X		X	X			X				X	**<u>@381 – Francis REDON pour Environnement 93</u>** **<u>PJ : note M3 (61 pages) + document (6 pages) + document (XX pages)</u>** <u>Note M3 : Environnement 93 détaille une note en 5 points portant essentiellement sur :</u> 1. préambule Les indicateurs permettant de mesurer l'impact des différentes évolutions du PLUI sur le territoire depuis le PLUi élaboré en 2020 montrent que les actions engagées sont notoirement insuffisantes pour qu'environnement et santé, axe majeur de ce PLUi, soit à la hauteur des enjeux comme démontré dans les observations ci-après 2. Trame verte et bleue espaces naturels 2.1. Zonage et protections réglementaires Dans sa réponse à la recommandation N°19 de la MRAe (Mission Régionale de l'autorité Environnementale), 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…….. Cette analyse de la carence en espaces verts met ainsi en évidence une moyenne de 6,4m° d'espaces verts accessibles par habitant sur le territoire. Au rythme actuel de 4,4 hectares d'espaces verts créés par les mesures règlementaires du PLUi, à population constante il faudra plus de 36 ans (échéance 2061) pour atteindre ces objectifs, alors que dès 2030 et les projections démographiques annonçant une population de 480 000 habitants sur le territoire, 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**

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
													2.2. Trame verte et bleue 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. Deux axes d'actions majeurs sont pourtant retenus tels que : • la renaturation de nouveaux espaces ou de portions d'espaces à caractère naturel, • la restauration écologique L'activation de l'un de ces leviers est considérée comme primordiale ……..Au-delà du rapport de présentation et de la « grande figure de renaturation », les OAP sectorielles doivent mettre en œuvre concrètement les leviers. Les noyaux de biodiversité jouent ce rôle majeur de refuge et d'accueil pour les espèces les plus sensibles, et en particulier les espèces en haut de la chaine écologique comme certains rapaces (Faucon crécerelle, Epervier.). Certains secteurs comme les sites Natura 2000 et le site des « murs à pêche » (MAP) méritent une gestion écologique dédiée. Les 40 hectares du site des « murs à pêche » mesuré comme site à restaurer écologiquement (Figure-2), est cependant caractéristique de cette mise en œuvre lacunaire dans le PLUI **Pour être opérationnel sur les « espaces tampon » le zonage doit être adapté avec une emprise au sol et un taux de pleine terre assurant la progressivité de la zone urbaine vers la zone naturelle**. 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 2.3 Définition des EPP (Espaces Paysagers Protégés) 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 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. (Suivent plusieurs exemples non-exhaustif qui démontrent les méthodes approximatives et arbitraires sur Bondy et Noisy-le-Sec).

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 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 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**. 2.4 Zones humides La contribution rappelle que les zones humides étant des maillons essentiels des milieux naturels dont la protection est l'un des objectifs assignés aux collectivités publiques en matière d'urbanisme, leur prise en compte s'impose aux documents d'urbanisme, en particulier au PLUI. À cette fin, ceux-ci doivent compléter la connaissance locale des zones humides potentiellement impactées par le projet de territoire et mobiliser les outils réglementaires pour garantir leur bonne protection. 3. Cas spécifique de Montreuil 3.1. Les changements de zonage la commune de Montreuil et 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. Ces évolutions ont des incidences négatives en matière de nature en ville. Ces évolutions concernent l'urbanisation le long des abords du tramway (affectés par une diminution des indices de pleine terre) en amont des MAP et appauvriront le corridor écologique identifier comme « principal » entre le parc des Beaumonts, les MAP et le parc Montreau.

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



Extrait TVB Est Ensemble
Figure-6

3.2. EPP

Si la stratégie de préserver les espaces naturels, prairies ou espaces boisés, 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 MAP.

Les z*ones en rouge devraient être classées comme les zones en bleu*

Figure-7

3.3. OAP des Murs à pêches.

Cette OAP 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 du voyage,
- préserver et préserver la richesse patrimoniale des murs.

La modification N°3 du PLUi est souvent en opposition avec ces principes comme exprimé ci-après.

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

3.3.1. Biodiversité

3.3.1.1. Sentier de la biodiversité

En commission des sites de septembre 2021 il était annoncé que le sentier de la biodiversité rendrait opérationnelle la traversée du site pas un réseau de centres malgré la création de l'emplacement réservé ERMo24 ni la situation exacte du sentier ni son avancement ne sont visibles sur le site des MAP. Par ailleurs la surface de ce sentier a été réduite de 18.120 m² à 18.055 m² sans justification.

3.3.1.2. EPP

Comme identifié dans la figure 7, ce sont près de 5 hectares qui pourraient être classés en EPP dans cette OAP et renforcer ainsi la protection des espaces naturels.

3.3.1.3. Mare et Ru Gobetue.

Ce site est l'un des espaces les plus intéressants dans son état actuel. Linéaire, il présente une épaisseur importante. Central, il articule plusieurs parcelles cultivées, préservées, présentant de grands intérêts paysagers. Le Ru est apparent dans la partie est mais devient plutôt un lieu de décharge qu'un lieu reconnu pour son intérêt écologique (Figure-9).

Résurgence du Ru Gobetue | Ru Gobetue /Octobre 2024

Figure-9b

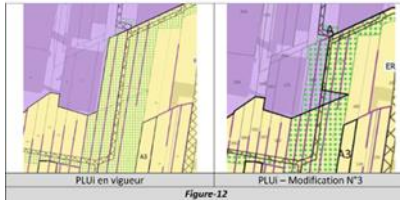
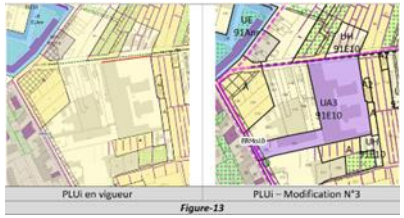
3.3.2. Linéaires actifs

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

3.3.3. STECALS

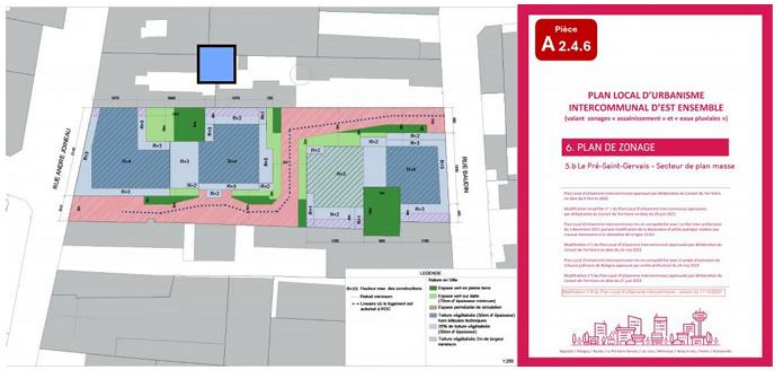
Les STECALS des MAP sont au nombre de 24 pour une superficie de 22 260 m2. (Page 407 du règlement écrit)

Ces STECALS autorisent des constructions ponctuelles pour l'habitat d'agriculteurs (A1), la rénovation de l'habitat existant et de petites extensions (A2), l'installation de terrains familiaux pour les gens du voyage (A3), les constructions à destination d'hébergement touristique (A4). Les plans de zonage n'identifient pas la totalité des STECALS A2 (Figure-11).

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
													 Figure-11 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 ?** 3.3.4. Evolution des zonages La contribution relève plusieurs changements de zonage, dont :  PLUi en vigueur PLUi – Modification N°3 Figure-12 Parcelle CJ342 - suppression d'une portion de la parcelle agricole d'une superficie de 2 420 m²  PLUi en vigueur PLUi – Modification N°3 Figure-13 Changement de zonage de UH91E10 en UA39E10 ; vérifier la destination du bâti – les coefficients d'emprise au sol restent identiques a. Zonage UEv à la place de UE. Ce zonage s'inscrit dans le cadre de l'emplacement réservé ERD3 associé aux aménagements liés au T1, pour une superficie de 41 hectares. Ce type de

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
													zonage se compare à d'autres sous-destinations tels que UEh pour les équipements hospitaliers et de santé, UEi pour les grandes infrastructures routières et ferroviaires, UEj pour les équipements judiciaires. Le sous-secteur UEv du zonage UE concerne des espaces verts inscrits au sein du tissu urbain. Le règlement écrit stipule que sur Montreuil II ne garantit pas leur préservation puisque cette sous-destination autorise les hôtels, et sous condition des locaux et bureaux pour les administrations publiques, les locaux techniques et industriels des administrations publiques. Par ailleurs le ERD3 sur les abords du tracé du T1 ne garantit pas non plus les principes de renaturation. b. UPMo1a. L'évolution de parcelles vers UEv n'apporte pas les garanties sur la préservation, comme vu ci-dessus. De même restent toujours les incertitudes sur la parcelle EIF et les 2 parcelles 251 et 253 en zonage UH91E10 3.3.4.4. Maison « Fruits défendus ». Figure-15 Le STECAL A2 autorise la rénovation de l'habitat existant et de petites extensions. Les parcelles 47 au 122 rue Pierre Jean de Béranger et 48 au 146 rue Saint Antoine doivent de plus être protégées au titre du PLUi patrimonial comme « Patrimoine remarquable » (Niveau 2), comme le sont les lotissements et maisons pavillonnaires du 60 de la rue Saint Antoine. 3.3.5. Linéaires de murs à préserver/restaurer Il est difficile de mesurer la préservation des murs répertoriés d'un côté dans le zonage, et par ailleurs dans la pièce B2_4_7 du PLUi patrimonial de Montreuil. (Figure-16) Figure-16 Plusieurs incohérences sur la parcelle BZ183 qui confirment le « mitage invisibilisé » de la zone agricole des murs à pêches : • Cette portion de parcelle incluse dans l'emplacement réservé ERMo10 préempte près de 1 000 m° de la zone agricole • Cette parcelle inclut une portion de murs considérée comme « prioritaire » à restaurer dans le schéma directeur des murs à pêches élaboré en CDNPS (Figure-17), qui sera détruite par l'emplacement réservé ERMo10 qui autorise l'élargissement de la rue Saint-Just,

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 parcelle BZ185 contient un linéaire à préserver, identifié dans le plan du patrimoine, mais est absent du plan de zonage 4. OAP « Planter aux abords du prolongement T1 » Cette OAP est caractéristique des approximations mesurées tout au long des documents mis en enquête publique Si, de manière générale, les OAP permettent d'exprimer de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité, au-delà du « cordon vert » proposé, insuffisant par rapport à la continuité écologique définie dans le SDRIF, cette OAP sectorielle doit aussi démontrer comment sa mise en ?œuvre contribuera à la transformation du territoire d'Est Ensemble à travers le réaménagement des nouveaux espaces libérés par le projet de transport et par la déconstruction de l'ex-autoroute A186. Les différents « plans guides » issus de la concertation sur ce projet proposent déjà des objectifs d'urbanisation invisibles dans cette OAP qui sont pourtant fondamentaux pour la bonne information du public. Ils auraient dû à minima être proposés en annexe du PLUi.(Annexe-2) Cette OAP est caractéristique des approximations mesurées tout au long des documents mis en enquête publique 5. PPCOA (Périmètre de Prise en Considération d'une Opération d'Aménagement) La pièce A2 _5_1b fait un état des lieux de ces périmètres qui paraissent démesurés par rapport à l'ensemble du territoire. Sur les communes de Bobigny et Romainville c'est à peu près la moitié de ces communes qui est concernée par ce type de périmètre, qui se confond dans la plupart des cas avec les OAP sectorielles. Sur Montreuil la confusion est amplifiée avec la persistance d'un PAPAG qui semble seulement hérité d'une version antérieure du PLUi . Il est nécessaire de rappeler que, selon le code l'urbanisme, les opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en ?œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. Cependant, en raison du caractère imprécis de ces dispositions, la jurisprudence administrative a identifié trois critères à retenir : le projet répond à un des objets de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ; le projet présente un impact significatif sur le site concerné et une certaine ampleur ; une combinaison d'interventions sur le tissu urbain est nécessaire pour réaliser ladite opération (CE, 28 juillet 1993, n° 124009, commune de Chamonix). Sur ce PLUi ce caractère imprécis contribue à proposer un document « vide » de sens. : **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 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**
Mail 320	X		X	X								X	**@382 – Saloua SEDRATI - Bobigny** Objet : Bobigny : Incohérence de l'évolution du PLUI n° 3 sur la zone des rues Leo Lagrange et Auguste Delaune (partie en proximité du DOJO) Doublon de la contribution mail 260 - @322

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 321	X		X	X							X		**@383 – Jean – Le Pré-Saint-Gervais** Objet : Le Pré St Gervais - Parcelles C90 et C91 La contribution rejoint les critiques déjà faites sur le projet en précisant constater « que la seule personne qui émet un avis favorable au projet, en joignant des cartes, porte le même prénom - Clauthilde - que la maire-adjointe qui porte le projet Mme Clauthilde Choffrut. Si on peut être rassurés que la personne qui à priori présente le projet le soutienne, on peut s'interroger sur le bien-fondé de cette contribution. Il aurait été préférable qu'elle vienne présenter ce projet devant les riverains, ce qui, malgré les remarques du commissaire-enquêteur sur l'absence de concertation lors de la dernière révision du PLUi, n'a pas été fait.
Mail 322	X		X	X							X		**@384 – Antoine ARROYO – Le Pré-Saint-Gervais** Demeurant au 17 rue Baudin, le contributeur manifeste son opposition au projet de modification du PLU au Pré Saint Gervais sur la parcelle Baudin/Joineau qui ne correspond en rien aux attentes environnementales actuelles, aux idées et la dynamique politiques sur le territoire d'Est Ensemble, ni aux attentes du PLUi et semble tout simplement pensé aux services des intérêts des promoteurs immobiliers et du vendeur : - Aucune cohérence architecturale et urbaine avec l'existant. - Aucune cohérence avec les constructions avoisinantes pour la plupart des maisons R+1. - insuffisance de pleine terre compensé par des plantations sur dalles ou toiture végétalisées pour atteindre les objectifs du PLUi. - non-respect des principes actuels de la biodiversité en ville - défaut de concertation 
Mail 323		X		X	X						X		**E385 – Coline WACKENHEIM pour Immobilière 3F** Doublon de la contribution mail 281 - @342

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 324		X		X			X				X		**@386 – Jean-Michel – Montreuil** Objet : Retours sur le plan guide - Rive "sud" de la ligne T1 - secteur "Libre pensée", "Route de Romainville", "Aristide Briand" Le plan guide proposé ne permet pas de rompre la logique de "barrière" instaurée par la bretelle détruite : les ilots prévus "sud" de la ligne T1 ne ne s'inscrivent pas dans une continuité de circulation, avec les ilots du "nord" de la ligne T. Pour corriger cela il faudrait : Reconduire tous les passages véhicule existants en bidirectionnels …… Ajouter des passages de surface pour les piétons, vélos, passages non visibles dans le projet proposé Ne prévoir aucun passage en souterrain sous le Tram, ni pour les véhicules ni pour les piétons et vélos, ces passages étant source de zones d'insécurité ……: les niveaux de construction systématiquement établis à + 1 ou +2 par rapport aux bâtis environnants produiront un l'effet Murailles de Carcassonne, coupant la visibilité de l'horizon. Pour corriger cela il faudrait : Ramener systématiquement les constructions prévues en R+n, à un niveau R+n-1 (R+4=> R+3, R+3 => R+2) , pour rester sur le même niveau que les voisins …….. Pas de constructions plus élevées aux carrefours, pour éviter l'effet "Porte de la ville" Le plan guide proposé ne propose pas de véritable parcours en jardin, tout au plus un boulevard avec quelques squares dont la nature des aménagements reste incertaine. Pour se faire une idée des pratiques actuelles, ci-joint 2 photos du "Square" récemment créé aux abords de l'école Estienne d'Orves
Mail 325				X	X							X	**@387 GNSA – Les Lilas** Objet : PRESERVER L'INDICE DE CANOPEE DU FORT DE ROMAINVILLE 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. De plus, le Groupe National de Surveillance des Arbres 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 : "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." Dans une seconde pièce jointe, le Collectif associatif et citoyen pour la Sauvegarde des Arbres aux Lilas propose ; pour la cohérence du PLUi et la poursuite de l'objectif de préservation des espaces verts du PLUi et le respect du schéma de la trame Verte et Bleue et du PCAET, que :

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'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 326			X								X		**@388 – Anaïs – Vincennes** Objet : Zonage parcelle CJ342 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) ?
Mail 327	X			X	X		X				X		**@389 Anne GESTIN** Objet : Remarque sur le plan guide J'ai participé à la réunion du Comité de quartier de mercredi dernier concernant la séquence Aristide Briand-Mozinor, le jardin du vallon. J'habite rue des Chantereine. J'ai découvert que de la rue des Chantereine en longeant le tram jusqu'au bd Aristide Briand, il y aurait une 30 de constructions envisagées, rien que pour cette portion. On nous parle tous les jours du réchauffement climatique, on nous répète qu'il n'est pas bon de continuer à construire, de continuer à saturer les grosses villes. 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" où je ne sois quoi...J'en profite également pour signaler l'absurdité et le coût financier que représentent tous ces arbres qui ont été plantés dans notre quartier, un arbre au milieu d'un énorme bloc de béton (encore du béton), ce qui empêche les gens de se garer dans leur quartier ou les oblige à tourner pour trouver une place (bonjour la pollution). J'espère que vous n'allez pas reproduire ce schéma le long du tram... Et d'ailleurs si vous continuez à vouloir toutes ces constructions, où allez-vous garer toutes les voitures des habitants ? Nos jeunes ont besoin de se défouler sur des terrains de basket, ou autres. Les jeunes parents de pouvoir promener leurs enfants dans de vrais endroits, de vrais espaces verts. Même chose pour les personnes âgées, ou handicapées. Même chose pour les habitants tout simplement. D'autre part, j'insiste sur le fait que les passages (voitures, piétons, vélos) pour passer d'un côté à l'autre du tram, soient des passages qui excluent tout passage souterrain pour éviter les problèmes d'agression, les problèmes de vente de drogue, à l'abri des regards (j'ai été agressé au parc des Beaumonts en 2023 en pleine journée et je sais de quoi je parle). En résumé, ma demande est simple : des espaces verts dignes de ce nom et accessibles à tous, et des terrains de jeux pour les grands et les petits (plusieurs terrains pour ne pas avoir le sentiment d'être les uns sur les autres).
Mail 328				X								X	**@390 – Amicale Voltaire** Objet : sauvons le parc de a Résidence Voltaire Pétition adressée à Monsieur le maire des Lilas, Lionel Benharous : Le parc de la résidence autonomie pour personnes âgées de la résidence Voltaire aux Lilas est menacé. Contrairement à tous les autres espaces verts de la Ville des Lilas, il n'est pas protégé dans le nouveau règlement urbain. La modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble crée un emplacement réservé à la construction sur la totalité de la parcelle de la résidence en incluant le parc de 2000 m². Notre parc est une source de vitalité, de connexion et de joie pour les résidents : nous vous demandons de le protéger de toutes constructions et de garantir sa survie. L'amicale des résidents de la résidence autonomie Voltaire. **Pièces jointes** : - Lettre à l'attention de monsieur le maire 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
													Williams Nakache le 17 mars 2025, Président de l'amicale de la Résidence Voltaire Les Lilas, 185,avenue du Maréchal Delattre de Tassigny - 93260 Les Lilas A Monsieur le maire des Lilas Lionel Benharous Hôtel de Ville 96,rue de Paris 93260 Les Lilas Objet : Transmission de la pétition relative à la protection du Parc de la résidence Voltaire. Monsieur le Maire, Je me permets de vous adresser la présente lettre pour vous remettre une pétition signée par les résidents francophones, concernant le projet de modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble. Cette initiative a été prise suite à une inquiétude collective sur la constructibilité de notre parc. Nous espérons que cette pétition pourra attirer votre attention sur ce sujet important et que vous envisagerez des mesures pour y remédier. Nous restons bien entendu à votre disposition pour discuter plus en détail des préoccupations exprimées par les signataires et pour vous apporter toutes les informations nécessaires à l'examen de cette demande. En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à cette pétition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations respectueuses Williams Nakache, Président de l'amicale des locataires de la résidence autonomie Voltaire - Pétition : 3 signatures SAUVONS LE PARC DE LA RESIDENCE VOLTAIRE Pétition adressée à Monsieur le maire des Lilas, Lionel Benharous : Le parc de la résidence autonomie pour personnes âgées de la résidence Voltaire aux Lilas est menacé. Contrairement à tous les autres espaces verts de la Ville des Lilas, il n'est pas protégé dans le nouveau règlement urbain. La modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble crée un emplacement réservé à la construction sur la totalité de la parcelle de la résidence en incluant le parc de 2000 m². Notre parc est une source de vitalité, de connexion et de joie pour les résidents : nous vous demandons de le protéger de toutes constructions et de garantir sa survie. L'amicale des résidents de la résidence autonomie Voltaire. mars 2025. Nom et Prénom / Adresse / Signature Mr HASSANINE AMOR — RÉSIDENCE VOLTAIRE LES LILAS EL GESSAOUI MARIA Williams
Mail 329					X						X		**@391- Elise – Le Pré** En tant qu'habitante au 28 rue Stalingrad du Pré Saint Gervais, je m'interroge sur la faisabilité du projet de l'OAP. En effet, le projet de destruction de

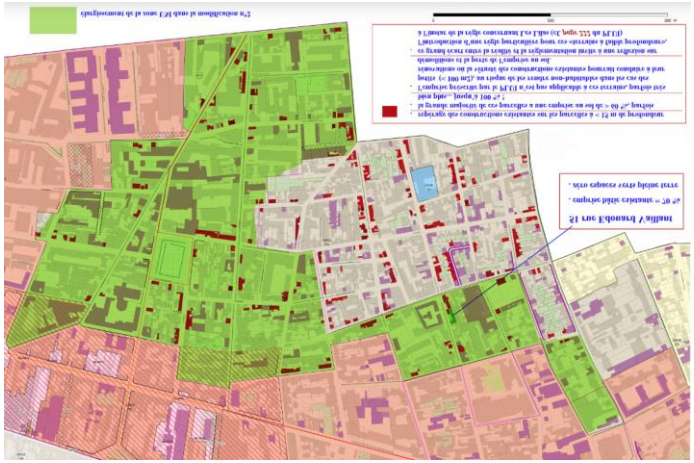
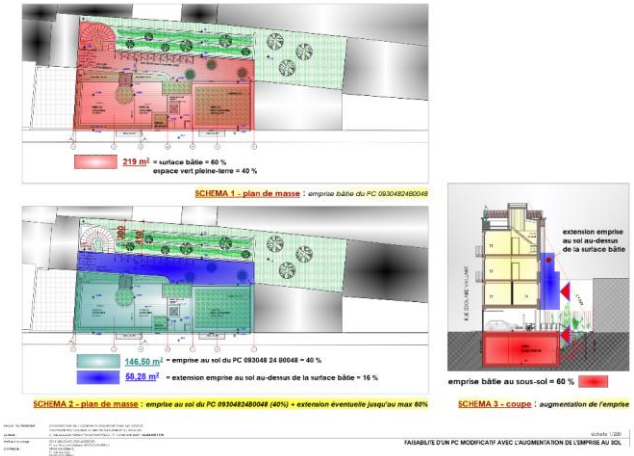
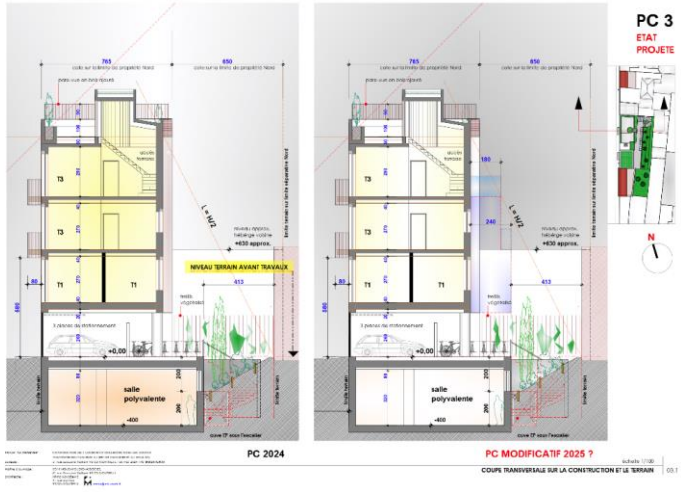
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													certains bâtiments dans la copropriété semblant incompatible avec le maintien des habitants qui restent. Les accès ne pourront pas être garantit, ni même la sécurité.
Mail 330								X			X		**@392 Daniel ORANTIN - Pantin** Objet : ensemble de logements 188 avenue Jean Lolive/ 1 rue 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. Je souhaite toutefois attirer l'attention des commissaires-enquêteurs sur l'ensemble de logements désigné dans l'objet qui a est l'œuvre de Paul Chemetov et Jean Deroche. Cet ensemble en copropriété de 154 logements, 2600 m² de locaux d'activité et 1150 m² de bureaux a été réalisé dans les années 60. Comme le souligne l'Atlas du patrimoine de la Seine-Saint-Denis (https://patrimoine.seinesaintdenis.fr/Ensemble-de-logements-avenue-Jean-Lolive-rue-Formagne-rue-Brossolette), "il s'agit d'une des rares réalisations de logements privés de l'AUA de cette décennie. (...) Le traitement architectural est à la hauteur de l'attention portée à la conception et fait de cet ensemble un "immeuble manifeste". L'influence brutaliste de Le Corbusier se lit clairement dans le choix des pilotis, comme dans le jeu des textures (..) La mise en œuvre des matériaux, notamment, en fait une création emblématique du style fondateur de l'AUA en matière de logement. Ainsi, le bois et le verre côtoient deux types de briques, elles-mêmes diversement mises en œuvre et associées au béton brut ou gravillonné, alvéolé ou peint. Cette façade est aussi marquée, sur cour, par des loggias saillantes et par l'irrégularité de la composition parsemée de bacs à fleurs préfabriqués. Le bâtiment est enfin couronné d'un acrotère, supporté par des voiles, qui répond aux pilotis très marqués qui portent l'ensemble." Il faut également relever que Chemetov et Deroche ont fait appel au plasticien Paul Fujin pour réaliser la céramique qui marque l'entrée de l'immeuble principal et aux paysagistes Jacques Simon et Michel Corajoud. Enfin, cette réalisation pantinoise terminée en 1967 a été remarquée par la presse spécialisée avant même son achèvement . Jacques Kalisz choisit alors d'y habiter. Cet ensemble, et tout particulièrement ses façades sur les rue Formagne et Pierre Brossolette devraient, 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... **PJ : 4 photos**

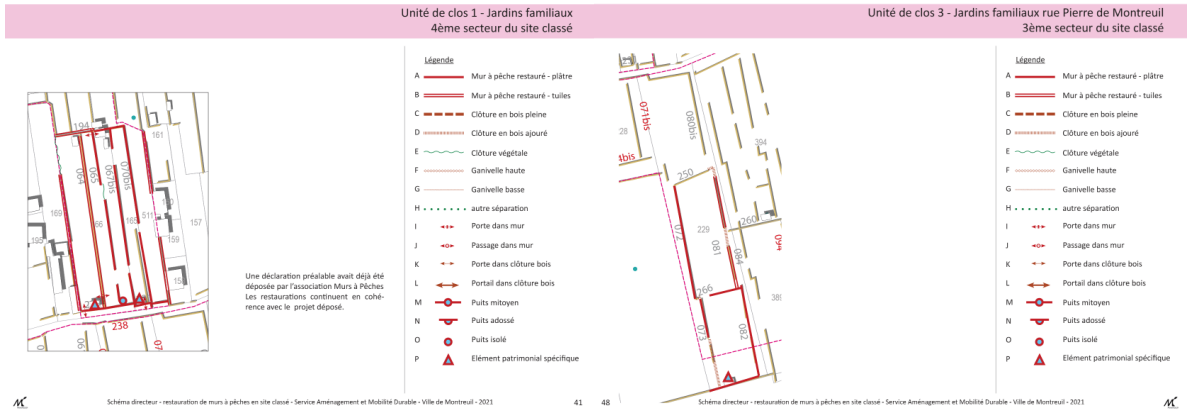
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé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

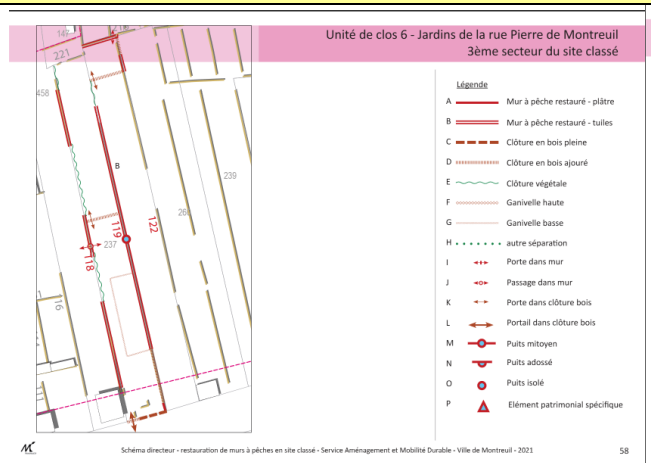
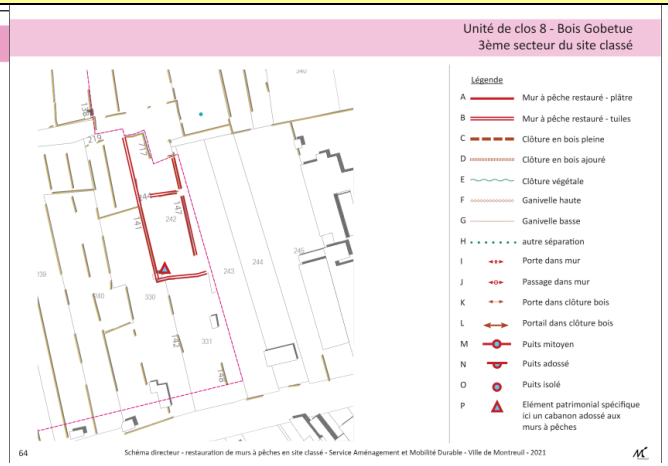
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
Mail 331	X		X	X							X		**@393 Karine LEPELLETIER – Le Pré** Objet : Projet de modification des parcelles Également membre du conseil syndical du 19-21 rue Baudin, je vous fais 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 ». Je rejoins entièrement les arguments développés dans la contribution de Geneviève Nancy à ce sujet : je me joins ainsi aux remarques exprimées dans les nombreuses autres contributions qui portent sur ce projet, et à cette occasion je m'interroge moi aussi sur le sens des mots. Sur le sens des mots : « consultation citoyenne » - De nombreuses contributions soulignent qu'il est très difficile de trouver le dossier de modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble. - Les premiers concernés (à savoir les riverains immédiats) n'ont pas été informés et consultés en amont de cette nouvelle mouture 2025. - Ce projet, retoqué lors de la précédente enquête publique en 2023, est présenté de nouveau sans qu'il soit tenu compte du débat précédent. S'agirait-il, comme le suggère une contribution, de réintroduire par le biais d'une « modification » un projet rejeté lors de la précédente révision du PLUi ? Sur le sens des mots : « corridor écologique » - Le projet évoque la création d'un « corridor écologique ». Mais quel sens ont ces mots si les espaces verts en pleine terre se résument à 10% de la surface concernée ? - « Le manque criant de biodiversité sur la ville, disait 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 estimait « que la création d'un emplacement réservé pour espace vert serait bien plus adéquate sur ces parcelles et répondrait à l'attente des habitants de ce territoire ». Au nom de quels arguments en 2025 cette proposition a-t-elle été écartée ? Quitte à détruire l'existant, pourquoi ne pas faire de ces deux parcelles un véritable espace vert sous la forme d'une venelle piétonne intégralement plantée ?
Mail 332			X	X	X						X		**@394 Ségolène CHAPLIN** Objet : constructions immobilières aux abords du T1 Habitante du quartier Paul Signac, à 50 mètres du futur arrêt du Tramways "Aristide Briand" je vous sollicite pour veiller à ce que les abords du tram soient au maximum réservés à des espaces verts. Nous en avons très peu dans le quartier et ce serait vraiment contraire aux enjeux de notre époque de construire à tout va. Merci de respecter le voisinage et la planète.
Mail 333				X							X		**@395 Blandine VIEGAS - Montreuil** Création d'un caniparc zone MOZINOR autour du futur tramway
Mail 334		X						X			X		**@396 Mirna KOVACEVIC** Objet : 51 rue Edouard Vaillant – Demande d'accorder La présente demande concerne la possibilité d'acquérir, pour le terrain BK80, une augmentation de l'emprise au sol de 40% actuels vers 60 %. Cette augmentation n'aura pas d'impact sur les espaces de pleine terre prévus (= 40 % de l'emprise, conformément à l'indice E) ! Bien au contraire, elle permettrait de mieux végétaliser la façade sur jardin, grâce aux terrasses formées par la gradation de retraits des niveaux 2 et 3. Elle a une grande importance fonctionnelle pour ce projet qui comporte en son cœur la création d'une salle polyvalente / salle de danse (équipement d'intérêt collectif, ERP), qui abritera l'activité culturelle existante sur le site depuis 2008. Nous vous remercions de prendre connaissance des détails de notre demande dans le fichier ci-joint "1 - ARGUMENTAIRE" ainsi que des suggestions pour les pistes des solutions permettant d'y parvenir que nous proposons à la fin de ce document. **PJ : 5 documents (Argumentaire + 4 plans)**

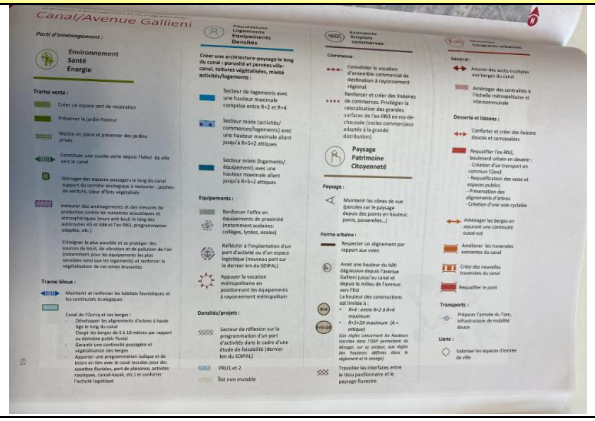
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Projet : « LE CHANTIER » - construction de 7 logements collectifs, d'une salle de danse et d'un local d'activités adresse : 51 rue Edouard Vaillant, 93100 MONTREUIL cadastre : BK80 (366 m?) zonage : UM 91 E 13 DEMANDE : accorder au terrain BK80 la possibilité d'une augmentation de l'emprise au sol à 60 %, cette augmentation n'ayant aucun impact sur les espaces verts de pleine terre prévus (= 40 % de l'emprise, conformément à l'indice E) ! Bien au contraire, elle permettrait de mieux végétaliser la façade sur jardin, grâce aux terrasses formées par la gradation de retraits des niveaux 2 et 3 - cf. PIECE JOINTE : « 5 – comparatif coupe emprise 40 % versus emprise 60 % » La présente demande concerne l'augmentation de l'emprise au sol pour le terrain BK80, au 51 rue Edouard Vaillant. Le terrain est d'une morphologie atypique : allongé sur la rue (la longueur du front sur rue = 22 m) et de faible profondeur (14 m). On peut le caractériser comme terrain à faible profondeur. HISTORIQUE DU PROJET Depuis 2021, les propriétaires de ce terrain (actuels occupants et exploitants), ont engagé un projet immobilier composé de logements mais aussi d'une salle polyvalente, destinée a accueillir l'activité de la danse, perpétuée déjà sur ce lieu depuis 2008 via association TANGO FEVER. Cet activité culturelle a gagné, au fil des années, un rayonnement international et les propriétaires en ont fait leur projet de vie de la perpétrer dans les condition adaptées, en se lançant dans la perspective d'un projet de construction. Ils m'avaient confié la mission de projet architectural. Le projet initial a été élaboré dans le cadre du PLUI approuvé le 04/02/2020 (et de sa modification n°1) mais il n'a pas abouti car une nouvelle vision de ce quartier a été en gestation parallèlement, guidée, entre autres motifs certainement, par le soucis de maintenir un maximum de pleine terre dans cette partie dense de la ville, et le projet qui nous avions proposé ne convenait pas à cette perspective de développement. La modification n°2 du PLUI a changé le zonage du terrain au 51 rue Edouard Vaillant : de la zone UC, avec l'emprise au sol limitée à 80 %, vers la zone UM avec l'emprise au sol limitée à 40 % et la surface des espaces verts de pleine terre à minimum 40 % ! UN NOUVEAU PROJET EST ELABORE SUR LA BASE DU PLUI modification n°2 - Cf. PIECE JOINTE : « 2 - PC-2024_04_22.pdf » La taille de la salle polyvalente (à l'instar celle qui existe actuellement sur place, utilisée pour les activités de la danse) nécessite une emprise au sol de 60 %. Dans le projet actuel, elle est donc placée au sous-sol, ce qui était la seule solution pour pouvoir maintenir sa taille actuelle, nécessaire. La superstructure du projet, composée de 3 niveaux sur rdc, occupe 40 % de l'emprise au sol. Ce projet est en cours d'instruction actuellement. Par la démarche présente, nous souhaitons obtenir la possibilité de développer la superstructure sur 60 %. Si cette hypothèse se réalise, une demande de PC modificatif sera envisagée. LA PERTINENCE DE LA DEMANDE D?AUGMENTATION DE L?EMPRISE AU SOL DE 60 % La morphologie du terrain a permis d'organiser tous les accès nécessaires sous la superstructure et d'avoir la surface de pleine terre de 40 % EN UN SEUL TENANT. Le restant de la surface du terrain de 60 % est bâti au niveau du sous-sol et ne crée pas d'emprise. - cf. PIECE JOINTE : « 4 - SCHEMA EMPRISES.pdf » La demande d'augmenter l'emprise au sol pour la superstructure n'impactera aucunement la zone dédiée à l'espace vert de pleine terre. Bien au contraire, elle permettrait de mieux végétaliser la façade sur jardin, grâce aux terrasses formées par la gradation de retraits des niveaux 2 et 3 - cf. PIECE JOINTE : « 5 - comparatif coupe emprise 40 % versus emprise 60 % » L'augmentation de l'emprise ainsi définie est vitale pour la fonctionnalité du projet car la surface actuelle du niveau rez-de-chaussée est insuffisante. Avec l'augmentation de l'emprise au sol, la terrasse à Ciel ouvert au rdc, représentant 20 % de l'emprise au sol, pourrait être partiellement fermée ce qui augmenterait la qualité de la zone d'accueil pour la salle polyvalente au sous-sol. L'augmentation de l'emprise ne changera pas le nombre des logements, seulement leur taille, actuellement trop réduite. La création des terrasses, devenues possibles avec l'emprise de 60 %, donnera une qualité supplémentaire aux logements.

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
													ZONE UM AVEC 40 % D'EMPRISE AU SOL - UN APPERCU SUR LE QUARTIER L'emprise au sol de 40% (caractéristique pour la zone UH !) pour une zone urbaine mixte c'est plutôt inhabituel, surtout à cette situation si centrale. Limage du quartier montre la diversité du bâti avec la présence de beaucoup de petits terrains, de faible profondeur - cf. PIECE JOINTE : « 3 - repérage parcelles peu profondes-zone_UM91E13.jpg » Ces petits terrains, occupés par des pavillons, dépassent largement l'emprise de 40 % ! QUESTION D'AMELIORATION DE L'EXISTANT Même si la notion de l'amélioration de l'existant n'est pas pertinente dans le cas du projet « LE CHANTIER », car le projet nécessite la démolition complète des constructions existantes, nous souhaitons rappeler que la parcelle BK80 est actuellement bâtie à 70 % et qu'elle est entièrement imperméabilisée. EN CONCLUSION POUR SOLUTIONNER LE MANQUE DE L?EMPRISE QUI PENALISE LOURDEMENT LE PROJET « LE CHANTIER » NOUS PROPOSONS LES PISTES SUIVANTES : N° 1. créer une transition entre la zone UM91E13 et la zone UC91Jb2 (telles que définies dans la modification n°1), en attribuant à la zone rajoutée dans la modification n°2 (en VERT sur le plan ci- joint) l'indice d'emprise au sol « C » - cf. PIECE JOINTE : « 3 - repérage parcelles peu profondes-zone_UM91E13.jpg » ; Cette modification devrait aussi permettre aux nombreux petits terrains, déjà construits au-delà de 40 %, de mieux gérer les rénovations qui s'imposeront avec le temps. Pour les très grands terrains, la ville pourrait réfléchir sur la pertinence des classements ponctuels à adopter. N° 2. introduire une règle spécifique aux terrains à faible profondeur (< 15 m) en zone UM qui leur donne la possibilité d'augmentation de l'emprise à 60 %, sous réserve de conserver 40 % des espaces de pleine terre (à l'instar de la règle spécifique existant aux Lilas) N° 3. accorder la possibilité de 60 % de l'emprise au sol pour les projets qui intègrent un EQUIPEMENT D?INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (sous réserve de conserver 40 % des espaces de pleine terre) N° 4. accorder la possibilité de 60 % de l'emprise au sol sous condition de justifier le rajout de surfaces aménagées avec un coefficient de biotope en sus des 40 % des espaces de pleine terre - exemple : création des terrasse à la place d'une façade lisse - cf. PIECE JOINTE : « 6 - façade jardin végétalisée.pdf » NOTA : Le coefficient de biotope n'est pas valorisé à partir de l'indice « E » . Notre proposition n°4 invite à considérer la possibilité de l'introduire notamment dans la zone UM, car, en toute logique, la zone urbaine mixte doit pouvoir offrir des possibilités constructives supérieures à celles de la zone UH. Or, à partir de la modification n°2, sur la zone qui concerne notre projet, elles partagent le même indice d'emprise au sol ! Nous interrogeons la pertinence de cet amalgame entre les zone UH et UM dans le raisonnement sur la problématique de l'emprise au sol. N° 5. De la même manière que la modification n°3 du PLUI met l'accent sur la valorisation du patrimoine matériel et de la nature en ville, nous souhaiterions que le patrimoine immatériel (i.e. culturel, à l'occurrence : l'activité de la danse, dont l'aspect « phare » sur « LE CHATIER » est le tango argentin) trouve aussi un écho le règlement.

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 335			X	X							X		**@397 Claire – Le Pré-Saint-Gervais** Objet : modification parcelle André Joineau et Baudin Je souhaite exprimer mon opposition au projet de modification du PLUI sur les parcelles C n°90 et 91 entre les rues André-Joineau et Baudin au Pré-Saint-Gervais. Nous avions déjà interpellé le commissaire enquêteur lors de la précédente consultation publique en 2023. Dans son rapport il avait émis de nombreuses réserves, préconisant notamment la concertation avec les riverains. Or on nous présente aujourd'hui un projet à peine modifié, et sans qu'aucun échange avec les associations de riverains n'ait eu lieu. Je réitère donc mon opposition à ce projet, et rejoins les multiples contributions qui ont été déposées concernant ces parcelles, qui semblent toutes aller dans le même sens (sauf une). Le Pré a besoin d'espaces verts véritables, et ce quartier en particulier, constitué de maisons en bande et de courette, a besoin de préserver ses spécificités architecturales remarquables. Un projet à taille humaine et en concertation avec les habitants !
Mail 336		X	X	X	X			X				X	**@ 398 Francis REDON – Environnement 93** Objet : PLUi Est Ensemble Annexe 1 correspondant à notre première contribution **PJ. 6 pages** Annexe 1 – Inventaire des puits dans les Murs à pêche 

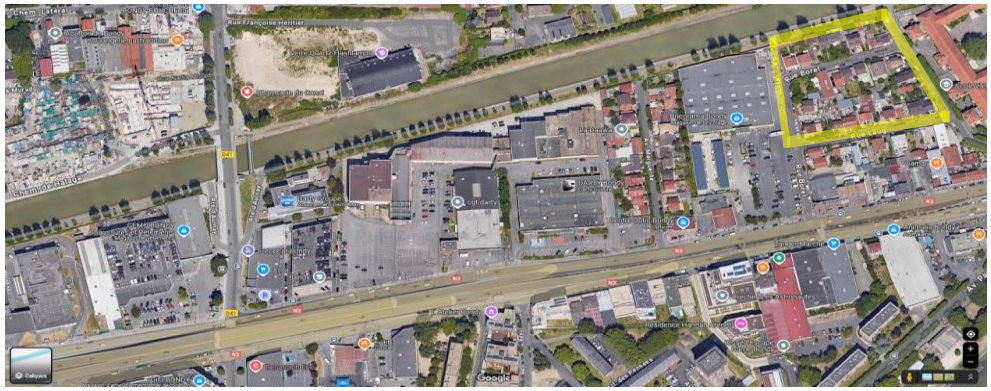
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													 
Mail 337			X									X	**<u>@ 399 Fatna BEZZAOUYA - Bondy</u>** Objet : Justification de l'incohérence de la modification Propriétaire 3 rue Laug et 12 rue Borel – 93140 Bondy Veuillez trouver ci-joints les plans du zonage actuel pour comparaison de celui proposé dans la modification n°3. Je tiens à souligner qu'aucune des personnes du collectif a eu accès à l'information de cette modification. **<u>PJ. 1 page</u>** **<u>Extrait page 61 OAP sectorielle du PLUi en vigueur</u>**

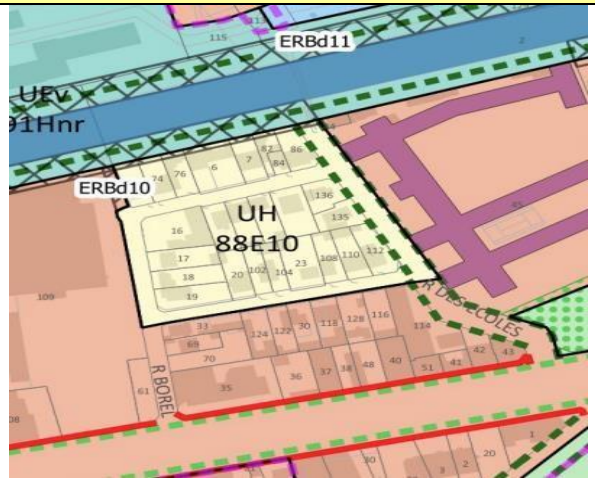
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													
Mail 338	X			X	X			X			X		**@ 400 Jean-Luc COURTHIAL** Objet : OAP Parc Lucie Aubrac – Les Lilas Pour votre information et celle des membres de la commission d'enquête que vous présidez, vous trouverez en pièces jointes la lettre que j'ai adressée le 13 décembre 2022 à Monsieur Patrice Bessac, président d'Est Ensemble, avec demande de communication aux autres membres du Conseil de Territoire. Vous trouverez aussi la réponse à cette lettre qui m'a été faite par Laurent Baron, 2e Vice-président délégué à l'aménagement durable de l'Etablissement public territorial (ETP) Est Ensemble, le 9 février 2023. Mon courrier du 13 décembre 2022 avait pour objet d'informer les membres du Conseil de Territoire sur le projet d'aménagement du Parc Lucie Aubrac aux Lilas, minuscule écrin vert du centre-ville qui recèle un trésor patrimonial, la fonderie Piattino, entourée d'arbres remarquables qui témoignent de la vocation champêtre de la cité depuis ses origines. Comme vous pourrez le lire dans ma lettre, cette construction de briques, de métal et de verre, fait partie du "patrimoine industriel remarquable" du département selon un recensement des richesses patrimoniales de la Seine-Saint-Denis, effectué à la demande du Conseil général de la Seine Saint-Denis il y a quelques années. Cet écrin vert situé au cœur des Lilas, 10e ville la plus dense de France en termes de population, est 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. A preuve, le préfet de Seine-Saint-Denis dans son avis réglementaire rendu pour l'Etat, se félicite du volet environnemental structuré du PLUi modifié, à l'instar de "la règle de la pleine terre" ou encore celle de "la protection des arbres". Le préfet voit plus loin : "Il m'apparaît opportun d'enrichir davantage l'OAP "Patrimoine et paysage" ainsi que les OAP sectorielles de cette approche sensible". Dans cette optique, le bilan de la concertation sur la modification du PLUi organisée par Est Ensemble fait apparaître que la "renaturation" arrive en tête des préoccupations des citoyens, avant l'offre de logement et le développement économique.

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
													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". Dans son avis réglementaire, l'Autorité environnemental remarque de son côté que sur dix demandes d'habitants, sept portent sur "une préoccupation de la densification urbaine et la nécessité de préserver des espaces végétalisés et arborés". L'Autorité souhaite que soit mieux "défini dans les dispositions écrites et graphiques des OAP les conditions de préservation et la valorisation des enjeux en présence (bâti remarquable, éléments structurants, patrimoine végétal, etc.)". Concernant 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- ni du pourtour du Parc Lucie Aubrac. "Il vous est demandé", dit-il en s'adressant à l'Etablissement public territorial "de ne pas restreindre la constructibilité des zones qui peuvent être densifiées tout particulièrement aux abords des transports en commun lourds. Le zonage des quartiers proches de la gare de Bondy notamment doit permettre la construction de bâtiments collectifs". NB : Je n'arrive pas à entrer en pièces jointes les lettres dont je fais état dans mon introduction. Je me propose de vous les envoyer par mail à l'adresse indiquée dans l'Avis d'enquête publique unique. Il s'agit de l'adresse mail PLUi d'Est Ensemble. Merci de bien vouloir m'indiquer votre bonne réception de mon mail et de ces documents. **PJ. 1 page -** Extrait du courrier adressé à M. Patrice Bessac, président d'Est Ensemble, et autres membres du conseil de territoire, en date du 13 décembre 2022 Le Conseil de Territoire d'Est Ensemble Grand Paris, réuni en séance le 27 septembre 2022, a approuvé les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement des abords du parc Lucie Aubrac aux Lilas, selon « l'extrait conforme » de la séance envoyé et reçu en préfecture le 3 octobre 2022. Il semblerait que vous puissiez avoir été mal informés sur ce projet en totale contradiction avec les enjeux environnementaux cruciaux du monde d'aujourd'hui et notamment l'accélération fulgurante du réchauffement climatique qui n'épargne évidemment pas la ville des Lilas comme nous avons pu nous en apercevoir de façon fréquente et régulière depuis quelques étés. Pour rappel, la commune des Lilas pointe en 10e position des villes françaises les plus densément peuplées, ce qui ne relève pas d'une position enviable en matière de record. Elle bénéficie en son centre-ville d'un minuscule écrin vert, le Parc Lucie Aubrac, qui pour des raisons historiques -son intérêt patrimonial, pour des raisons esthétiques -sa beauté- et pour des raisons purement pragmatiques -le risque de suffocation de ses citoyens l'été, ne peut être dénaturé par un projet qui doit conduire dans un premier temps à l'enclavement de cet espace vert, dans un second à sa lente disparition par son assèchement en raison de la forte bétonnisation de son pourtour. Les objectifs qui vous ont été présentés indiquent dans le « Pour extrait conforme » de votre compte-rendu : - Respecter l'Histoire des Lilas. La vérité doit être rétablie. I! s'agit d'une profanation de l'Histoire des Lilas avec la destruction programmée de la fonderie Piattino. Cette construction de briques, de métal et de verre, fait partie du patrimoine industriel
Mail 339			X									X	**@401 – Francine REY - Bondy** Objet : PLUI - JUSTIFICATION DE L'INCOHERENCE DE LA MODIFICATION N° 3 RUES BOREL ET LAUG A BONDY | Pièces jointes complémentaires En complément de notre argumentaire déposé ce matin (cf. courrier ci-dessous), je vous prie de trouver ci-joint 4 documents concernant l'OAP actuel pour indiquer le changement de zonage, en plus du PDF initial. Vous remerciant de prendre en compte ces 4 documents supplémentaires, Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint un document de 8 pages qui établit l'incohérence de la modification du PLUI n° 3 rues Borel et Laug à Bondy. La modification n° 3 du PLUI prévoit de réaffecter des parcelles rues Laug et Borel en zone UH88E10. Ce nouveau zonage est incohérent à plus d'un titre :

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
													- incohérent au regard des orientations fixées par la Ville de Bondy - incohérent au regard des projets autorisés par la Ville de Bondy - incohérent au regard du PADD En résumé, incohérent et illégal au regard du PLUI. Compte tenu des éléments apportés, il est établi que la modification du zonage envisagée relève d'une erreur manifeste d'appréciation de la part de la Ville de Bondy. Nous espérons que vous apporterez toute votre attention à ce dossier qui est défendu par un collectif de propriétaires très soucieux et dont l'avenir dépend de vos appréciations et de vos décisions. **Enquête publique unique concernant le projet de modification n° 3 du PLUi de l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble** **Justification de l'incohérence de la modification n° 3 du PLUi rues Borel et Laug à Bondy** **A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,** Le territoire de la ville de Bondy est couvert par un plan local d'urbanisme intercommunal (« **PLUi** ») approuvé le 4 février 2020 par l'établissement public territorial Est Ensemble, compétent en matière d'aménagement territorial pour le territoire de la ville de Bondy. Ce PLUi a fait l'objet de plusieurs modifications entre 2021 et 2024. Un nouveau projet de modification du PLUi est en cours d'examen. Ce projet de modification du PLUi, dit « Modification n° 3 », a fait l'objet d'une concertation préalable entre le 6 février 2024 et le 16 septembre 2024 afin (i) d'informer les habitants, les associations et toute personne concernée par la modification envisagée et (ii) de recueillir leurs observations à un stade précoce de la modification envisagée. Le bilan de cette concertation préalable a été approuvé par Est Ensemble par délibération du 24 septembre 2024 (n° CT2024-09-2425). Une procédure d'enquête publique a été ouverte par Est Ensemble du 10 février 2025 au 17 mars 2025 inclus (arrêté communautaire n° A2025-52 du 22 janvier 2025). Cette procédure a pour objet de recueillir les observations et propositions du public sur la base d'un dossier d'enquête publique présentant l'ensemble des modifications du PLUi envisagées dans le cadre de la Modification n° 3. Ces observations seront susceptibles d'être prises en compte par le Conseil de Territoire d'Est Ensemble pour réviser la Modification n° 3. Dans ce contexte, le présent courrier vise à faire part des observations d'habitants de la commune de Bondy concernant une modification de zonage (zone UH88E10) au titre de la Modification n° 3. **1. Contexte général** La zone UH (pavillonnaire) comprend les secteurs de préservation des formes urbaines existantes qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. A ce titre, les projets en zone UH sont soumis à des règles urbanistiques plus contraignantes et voient leur constructibilité réduite. La Modification n° 3 prévoit de réaffecter les parcelles ci-dessous en zone UH88E10 (parcelles encadrées en 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
													 Source : ccadastreaouv.fr En vertu du PLUi en vigueur, ces parcelles sont affectées en zone Centrale (Zone UC) laquelle est identifiée comme présentant des densités bâties souvent plus importantes que dans d'autres secteurs. La zone UC est censée favoriser l'implantation de logements, d'activités économiques, d'équipements ou encore de commerces afin de répondre aux orientations fixées par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visant à : affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat ; répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités ; maîtriser l'évolution du territoire. A ce titre, l'affectation des parcelles en cause est cohérente avec leur environnement urbanistique immédiat, comme l'illustre les éléments graphiques ci-dessous.

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
													 Source : PLUi Est Ensemble en vigueur. Plan de zonage de Bondy.  *Source GoogleMaps. En jaune, les parcelles concernées.* La Modification n° 3 prévoit de réaffecter ces parcelles en zone UH comme l'illustre le plan de zonage ci-dessous.

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
													 *Source : Modification n° 3 en cours d'enquête publique. Nouveau plan de zonage proposé.* **2. Un nouveau zonage incohérent au regard des orientations fixées par la Ville de 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. Lors de l'adoption du PLUi initial, la Ville de Bondy avait justifié l'existence d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur Canal/Avenue Gallieni (au sein duquel sont situées les parcelles concernées) en précisant : Ce secteur, qui accueille de grandes enseignes de la distribution (bricolage, meubles, électroménager, habillement) a un très fort potentiel de développement urbain et commercial qui va s'appuyer sur la transformation de l'avenue Gallieni prévue dans le cadre de l'installation du bus à haut niveau de service en site propre TZEN 3 : démolition de l'autopont, refonte de la bretelle d'accès à l'autoroute et des stationnements, sécurisation des traversées, réhabilitation de l'avenue de façade à façade. De façon générale, les nouveaux immeubles doivent s'inscrire dans un gabarit R+5+2 attiques et prévoir en rez-de-chaussée des socles commerciaux ou d'activité. L'intention est de pouvoir conserver à terme la fonction d'avenue commerciale intégrée au rez-de-chaussée des nouveaux immeubles accueillant également des logements et des services à la population. *Source : Plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble, 4. Orientations d'aménagement et de programmation.* Cette justification est constante depuis l'adoption du PLUi par Est Ensemble le 4 février 2020 : elle demeure en vigueur à l'heure actuelle. Elle illustre la raison pour laquelle l'ensemble du secteur de l'OAP sectorielle Canal/Avenue Gallieni a été affecté en zone Centrale permettant de dynamiser l'urbanisation du secteur.

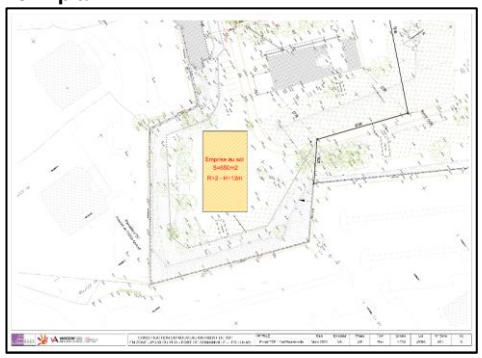
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													A ce titre, la Ville de Bondy a octroyé des permis de construire permettant la réalisation de grands ensembles immobiliers dans cette zone et, plus précisément, sur une partie des parcelles appelées à être affectées à la zone UH88E10 qui verront donc leurs pavillons détruits. Or, à l'occasion d'un recours des voisins contre un de ces projets (portant sur les parcelles L 90, L 92, L 94, L 96, L 135, L136, L 108, L 110 et L112), la Ville de Bondy a expressément formulé que : En l'espèce, les requérants n'établissent pas que le secteur ou les lieux avoisinants présenteraient un caractère, un intérêt, des sites et paysages, ou des perspectives monumentales, qu'il conviendrait de conserver. Dans le secteur, le paysage urbain est très hétéroclite (pavillons, grands ensemble, zones commerciales, infrastructures) et sans aucune homogénéité architecturale (**Pièce n°25**) : *Source : Mémoire en défense de la commune de BONDY, Recours en excès de pouvoir contre l'arrêté du 11 juillet 2022 portant permis de construire n° PC 09301022B0016, 12 septembre 2023.* La Modification n° 3 isole ainsi de manière artificielle la future zone UH88E10 dans un secteur où la densité urbaine est amenée à augmenter, notamment en raison de l'installation du nouvel hôpital Jean Verdier, la création de 1 600 logements supplémentaires et le renforcement de l'offre commerciale sur le secteur Canal/Avenue Gallieni. 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. *Source : Modification n° 3, Pièce A2.2.3 – 4. Orientation d'aménagement et de programmation* Ce plan de zonage induit en erreur puisqu'il ne prend pas en compte l'impact des grands ensembles immobiliers autorisés sur cette zone, alors même qu'ils modifieront de manière irrémédiable l'ensemble urbain existant. Ainsi, après avoir prévu et autorisé pendant des années l'urbanisation croissante de ce secteur, la Ville de Bondy vient désormais isoler de manière totalement artificielle, sans qu'aucune circonstance nouvelle ne le justifie, des pavillons épars de leur environnement urbain. Ce faisant, la Ville de Bondy fait peser de manière arbitraire une contrainte injustifiée sur les propriétaires desdits pavillons, tel que cela sera démontré ci-après. L'incohérence des orientations définies par la Ville de Bondy pour le secteur Canal/Avenue Gallieni est grave, si ce n'est manifestement fautive.

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. Un nouveau zonage incohérent au regard des projets autorisés par la Ville de Bondy Le nouveau zonage est incohérent au regard du permis de construire octroyé à la SCCV BONDY RUES BOREL ET LAUG (société du groupe Kaufman & Broad) en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier de 79 logements situé 20 rue Borel à Bondy. Ce permis obtenu par arrêté du 11 juillet 2022 a été délivré par la commune de Bondy et a fait l'objet d'un permis modificatif en date du 16 septembre 2024. Le permis modificatif autorise ainsi la construction d'un ensemble immobilier en R+4 créant 5201m² de surface de plancher sur les parcelles référencées au cadastre L 90, L 92, L 94, L 96, L 135, L136, L 108, L 110 et L112. **PLAN DE ZONAGE BONDY** PLUI MODIFIE **PLAN DE ZONAGE BONDY** PLUI ACTUEL + PERMIS ACCORDE PROMOTEUR Emprise de projet promoteur A cet égard, la Ville de Bondy a agi de manière incohérente en octroyant à Kaufman & Broad un permis modificatif pour la réalisation de ce projet le 16 septembre 2024, date à laquelle prenait fin la concertation préalable de 6 mois organisée pour la Modification n° 3. Ainsi, la Ville de Bondy a octroyé un permis de construire pour un projet défigurant en profondeur une zone pavillonnaire dont elle savait déjà qu'elle faisait l'objet d'une protection particulière au titre de la Modification n° 3. Or, aucun habitant n'a été informé de cette circonstance dans le cadre de la consultation préalable sur la Modification n° 3. Les habitants de la future zone UH88E10 ont ainsi été privés d'informations précises et détaillées pour apprécier l'opportunité de procéder à la Modification n° 3. La réalisation du projet prévu par Kaufman & Broad enclavera les rares pavillons restant, situés sur les parcelles L16, L17, L18, L19, L20, L102, L104 et L23, au sein de la future zone UH88E10 qui seront désormais coincés entre un Bricorama et son parking, le linéaire d'immeubles donnant sur l'avenue Gallieni et un ensemble immobilier de 79 logements en R+4. La décision de réaffecter les rares pavillons restant en zone UH est donc totalement incohérente au regard de leur environnement urbanistique actuel et à venir. **4. Un nouveau zonage incohérent au regard du PADD** L'article L. 151-8 du code de l'urbanisme requiert que le règlement du PLUi soit cohérent avec le PADD. Or, la création de la future zone UH88E10 est incohérente avec l'objectif du PADD d'instaurer un cadre de vie agréable pour tous. En effet, les propriétaires des rares pavillons demeurant dans la zone UHE8810 se retrouveront dans un environnement totalement enclavé.

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
													Outre le projet immobilier autorisé par la Ville de Bondy, le front de l'avenue Gallieni (derrière lequel se situe les pavillons) a vocation à voir se multiplier les immeubles avec des commerces selon les orientations fixées par le PLUi, tout comme les parcelles avoisinantes actuellement occupées par des grandes surfaces. L'intégration des pavillons dans leur environnement urbain sera dégradée, au seul détriment de leurs habitants lesquels devront désormais évoluer dans un environnement oppressant et d'une densité urbaine en augmentation constante. Outre les troubles majeurs dans leurs conditions d'existence, les propriétaires de ces pavillons verront la valeur de leurs biens réduite en raison de l'accroissement des contraintes urbanistiques résultant de la Modification n° 3. Cette circonstance porte ainsi une atteinte excessive et disproportionnée à leur droit de propriété. Ainsi, les propriétaires des rares pavillons restant ne bénéficieront-ils aucunement d'un cadre de vie agréable si la réaffectation prévue par la Modification n° 3 devait être mise en œuvre. **Au regard de ces éléments, il est établi que la modification du zonage envisagée relève d'une erreur manifeste d'appréciation de la part de la Ville de Bondy. Cette erreur est susceptible d'entraîner l'annulation du PLUi par le juge administratif si la Modification n° 3 est adoptée en l'état.** Pour ces motifs, il est nécessaire de renoncer à la modification de zonage envisagée pour la zone UH88E10 au titre de la Modification n° 3 et de maintenir le zonage actuellement prévu au titre du PLUi en vigueur afin de rendre aux propriétaires concernés la liberté de disposer de leurs biens et de choisir leur lieu de vie, conformément aux objectifs du PADD. Nous vous sollicitons, Monsieur le Commissaire Enquêteur, afin que l'avis que vous serez amené à émettre à propos de la Modification n° 3 prenne en compte ces éléments et permette le rétablissement d'un urbanisme cohérent. Collectif : Mme Francine REY – 16 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 16 M. Allan EWING – 16 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 16 Mme Fadela BEZZAOUYA – propriétaire 14 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 17 Mme Zahra BEZZAOUYA – propriétaire 14 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 17 Mme Fatma BEZZAOUYA – propriétaire 12 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 18 Mme Saliha BEZZAOUYA – propriétaire 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 Mme Halima MAHI – ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 Mme Fatma BEZZAOUYA – ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 M. Goundouz BEZZAOUYA – ayant Droit 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 Mme Fadela BEZZAOUYA – ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 M. Abderrahim BEZZAOUYA – ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 Mme Rabiha BEZZAOUYA – ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 Mme Nora BEZZAOUYA – ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 Mme Zarah BEZZAOUYA – ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 M. Ahmed BEZZAOUYA– ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 Mme Fatima BEZZAOUYA– ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 M. Malik BEZZAOUYA– ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 M. Abdelmadjid BEZZAOUYA– ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 Mme Najet BEZZAOUYA– ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy – parcelle 19 Mme Saliha BEZZAOUYA – 1 rue Laug 93140 Bondy – parcelle 19

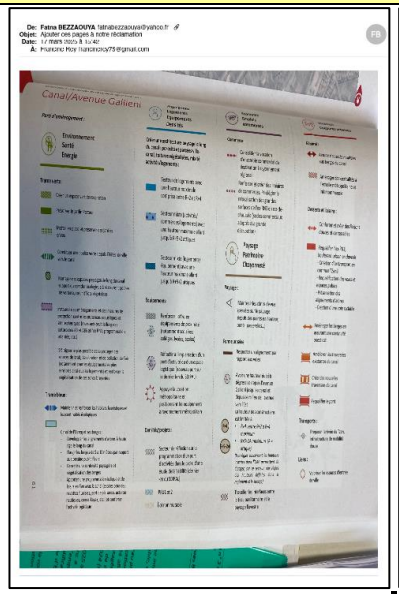
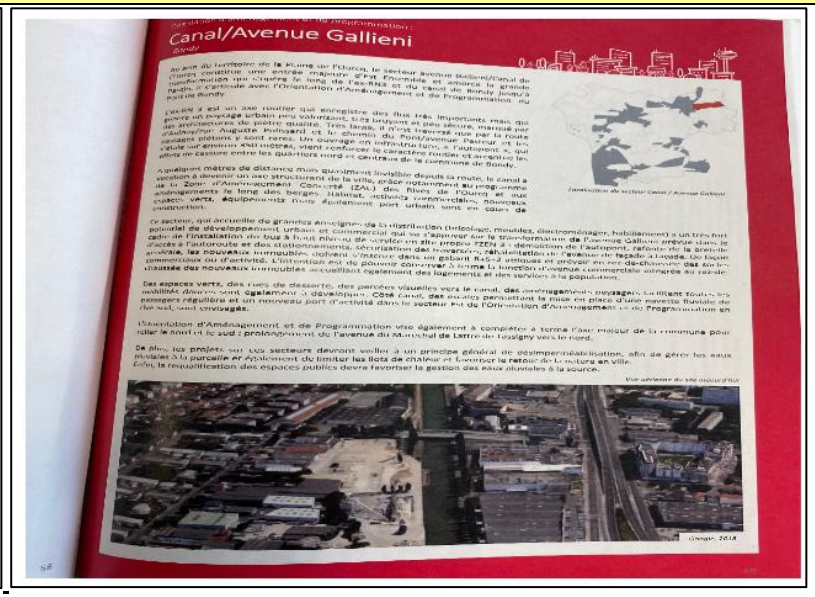
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Mme Fatma BEZZAOUYA – 3 rue Laug 93140 Bondy – parcelle 20 M. Nikola MILUTINOVIC – 7 rue Laug 93140 Bondy – parcelle 104 M. Mario RUS – 17 rue Borel 93140 Bondy Mme Simona RUS – 17 rue Borel 93140 Bondy
Mail 340	X	X	X	X					X		X		**@402 – Marie DEFAY - Montreuil** Objet : Modification PLUI Après analyse du projet d'élévation des bureaux au croisement rue Franklin/rue de Rosny, et au regard des dispositions du droit de l'urbanisme, je tiens à formuler mon opposition pour les motifs suivants : Absence de mise à disposition du plan de masse : Conformément à l'article R*123-11 du Code de l'urbanisme, les documents relatifs à l'aménagement doivent être accessibles au public. Or, le plan de masse demeure inconsultable, tant en ligne qu'en mairie, ce qui entrave la transparence et la concertation prévue par la loi. 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 L*621-30 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. Imprécisions du plan : L'article R*431-8 du Code de l'urbanisme exige que le plan de masse précise la nature, l'implantation et la hauteur des constructions projetées. Or, au croisement des rues de Rosny et Walwein, les informations restent lacunaires, ce qui contrevient aux exigences de clarté et de prévisibilité du projet. Non-respect des objectifs environnementaux : La parcelle Opale prévoit une artificialisation de plus de 80 %, en contradiction avec l'article L*101-2 du Code de l'urbanisme qui impose la préservation des espaces végétalisés en milieu urbain. De surcroît, la suppression de 9 arbres ne respecte pas les orientations du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à compenser les pertes de biodiversité. Je vous prie donc de bien vouloir réexaminer ce projet à la lumière de ces éléments juridiques.
Mail 341				X	X			X	X			X	**@403 – Emmanuelle ROBIN - Collectif des Riverains-du-T1 - Montreuil** Objet : Aménagement des abords du T1à 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) 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. Ces bâtiments ne laisseraient que 5 m de pleine terre végétalisable entre le trottoir du tramway et les façades du bâti (nommé le "cordon vert"), ce qui ne saurait constituer un corridor écologique efficient (les experts conseillent 10 m minimum). 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. Un enjeu ECOLOGIQUE et CLIMATIQUE - 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

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
													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. Un enjeu de CADRE DE VIE et de SANTÉ PUBLIQUE - Le square Marcel Cachin (1800 m2) est notre seul espace vert. Alors que cet axe, se situe à proximité de 7 groupes scolaires et concerne donc plus de 3 000 enfants, qui ont besoin d'espaces de jeux en plein air (équilibre physique et psychique, pratique du sport, lutte contre l'obésité...). Créer sur 2 km, un cheminement végétalisé ponctué de squares et jardins, permettrait de se rapprocher des préconisations de l'OMS qui recommande 12 m2 d'espaces verts par habitant à moins de 200 m. Enfin un enjeu PATRIMONIAL Sur ce tracé se succèdent une série de vues lointaines et très beaux points de vue notamment sur Mozinor, patrimoine classé, puis sur les murs à pêches. Les quartiers des 7 chemins, Signac, Le-Lagrange avec leurs multiples pavillons a aussi beaucoup de charme, et faute d'espaces verts, est déjà un lieu de promenade du dimanche. **PJ : 4 pièces** - Notre argumentaire complet - Une version avec pages essentielles du Plan-Guide" nécessaire à la compréhension du projet - planche des vues remarquables de notre quartier - divers figures/éléments de compréhension de nos demandes. [T1_EE_DIAGNOSTIC.pdf.] p.187+193+195 [plan_guide_abords_t1_-_plans_montreuil.pdf] de la p. 8 à la p.19 [plan_guide_abords_t1_-_plans_romainville.pdf] : p.17+p.18.
Mail 342		X	X	X	X						X		**@404 – Hervé BUGUET ROBIN - TDF SAS – Les Lilas** Objet : Evolution du PLUI pour un Projet TDF sur son terrain dans le Fort des Lilas Vous trouverez ci joint notre contribution, plan masse et explications, en vue de permettre un projet sur le Campus TDF sur son terrain classé UPLi3b situé au sein du Fort des Lilas. Direction Infrastructures, Patrimoine et Energie - Contribution déposée sur le registre numérique Proposition d'un projet de développement sur le terrain TDF dans le Fort de Romainville aux Lilas Les Lilas, le 17 mars 2025 Nous vous prions de trouver notre contribution à la procédure d'enquête publique permettant de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble. TDF, propriétaire du terrain situé dans l'emprise Nord du Fort de Romainville aux Lilas, accompagne les acteurs du numérique dans leurs enjeux stratégiques de connectivité en Métropole comme en Outre-Mer. Le site TDF des Lilas qui est notre Campus, fait partie du périmètre de l'enquête publique en cours. Il accueille nos activités et est le cœur de notre savoir-faire technologique. Au sein de ce Campus, TDF a toujours pu développer ses métiers et accueillir de nouveaux collaborateurs et collaboratrices en lien étroit avec les services de la Ville et les collectivités locales. Ces évolutions ont permis de renforcer l'attractivité du site pour nos ingénieurs et techniciens ainsi que le développement d'activités de haute technologie numérique et de connectivité. Dans l'objectif de continuer et de permettre le développement de nos activités sur notre Campus, nous apportons notre contribution à l'enquête publique avec un projet de construction d'un bâtiment envisagé dans la partie Sud Est et dont vous trouverez le plan masse en pièce jointe. Ce projet est situé dans l'enceinte du Fort 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 autorisant la constructibilité suivante : emprise au sol minimum de 650m², hauteur du bâtiment en R+2 de 12m minimum conformément au plan masse joint.

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
													C'est pourquoi nous vous remercions d'intégrer dans la révision du PLUI Est Ensemble ces évolutions permettant ce projet de construction. Il sera respectueux de l'environnement architectural et naturel et pourra accueillir des activités tertiaires, des laboratoires et des équipements de traitements de données nécessaires aux activités de nos ingénieurs. Nous vous remercions de donner une suite favorable à cette demande de modification du PLUI Est Ensemble dans le cadre de la révision en cours. **PJ. 1 plan** 
Mail 343		X	X				X				X		**<u>@405 – Mme GAULT et Mme ROLLAND - Bobigny</u>** Objet : PROPOSITION DE SOLUTION CONCERNANT L'ALIGNEMENT RUE DE MONTFORT BOBIGNY voir pour toutes les rues en alignement En deux envois voir trois Je propose de vous envoyer un montage photo explicatif et qui permet de comprendre l'intérêt de ma proposition. Suite à notre visite avec l'enquêteur sur la commune de Bobigny le samedi 22 février. Introduction à l'observation du PLUI concernant l'alignement : J'ai une proposition à vous faire concernant les problèmes d'alignement, élargissement des rues ou le PLUI a fixé un alignement depuis 30 ans et application stoppée depuis au moins 10 ans concernant la rue de Montfort à Bobigny, et pas seulement pour notre rue, la rue de Montfort mais également pour la ville de Bobigny et par extension pour Est ensemble. Pour démontrer la problématique et asseoir ma proposition, nous allons nous cantonner à la ville de Bobigny. Un certain nombre de rues ont été frappés d'alignement il y a plus de 30 ans, certains et même un bon nombre ont reculé leur clôture, souvent par force et pression de la commune. Et puis tout d'un coup sans comprendre pourquoi la commune a cessé d'exiger le recul de l'alignement entraînant des préjudices pour ceux qui ont reculé. Au moment où la commune a imposé ce recule, elle n'a pas proposé l'indemnisation du terrain qu'elle s'attribuait. 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. Aujourd'hui depuis plus de 10 ans dans notre rue, l'exigence du recul n'est pas même demandée lorsqu'il y a vente d'une maison ou bien lorsque le propriétaire exerce des travaux sur la clôture ou même agrandi considérablement sa maison. Il y a un manque flagrant d'équité, une rage de la part de personnes qui ont reculé dans la mesure où l'objectif de ce recul étaient l'élargissement de la rue. Notre rue fait 5 m de large, nous

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
													sommes enclavés entre 2 grands axes à grande circulation où il est interdit de s'arrêter. Le stationnement en est donc restreint. Le sens de circulation ne peut être qu'en double sens dans la mesure où ces deux grands axes sont à forte circulation et le contournement nous obligerait à franchir 9 feux rouge pour rentrer par l'autre sens de rue, et dans le contournement inverse c'est sensiblement la même chose, et surtout la circulation est très dense quel que soit l'heure de la journée avec beaucoup d'embouteillages aux heures de pointe. Mettre la rue en sens unique n'est pas gérable. Ce deux poids / deux mesure n'est pas acceptable, entre ceux qui ont eu l'obligation de reculer (lors d'une vente ou de travaux clôture ou autre extension) et aujourd'hui, même les personnes qui refont leur clôture pour l'élargir n'ont pas d'imposition de reculer, cela devient de l'anarchie. Cette façon de faire n'est absolument pas acceptable. De plus, je tiens à la souligner que, en avril mai 2024, mon voisin d'en face a élargi sa clôture, en théorie il devait reculer, le maire a été prévenu. J'insistais sur cette question car le but était de rentrer avec son camion un type master rallongé et donc il n'y a pas du tout la place de manœuvrer et dans le passé le camion avait défoncé ma plaque d'eau (gros trou avec une plaque métallique) au bout de 4 ans il ne l'a toujours pas réparé. Au 14 de cette rue de Montfort, c'est 3 société de travaux isolation par l'extérieur qui entre des échafaudages et je peux vous dire qu'il y a du trafic et des va et viens de camions, C'est une zone pavillonnaire et non industrielle, ce n'est pas possible que la rue supporte des camions lourd et volumineux avec une rue étroite, ils peuvent accrocher les véhicules en stationnement. Savez-vous que le maire aurait dit à ce Monsieur que si je n'avais pas insisté pour qu'il recule sa clôture, le maire n'aurait pas demandé le recul, je ne sais pas où la situation en est car depuis rien ne change. D'autant que fin octobre 2011, à la demande de la maire communiste de l'époque, et dont le premier adjoint était le maire actuel de Bobigny, toutes les voitures de notre rue ont été enlevés et mis en fourrière à la demande de madame la Maire. À l'époque des camions de la fourrière de Pantin ont placé de chaque côté de notre rue empêchant toutes les voitures de sortir. Le maire a également fait dépêcher la BAC (plus de 20 policiers) on se serait crue à une scène de crime. Nous avons tous été verbalisés alors que toutes les voitures étaient bien stationnées. Une magouille avec la fourrière. La fourrière montait les voitures sur le plateau et après il fallait payer en liquide pour qu'elle redescende. Au moins une voiture avec mon macaron handicapé a été enlevé. Également la voiture d'un médecin en service. Le chaos total que je n'oublierai jamais. Le motif d'après la police était que la rue n'était pas assez large, et qu'on ne pouvait pas du tout stationner. Le stationnement est ainsi depuis plus de 30 ans et on ne peut rien faire. La rue fait 5 mètre de large, et expliqué elle est encerclée par des axes à grande circulation où il est interdit de s'arrêter. Il est prévu dans le règlement d'urbanisme un élargissement à 9 m, il faut que la commune le réalise et ne mène pas des actions de ce genre. Nous avions fait une réclamation et le maire n'a pas donné suite à l'époque laissant les riverains en colère par les pratiques anarchiques de la ville. Il n'y a pas eu que cela mais ce serait trop long. A la demande de la famille EL ALAMA du 5 de la rue de Montfort qui vers 1998 ont surélevé de 2 étages et créer 2 appartements en plus, ils ont changé leur clôture sans reculer. Ils connaissent bien le maire et sont de la même nationalité. En 2023, ils ont sollicité le maire pour un sens unique qui leur était favorable car ils sont au début de la rue et ont prévu de ne pas respecter le sens unique, du reste ils font systématiquement demi-tour dans la rue ce qui est dangereux car les voitures arrivent des fois très vites. Ils ont vu avec le maire et ont construit ce projet qui leur était favorable mais qui aboutissait à réduire le nombre de places sur l'ensemble de la rue. Il s'agissait seulement de la rue de Montfort qui devait être en sens unique et cela ne concernait pas l'allée de la République. On peut se demander pourquoi car cela empoissonne les riverains seulement pour quelques mètres, ce n'est pas rationnelle et équitable pour les personnes qui on subit une spoliation de leur terrain. Il y a eu une pétition de faite et le maire n'a jamais répondu à celle-ci (ci joint la pétition). Plusieurs ont demandé un rendez-vous au maire sans l'obtenir. Mme ROLLAND a demandé également via son avocat qui a écrit pour plusieurs raisons à Mr le maire et également sans réponse écrite et impossibilité d'obtenir un rendez-vous avec le maire. Un plan d'alignement est constitutif d'une volonté de la commune d'élargir la rue. Le plan d'aliment date de plus de 30 ans et nombreuses personnes ont été contraint de réellement faire les travaux de recul et ont perdu un morceau de terrain en l'occurrence. La dernière personne qui a reculé remonte à plus de 10 ans. Cependant des portails ont été changés et l'élargissement de la largeur du portail aurait dû entraîner le recul de l'alignement ce qui n'a pas été fait bien

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
													que la commune soit informée. Cette situation date d'un an ou deux. Et ce n'est pas la seule situation. De manière manifeste il y a une volonté de ne pas appliquer le règlement d'urbanisme. Cette situation n'est pas acceptable au regard l'équité et de l'impartialité que la commune doit appliquer envers chacun. Souci mais en difficulté tant les personnes qui n'ont pas reculer que les autres personnes puisque on l'a vu sur une vidéo ci-jointe en sortant du numéro 5 la voiture n'a pas l'axe nécessaire pour tourner et sortir de sa propriété et elle est rentrée dans la portière de la voiture si tu es sur le trottoir d'en face. J'ai donc une vraie nécessité d'élargissement de la rue pour faciliter la circulation tant des véhicules qui sortent de leur propriété que des véhicules qui circulent dans la rue.
Mail 344				X							X		**@406 – Jacques MINGUENEAU - Montreuil** Objet : Romainville-Briand Dans le projet une allée paysagère de 5 m est suggéré. 5m est ridicule. Je souhaiterai minimum 10 m de largeur. Les premiers espaces verts sont à 1.6 Km. De plus une nouvelle cité sortira de terre rue Lamarck. Nous avons besoin d'arbres et espaces verts pas de cité et commerces MERCI DE REVOIR VOTRE COPIE.
Mail 345				X	X			X	X			X	**E407 – Guilhem PERROT - SPL Résilience et Innovation - Bondy** Objet : Avis sur le projet de modification n° 3 du PLUI - Enquête Publique Dans le cadre de la procédure d'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUI d'Est Ensemble, vous trouverez ci-joint l'avis remis par la SPL Résilience et Innovation en qualité d'aménageur sur le secteur de la Noue Caillet à Bondy. Nous restons bien évidemment à votre disposition pour échanger avec vous sur ces observations, et demandes d'ajustement sachant qu'elles visent à prévenir des difficultés de réalisations d'une opération d'aménagement menée pour le compte de l'EPT Est Ensemble. Vous souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Madame la présidente de la commission d'enquête, à l'assurance de nos sentiments distingués. Doublon Mail 341 @403
Mail 346		X	X	X							X		**@408 – Olivier DEJOURS – Le Pré Saint-Gervais** Objet : Modification des parcelles n° 90 et 91 du 19 rue Baudin au Pré Saint-Gervais Malgré la difficulté à lire ces documents pourtant destinés à informer, non à embrouiller, je crois comprendre que le plan de modification des parcelles précitées est le même que celui proposé et refusé en 2023. Pourquoi donc le représenter, au mépris de l'avis du commissaire enquêteur et aussi au mépris des contestations exprimées par les riverains devant la dégradation de leur cadre de vie et la dépréciation de leur patrimoine ? Il est sans doute difficile de trouver la solution susceptible de plaire à tous, ce n'est pas en représentant une copie refusée que la situation trouvera une issue conforme aux ambitions écologiques et démocratiques dont nous espérons que vous les partagez avec nous.
Mail 347			X		X							X	**@409 – Francine REY – Bondy** Objet : PLUI - JUSTIFICATION DE L'INCOHERENCE DE LA MODIFICATION N° 3 RUES BOREL ET LAUG A BONDY | Annule et remplace précédent envoi (msg erreur sur PJ) En complément de notre argumentaire déposé ce matin (cf. courrier ci-dessous), je vous prie de trouver ci-joint 4 documents concernant l'OAP actuel pour indiquer le changement de zonage. J'attire votre attention sur le fait que l'ensemble des personnes concernées rue Laug et rue Borel n'ont pas eu accès à l'information relative à cette enquête préalable. Si cela avait été le cas, nous aurions immédiatement fait le nécessaire afin d'éviter ce changement de zonage. Vous remerciant de prendre en compte ces 4 documents supplémentaires, Doublon Mail 147 (@211 - + **PJ. Deux scan du PLUi en vigueur**

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 348		X					X				X		**@410 - Mme GAULT et Mme ROLLAND - Bobigny** Objet : SUITE PROPOSITION DE SOLUTION POUR L'ALIGNEMENT RUE DE MONTFORT ET EXTENSION SUR BOBIGNY ET LE PLUI EST ENSEMBLE - Proposition de solution concernant l'alignement de la rue de Montfort et des autres rues frappées d'alignement Ma proposition consiste à aboutir aux même finalité que si la commune avait exigé l'alignement sur certains pavillons, à savoir: - je propose d'accorder à toutes les personnes qui ont reculé leur clôture, une place réservée de stationnement. En effet ces personnes ont reculé dans l'objectif d'élargir la rue. Ça ne se fait pas depuis plus de 30 ans, il serait équitable de leur redonner cet emplacement sous forme de stationnement réservé. Le propriétaire stationnerait à cheval sur le trottoir élargissant ainsi de manière réelle la rue. - je propose que pour les personnes qui n'ont pas reculer leur clôture pour respecter l'alignement, il est interdit de s'arrêter, et de stationner devant ses propriétés. C'est parfaitement équitable puisque le maire n'a pas souhaité faire appliquer le règlement alors que ces propriétés ont été vendues plusieurs fois parfois, on fait les travaux sur leur clôture, et au même pour l'un surélevé de deux étages et créer 2 appartements supplémentaires, bétonné toute la cour etc. Sur une des propriétés qui n'a pas reculé au 5 de la rue de Montfort. Étant donné que d'un côté les personnes qui ont reculé stationnent sur leur trottoir personnel et de l'autre côté les personnes qui n'ont pas reculé ont l'interdiction de s'arrêter et de stationner, le résultat a pour finalité l'élargissement de la rue sans que la commune n'ait à faire de gros travaux, si ce n'est

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
													peut-être l'abaissement des trottoirs. Ces travaux seraient nettement moindres que la volonté de la commune avoir fait une proposition de sens unique qui aurait engendrer de gros travaux et des contournements sur des axes à grande circulation déjà très encombrées. Le cout pour la commune de notre proposition étant nettement moins élevé que celle projetée. De plus cela pourrait être incitatif pour les personnes qui n'ont pas reculé de pouvoir le faire pour avoir une place réservée devant chez eux. Avec les incivilités que l'ont rencontré ce serait bienvenue pour tout le monde, idem pour toutes les rues avec alignements sur Bobigny et par extension sur le PLUI Est Ensemble. Un plan d'alignement est constitutif d'une volonté de la commune d'élargir la rue. Le plan d'alignement date de plus de 30 ans et nombreuses personnes ont été contraint de réellement faire les travaux de recul et ont perdu un morceau de terrain en l'occurrence. La dernière personne qui a reculé remonte à plus de 10 ans. Cependant des portails ont été changés et l'élargissement de la largeur du portail aurait dû entraîner le recul de l'alignement ce qui n'a pas été fait bien que la commune soit informée. Cette situation date d'un an ou deux. Et ce n'est pas la seule situation d'autre ont changé le portail sans reculer. De manière manifeste il y a une volonté de ne pas appliquer le règlement d'urbanisme. Cette situation n'est pas acceptable au regard de l'équité et de l'impartialité que la commune doit appliquer envers chacun. C'est un vrai problème et cela met en difficulté tant les personnes qui n'ont pas reculer que les autres personnes puisque on l'a vu sur une vidéo ci-jointe en sortant du numéro 5 de la rue de Montfort la voiture n'a pas l'axe nécessaire pour tourner et sortir de sa propriété et elle est rentrée dans la portière de la voiture stationnée sur le trottoir d'en face. C'est donc bien qu'il y a une vrai 5raison d'élargir la rue. A l'origine cette maison du numéro 5 était une petite maison basse avec garage et deux personnes y vivaient puis 3 personnes. Avec les travaux d'extension ils ont construit sur toute la largeur deux étages pour trois voir famille au total, avec maintenant des grands enfants qui ont leur permis, ils sont 12 dont 6 adultes qui conduisent et ce n'est pas la seule maison où se phénomène se retrouve. Le code de l'urbanisme ne permet qu'une extension modérée ce qui n'est pas le cas. il y a donc une vraie nécessité d'élargissement de la rue pour faciliter la circulation tant des véhicules qui sortent de leur propriété que des véhicules qui circulent dans la rue. Ma proposition consiste à aboutir aux même fidélité que si la commune avait exigé l'alignement sur certains pavillons, à savoir: Étant donné que d'un côté les personnes qui ont reculé stationne sur leur trottoir personnel et de l'autre côté les personnes qui n'ont pas reculé ont l'interdiction de s'arrêter et de stationner, le résultat a pour finalité l'élargissement de la rue sans que la commune n'ait à faire de gros travaux, si ce n'est peut-être l'abaissement des trottoirs. Ces travaux seraient nettement moindres que la volonté de la commune avoir fait une proposition de sens unique qui aurait engendré des contournements sur des axes à grande circulation déjà très encombrées. Le cout pour la commune de notre proposition étant nettement moins élevé que celle projetée. J'espère que cette proposition sera retenue, elle est la plus équitable et maintien le nombre de places de stationnement ce qui est important. Je n'hésiterai pas à soumettre à l'état cette proposition car cette difficulté de se cantonne pas seulement à la ville de Bobigny qui semble pratiquer le favoritisme. <u>Démonstration de la situation à l'aide de planche photos</u> La rue mesure 5 m de large, elle doit être élargie à 9 mètres, État des lieux rue de Montfort: X pavillon ont respecté l'alignement

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
													7 pavillons non pas respecté l'alignement Bizarrement sur le plan de ville il n'apparaît pas la plupart des personnes qui ont reculés. Largeur des trottoirs pour les personnes qui ont reculé 0,30 (les poubelles se cassent la figure et tombent sur la rue en raison du trottoir étroit) Largeur du trottoir pour une personne qui n'a reculé Photos des trottoirs. Difficulté pour les personnes qui n'ont pas reculé de sortir de leur propriété avec leur voiture puisqu'elles ont une difficulté pour tourner dans la rue (voir si on trouve des règles pour que ce soit mieux dit) Voir une vidéo ou une personne sortant du numéro 5 rentre dans le véhicule stationné en face. Il y a manifestement des difficultés certaines pour les personnes qui n'ont pas reculé à sortir de leur propriété en voiture. La gestion des bacs à ordures pour ce problème. Il y a eu des accidents de bac qui se sont renversés, de bac carrément sur la rue ne permettant pas le passage de voiture. Le débordement des bacs dans le contenu s'envole. Etc. Ce qui présente un danger certain. Photos Notre rue est entouré par deux lycées professionnels un de chaque côté de notre rue. (Lycée Alfred Coste et lycée Sabatier) Nombre de sociétés en activité y compris celles concernant l'allée des Ormes avec des camions 20 mètres cubes qui circulent, manœuvrent et stationnent. Le gros camion livrant l'école en alimentaire passe par notre rue, ce camion est trop gros et large pour passer dans notre rue sans poser problèmes. Quand on est piétons c'est un vrai danger. Le PLU permet une surélévation de R + 2 + combles, ce qui engendrera une croissance de la population de notre rue et par voie de conséquence beaucoup plus de véhicules. Cela reste à vérifier mais avec une forte probabilité d'exactitude: plusieurs pavillons ne sont pas accordés à l'assainissement collectif alors que c'est obligatoire. Notamment il faudrait vérifier celle du 5 de la rue puisque précédemment un camion venait vider une fosse. D'après la commune plusieurs pavillons dans la commune ne seraient pas raccordé à l'assainissement collectif. Ils sont au courant. J'ai tout un document photo en cours de réalisation et je vous propose de vous l'envoyer par la suite, car c'est trop cours aujourd'hui. Mon ordinateur est HS le lendemain de la réunion et donc je n'ai pas pu faire le travail
Mail 349				X								X	**@411 – Guillaume PELLERIN – SCI Modigliani – Le Pré Saint-Gervais** Objet : Opposition à un projet non concerté / concertation citoyenne / plan végétal. Le Pré St Gervais étant une des villes les plus dense de France et malgré les efforts, les espaces verts font encore défaut. Il est donc absolument nécessaire d'envisager autre chose qu'un plan immobilier standard comme il a été proposé. En tant que président de la SCI Modigliani situé au 32 rue Baudin et avec l'aval de l'ensemble des copropriétaires, je demande donc que le projet architectural soit remis à la concertation citoyenne et intègre un plan de végétalisation d'une partie de la parcelle avec un accès communal partagé. En espérant que notre requête trouvera une issue favorable, pour le bien de l'ensemble des gervaisiennes et de la ville,
Mail 350	X	X	X	X	X							X	**@412 – Allan EWINGG – Bondy** Objet : PLUI - JUSTIFICATION DE L'INCOHERENCE DE LA MODIFICATION N° 3 RUES BOREL ET LAUG A BONDY | **Doublon Mail 339 @401 + PJ en doublon Mail 347 @409**
Mail 351				X	X	X	X	X	X			X	**@413 – Emmanuelle ROBIN - Collectif des Riverains-du-T1 - Montreuil** Objet : Aménagement des abords du T1à 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
													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) 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. Ces bâtiments ne laisseraient que 5 m de pleine terre végétalisable entre le trottoir du tramway et les façades du bâti (nommé le "cordon vert"), ce qui ne saurait constituer un corridor écologique efficient (les experts conseillent 10 m minimum). 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. Un enjeu ECOLOGIQUE et CLIMATIQUE - 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. Un enjeu de CADRE DE VIE et de SANTÉ PUBLIQUE - Le square Marcel Cachin (1800 m2) est notre seul espace vert. Alors que cet axe, se situe à proximité de 7 groupes scolaires et concerne donc plus de 3 000 enfants, qui ont besoin d'espaces de jeux en plein air (équilibre physique et psychique, pratique du sport, lutte contre l'obésité...). Créer sur 2 km, un cheminement végétalisé ponctué de squares et jardins, permettrait de se rapprocher des préconisations de l'OMS qui recommande 12 m2 d'espaces verts par habitant à moins de 200 m. Enfin un enjeu PATRIMONIAL Sur ce tracé se succèdent une série de vues lointaines et très beaux points de vue notamment sur Mozinor, patrimoine classé, puis sur les murs à pêches. Les quartiers des 7 chemins, Signac, Le-Lagrange avec leurs multiples pavillons a aussi beaucoup de charme, et faute d'espaces verts, est déjà un lieu de promenade du dimanche. **PJ.** - Notre argumentaire complet - Une version avec pages essentielles du Plan-Guide" nécessaire à la compréhension du projet - planche des vues remarquables de notre quartier - divers figures/éléments de compréhension de nos demandes. Les Riverains du T1 <u>Objet</u> : Aménagement des abords du T1 à Montreuil A Montreuil, le 17/03/2025, Nous sommes des riverains du T1 en construction et habitons les quartiers "Sept chemins"/ Villiers-Barbusse, Léo-Lagrange, Paul Signac ou Boissière. Notre avis s'inscrit en cohérence avec les avis portés sur ce PLUI, par les collectifs et associations suivants, dont nous partageons les analyses, conclusions et recommandations : Environnement 93, Ligue pour la Protection des Oiseaux Ile-de-France, (LPO), MNLE 93, Racines en villes, et 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
													Fédération des Murs-à-pêches. Nous sommes conscients que le PLUI est un document déterminant pour l'avenir de nos territoires. Il contribue à dessiner les villes de demain. Ses orientations sont décisives et engagent l'avenir de ses futurs habitants. Ces décisions auront des impacts forts, voir irréversibles, sur la qualité de vie des générations futures et leur santé mais aussi sur les milieux naturels. C'est pourquoi nous souhaitons attirer votre attention sur un site en particulier qui fait l'objet d'une OAP sectorielle (A2.2.3, p.86): "Planter aux abords du prolongement du T1". Le tronçon traversant Montreuil et allant de l'avenue Berlioz jusqu'aux murs à pêches, nous concerne en particulier, et sera l'objet de cet avis. **Présentation du projet dans le document (A2.2.3, p.16) :** "La ligne de tramway T1 fait l'objet d'un projet de prolongement qui traversera les communes de Noisy-le-Sec, Romainville, Montreuil jusqu'à la gare de Val de Fontenay. Sa mise en œuvre contribuera à la transformation du territoire d'Est Ensemble à travers le réaménagement des nouveaux espaces libérés par le projet de transport et par la déconstruction de l'ex-autoroute A186, constituants des espaces de développement particulier. Il s'agit d'une opportunité unique de construire une ville renaturée à travers un développement urbain qui pense les espaces libres comme des futurs espaces plantés et non comme des fonciers au potentiel constructible. L'objectif est de «planter d'abord » pour créer et relier de nouveaux lieux de nature et de respiration favorables à la santé, à la biodiversité, à l'amélioration du cadre de vie et au développement de nouveaux usages pour les habitants. A Montreuil, la requalification de l'A 186 à permis, le long du futur tramway T1, de dégager un large ruban d'espaces de pleine terre de 18 jusqu'à parfois 50 mètres de large, anciens talus végétalisés qui longeaient l'autoroute, parfois encore plantés d'arbres. La plupart de ce foncier appartient au département (cf. DIAG@TERRE. p.197+193+195). Cela représente A Romainville : 2,3 ha env. (22 539 m2) A Montreuil : et pour le secteur qui nous intéresse en particulier : de l'av. Berlioz au bd. A. Briand: 1,1 ha. env. (11 393 m2) sur un linéaire de 9 000 m ; du bd. A. Briand à la rue de Rosny: 1,7 ha. Env. (16 736 m2) Sur un linéaire de 1 700 m de la rue de Rosny-Murs à la rue Pierre de Montreuil: 3 900 m2, sur un linéaire de 1 000 m. Rappels chronologiques Annoncé le 4 février 2020 en Conseil de territoire d'Est-ensemble, le projet d'aménagement des abords du tramway doit être distingué du projet de transport porté par le département. La réalisation d'une étude urbaine concertée sur les abords du tramway T1 a été initiée en juillet 2020, et s'est concrétisée sous la forme d'un document: "Diagnostic". Nous le nommerons "DIAG.@TERRE" au fil de notre argumentaire. (https://www.calameo.com/read/ 006040198c69e4ff3b484) Parallèlement, une concertation préalable est menée entre janvier 2021 et avril 2023. Au total, 10 évènements de concertation habitants (randonnées, ateliers de concertation, réunions publiques) ont été organisés, 3 cartes interactives (505 contributions), une adresse mail et une page internet dédiée au projet ont été créées. (https://www.est-ensemble.fr/etudeT1) **Constantes dans les attentes des habitants** Une forte demande d'espaces publics partagés. Des Espaces de jeux pour les enfants, espaces verts et lieux de promenade. La perspective d'une coulée verte est plébiscitée. Des attentes en matière de services publics de proximité (en particulier sportifs ou culturels) sont évoqués. Une attention marquée aux défis écologiques ("ne surtout pas construire"/sanctuariser des espaces de nature/respect de la biodiversité/ îlots de fraîcheur/ adapter la ville au réchauffement climatique...)

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
													- Viennent ensuite le besoin de commerces (surtout pour les carrefours des rues de Rosny et Romainville. Le carrefour Aristide Briand étant déjà pourvu d'une offre satisfaisante.) Enfin des difficultés pour stationner leur véhicule sont évoqués par les participants. **Le "Plan-guide"** élaboré à partir du Diagnostic" définit les ambitions d'un projet urbain et ses grands principes d'organisation spatiale, en prévoyant les espaces bâtis destinés aux services, logements, commerces, ainsi que les espaces verts, et les espaces publiques. (Nous le nommerons "Plan Guide" au fil de notre argumentaire). **La modification n'3 du PLUi**, est la première étape vers la mise en œuvre de ce "Plan guide" approuvé en conseil de territoire le 27/06/2023 Nous saluons les très fortes ambitions environnementales énoncées p.16, dans l'OAP thématique "Environnement" A.2.2.3. Nous notons leur convergence avec les attentes des habitants. Mais, nous ne voyons ni leur traduction sur les plans de zonage du PLUi, ni dans les OAP sectorielles dédiées au T1 et au Grand chemin, (qui sont complémentaires). Ces ambitions ne se traduisent pas non plus dans le "Plan guide". Si Romainville, souhaite transformer en parc d'1,7 hect, (soit plus de 70% de la surface des zones des délaissés /pleine terre de sa commune), ces terrains récupérés sur l'emprise de l'ancienne A186, font malheureusement l'objet à Montreuil d'un projet d'aménagement décrit dans le "Plan guide» impliquant la construction de trop nombreux bâtiments (logements, activités, services...). ("Cela, en dépit de l'invariant du projet "Planter d'abord, construire parfois"). Pourtant, sanctuariser ces espaces et les végétaliser, permettrait la création d'un corridor pour la biodiversité reliant les parcs de Romainville aux murs à pêches, jusqu'au parc Montreau, tout en créant une connexion nord-ouest/sud-est, avec le "Grand-chemin". Une opportunité unique de réduire les îlots de chaleur en offrant un espace de promenade et de respiration aux habitants de cette zone soumise à une forte pression immobilière, et carencée en espaces verts. **Il soulève plusieurs enjeux pour les habitants :** 1. Maîtrise de la densification urbaine, et enjeux du quotidien (commerces, mobilité/ stationnement voitures...) 2. Patrimonial 3. De cadre de vie et de santé publique 4. Écologique (général cf. OAP environnementale/ avis MRAe...etc.) **1. Contenir la densification urbaine /** proposer une offre de commerce et de stationnement adaptée. Nous constatons depuis une dizaine d'années l'urbanisation croissante de notre ville, avec pour conséquence une artificialisation des sols grandissante pour construire toujours plus de logements, de services et d'équipements. A l'échelle d'Est-Ensemble, entre 2012 et 2023, 90 000 mètres carrés d'espaces verts ont disparu ainsi que 90 000 carrés d'espaces publics. Plus de 400 000 m2 de logements ont été construits 500 000 m2 de bureaux dont 30% sont vacants. Les objectifs de densification PLIH ont été atteints et même dépassés du fait d'une production de logements élevés, surtout à Romainville. (DIAG@TERRE, p.92). **Cette densification urbaine est incompatible avec l'objectif d'Est-ensemble d'offrir aux habitants 10 mètres carrés d'espaces verts à moins de 300 m puisque le foncier disponible n'est pas un espace infini. Les espaces libérés par la requalification de l'autoroute au profit du tram ("les abords du tramway", propriété du département), rare foncier de pleine terre encore non encore artificialisé, doit être protégé et sanctuarisé. C'est l'opportunité de compenser l'artificialisation des sols de cette dernière décennie, dans un esprit de "Zéro artificialisation nette" (Zan), alors qu'il faudrait tendre vers la «Zéro artificialisation brute".** Des voies d'experts s'élèvent pourtant 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, gestion des eau usées et potable, des déchets (cf." La ville stationnaire", P. Bihouix, S. Jeantet , C. de Selva, éd. Actes Sud)... et même de sécurité, plus une ville est

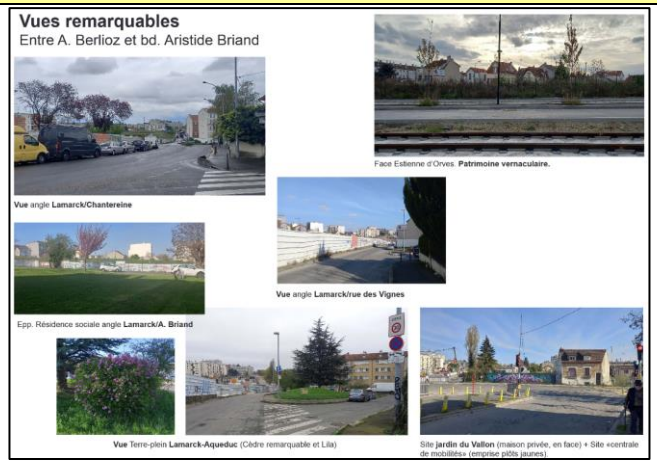
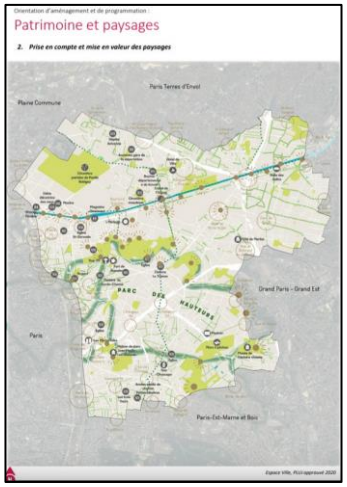
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													dense, moins elle est sûre. **1-(a). Les surfaces de plancher pour le logements/ services/ commerces, prévus par le Plan-guide entre l'avenue Berlioz et la rue de Rosny (26 933 m2), doivent être drastiquement revus à la baisse.** **1-(b). Mobiliser en priorité les friches déjà artificialisées pour les opérations bâties, sanctuariser la pleine terre. Entre le bd. Aristide Briand et la rue de Rosny de nombreux locaux sont vacants et peuvent être valorisés. (ex. L'entreprise Gisard vient de fermer définitivement).** **1-(c) Plutôt que la création de nouveaux îlots construits, préférer l'extension des îlots existants (par exemple entre rue de Romainville et rue des Hanots; rue de Rosny, préférer une requalification/extension/surélévation du bâti "Cap St Antoine» plutôt que la construction d'un nouveau bâtiment. Étudier la possibilité la création de parkings souterrains, plutôt que construire une "centrale de mobilité".** **1-(d) 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 (rue Lamarck, rue de la Ferme) tout en organisant les accès par les rues perpendiculaires (rue de Romainville, rue des Hannots, rue de L'Ermitage, rue de la Ferme. Cela permettrait d'épargner la zone de pleine terre des délaissés au profit d'une trame verte végétalisée. ➡ Orienter les RDC commerciaux de préférence dans ces rues perpendiculaires et non au contact de la trame verte. *De la mairie de Montreuil jusqu'au boulevard de La Boissière, aucun espace vert ne vient ponctuer les très longs linéaires du bd. Paul Vaillant-Couturier-Aristide Briand (2,5 km) des rues de Romainville (km) et de Rosny rue (km). Les maisons avec jardin ou de bâtiment commerciaux R+1 ou R+2 y sont peu à peu remplacés par des immeubles d'habitation de 6 à 8 étages. Un effet "canyon" se met en place, empêchant les polluants provoqués par la circulation automobile de se disperser.* **1-(e). Renoncer à construire** à l'intersection de ces voies avec l'axe du TRAM, permettrait de créer des ouvertures, préserver les vues lointaines en offrant une respiration végétalisée sur ces axes où la circulation automobile est intense. (Intersections av. Berlioz/rue des Chantereines + bd A. Briand + rue de Rosny). **1-(f) Répondre au déficit de commerces** rue de Romainville/rue de Rosny) par l'instauration de parvis arborés pouvant accueillir des structures commerciale légères: marchés (du week-end/du soir) foodtrucks, ou plus pérennes, mais réversibles comme des conteneurs ou chalets. (Ces formes commerciales favorisent l'ESS, l'emploi et l'entrepreneuriat local plutôt que les grands groupes franchisés). **1-(g)** Ces parvis arborés, pourraient être mis à profit pour l'instauration de stations Vélib' et arceaux vélo, et éventuellement, une offre minimale de stationnement en priorité pour les PMR, des espaces réservés pour les "dépose minute"+ des sites d'autopartage. Pour compléter l'offre de stationnement, un parking souterrain pourrait être créé entre la rue de Rosny et la rue de la Ferme. Les parking existants sous-utilisés peuvent être aussi mobilisés (ex. MOZINOR). **2. Un enjeu patrimonial** *"Le territoire d'Est Ensemble est riche d'une histoire forte et d'une géographie particulière dans la métropole et la région, deux éléments qui sont de véritables marqueurs de l'identité du territoire. Ainsi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Patrimoine et paysages" vise à assurer la préservation et la valorisation de ces richesses, que ce soit au niveau d'éléments ou d'ensembles bâtis, de paysages ou d'espaces naturels, qui participent à la qualité de l'identité et du cadre de vie du territoire."* (cf. OAP thématique "patrimoines et paysages" *(A2.2.1 de p.83 à 88).* La démolition des infrastructures de l'ancienne autoroute (ronds-points, bretelles, ponts, échangeurs...) a permis d'ouvrir de nouvelles vues et perspectives précieuses en zone urbaine dense, qui ne doivent pas se refermer du fait de nouvelles constructions. (Cf. P29 Diagnostic@Terre) - Prédominance du ciel, avec des couchers de soleils spectaculaires

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
													- Sentiment d'ouverture rare à Montreuil ("enfin, on respire!") - Paysages remarquables, et vues lointaines. Du fait d'une géographie particulière présentant un fort dénivelé, entre l'avenue Berlioz et le carrefour Lamarck-Aristide Briand, se succèdent en effet une série de très beaux points de vue : - Sur les quartiers pavillonnaires des 7 chemins, Leo-Lagrange, Boissière et Paul Signac, avec leurs multiples pavillons souvent auto-construits depuis le début du 20e siècle par les habitants eux-mêmes, et constituant avec leurs venelles et jardins, un précieux patrimoine vernaculaire. - sur Mozinor, élément remarquable, bâtiment inscrit comme patrimoine emblématique relevant d'une protection stricte (OAP *2.2.1, p.* 72). Ce site bénéficie également du label "Architecture contemporaine remarquable" (ACR) du Ministère de la culture. A ce double titre, ce bâtiment doit être mis en valeur. Les vues sur ce bâtiment doivent être préservées tout le long du tracé. - enfin, au loin, sur le site des murs à pêches. Ces paysages seraient visibles par les voyageurs du tramway, et contribueraient de ce fait, à l'image et à l'attractivité de notre ville, à condition qu'aucun front bâti ne les dissimule. Ces spécificités n'apparaissent malheureusement pas sur la carte p.87. qui recense points de vues et "qualité paysagère". Aussi nous demandons: Qu' y soient identifiés et notifiés, 4 points de vue remarquables (cf. planche "vues remarquables" en Pj): - au niveau des rues des Chantereines et Romainville - au niveau de la rue Estienne d'Orves - au niveau de la rue des vignes - au niveau de la rue de l''Aqueduc **Qu'un "Cheminement vert et paysager" assurant une connexion en deux points avec le "Grand-Chemin" soit notifié et crée.** *Incidences sur les dispositions prévues par le "Plan-guide/ OAP abords du T1 :* **2-(a). Ne pas construire sur le foncier des délaissés** entre la rue Estienne d'Orves et le boulevard Aristide Briand (renoncer aux 4 bâtiments d'habitation, R+2, R+3, R+4) **2-(b)** renoncer à la construction de deux logements R+1 (terre-plein carrefour rue de l'Aqueduc/ rue des vignes/ rue Lamarck, afin de **préserver et renforcer un îlot végétalisé entourant un cèdre classé "arbre remarquable".** **2-(c) renoncer au bâtiment commercial/parking: "centrale de mobilité** (R+3/2300m2) à l'angle Lamarck/A. Briand. Prévoir à la place un parvis arboré. [cf. **1-(c)**.] Les voies motorisées devenues inutiles pourront être piétonnisées et renaturées. **11. 3. Un enjeu de cadre de vie et de santé publique** Nos quartiers où vivent beaucoup de familles avec de jeunes enfants, présente une belle mixité sociale, malgré une gentrification grandissante. Avec un taux de logement social élevé (25 à 40 %), des résidences sociales de 3 à 12 étages, parfois sans balcons/terrasses ou espaces extérieurs, habités par des familles nombreuses (suroccupation) qui ne partent jamais en vacances, le besoin en espaces vert est criant. Pour marcher, faire du sport, faire jouer les enfants dehors, (réduire les temps d'écran, lutter contre l'obésité), faire son jogging, promener son animal de compagnie... créer des lieux de rencontre entre populations différentes (vivre ensemble)... Lors des périodes de confinement liées au covid aucun espace vert n'était disponible à moins d'un kilomètres. Alors que 3 espaces publics fréquentés par les enfants, ont disparu ces dernières années (le skate-park bd. A Briand pour construire le bassin de rétention et l'extension de l'école Guy Moquet et le "Champs de poire", 27 av. Allende, rare espace vert du quartier, mobilisé pour l'extension du groupe scolaire

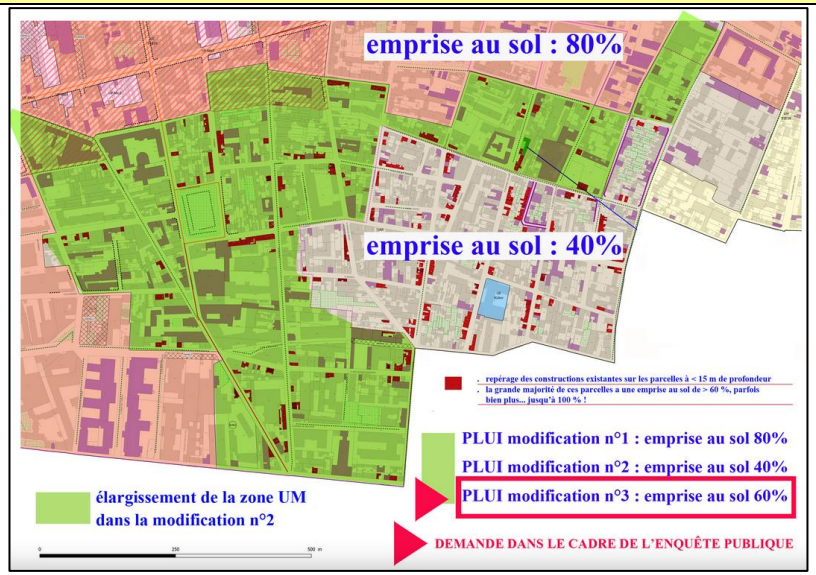
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée par courrier électronique ou courriel
													Méliès) le square Marcel Cachin (1800 m2) reste notre seul espace vert. **Il apparaît que nos quartiers sont effet identifiés comme l'une des 5 zone souffrant d'une double carence en espaces verts.** (OAP Environnement, p.56.) - Carence en accessibilité : Part de la population située à plus de 10 minutes (600m) de l'espace vert de plus d'un hectare le plus proche. - Carence en disponibilité : Part de la population résidant dans un environnement offrant moins de 10 m2 d'espaces verts par habitant. L'Orientation préconisée et qualifiée de "majeure" est de : - "Multiplier les projets d'espaces verts accessibles, en priorité dans les cinq zones de doublement carencées - Préserver autant que possible les espaces verts existants et créer de nouveaux espaces verts et de nature de proximité, y compris de petite surface." Le foncier des délaissés du T1 qui se situe par ailleurs à proximité de 7 groupes scolaires et concerne donc plus de 3 000 enfants, qui ont besoin d'espaces de jeux en plein air (équilibre physique et psychique, pratique du sport, lutte contre l'obésité...) pourrait être mis à profit pour réduire cette carence. Créer sur 2 km un cheminement végétalisé ponctué de squares et jardins permettrait alors de se rapprocher des préconisations de l'OMS qui recommande 12 m2 d'espaces verts par habitant à moins de 200 m. Nous demandons : **4-a)** La création d'un jardin/aire de jeux enfants à l'angle Tram/rue des Néfliers, à proximité de 5 groupes scolaires Danton, Méliès, Montessori, Fidélis et Césaria Evora . Un pôle "enfance" pourrait être créé aux alentours, (Maisons d'assistantes maternelles, crèche, café des enfants, pédiatres…) A noter : proximité avec l'EHPAD des murs à pêche (enjeu multigénérationnel). **4-b)** L'extension du jardin Estienne D'Orves jusqu'à l'avenue Aristide Briand (en se transformant en parvis arboré) tout en créant une connexion avec l'espace vert de la résidence sociale et en intégrant un cèdre remarquable. **4-c)** Pour compenser la sous-dotation de nos quartiers en équipements sportif, des dispositifs comme des skate-park, air fitness outdoor, et des agrès d'entraînement pour la musculation de rue (street workout) doivent être créés. La séquence longeant la rue de la Ferme s'y prête particulièrement. **5.c) Nos animaux de compagnie ne doivent pas non plus être oubliés**, et des espaces spécifiques de promenade et de jeux doivent spécifiquement pensés pour eux. (caniparcs) ***Remarque*** : Les espaces verts prévus ne sont pas pertinents. - Le "jardin du vallon", est actuellement occupé par un city stade plébiscité par les jeunes du quartier+ un habitat léger géré par une association qui abrite des jeunes de l'Ase+ une propriété privée occupée par une famille qui ne souhaite pas déménager. Cette parcelle n'est donc pas disponible pour créer un espace vert. - Le "jardin de la ferme" (angle de la rue de la ferme) est placé dans une zone peu fréquentée par les piétons (risque d'insécurité). **4 - Enjeux écologiques** Une hausse des températures est d'ores et déjà constatée par les riverains, aux abords du tracé du T1 en cours d'achèvement, alors même qu'elle n'est pas encore empruntée par les véhicules -qui amèneront encore plus de chaleur et de particules fines- et que les arbres prévus sont déjà plantés. L'émergence de ces nouveaux îlots de chaleur s'expliquent par la mise en place des enrobés sombres des voies motorisées, cyclables et piétonnes qui longent le T1 mais aussi par la disparition de la véritable forêt urbaine qui longeait l'autoroute, loin d'être compensée par un unique alignement d'arbres (sans pleine terre à leur pied) entre le Tram et la voie des motorisés. **Pour rappel** A l'occasion des travaux de la requalification de L'A.186, au profit du Tram:

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
													- 11 ha (sur les 15,8 ha de l'emprise de l'ancienne A186), d'espaces végétalisés ont été détruits, 1275 arbres de haute tige ont été abattus. - Les linéaires arbustifs accompagnant l'ancienne infrastructure de l'autoroute qui constituaient une continuité végétale et participait à l'équilibre de la chaleur urbaine ont disparus." (Diag@TERRE, p.34) **Dès les premières études pour l'aménagement du T1 une forte ambition écologique est affichée :** *"La régénération écologique de ce territoire n'est plus une option de projet. Elle constitue l'urgence. Dès que nous en avons la possibilité nous devons renaturer, pour réparer nos écosystèmes, rafraichir nos villes, développer de nouvelles façons d'habiter la terre et de négocier notre rapport au vivant.[...]Les habitants de la Seine Saint Denis sont les plus vulnérables à la crise climatique et à ses conséquences humaines dont nous peinons à appréhender collectivement l'ampleur."* (p.51 du Diagnostic@TERRE). Voir aussi p. 34, 38, 41, 48, 49, 50. Cette ambition se réaffirme dans l'OAP sectorielle A2.2.3 dont l'idée directrice est de "planter d'abord" aux abords du T1. L'ambition écologique étant un des axes forts de ce PLUI, qui affiche des objectifs de préservation naturels et de renaturation. (A2.2.3, p.16) : *"Il s'agit d'une opportunité unique de construire une ville renaturée à travers un développement urbain qui pense les espaces libres comme des futurs espaces plantés et non comme des fonciers au potentiel constructible. L'objectif est de «planter d'abord » pour créer et relier de nouveaux lieux de nature et de respiration favorables à la santé, à la biodiversité, à l'amélioration du cadre de vie et au développement de nouveaux usages pour les habitants.* *La priorité sur le passage du tramway est donc de planter, au sens large pour :* • *préserver et conforter les espaces verts existants,* • *restituer les arbres qui ont dû être abattus pour le passage du tramway,* • *maintenir le maximum de surface en pleine terre,* • *offrir des espaces continus à la faune et à la flore,* • *proposer de nouveaux espaces verts accessibles pour les habitants,* • ***restaurer et développer de continuités écologiques du schéma de la trame verte et bleue en reliant les grands espaces plantés d'Est Ensemble,*** • *contribuer à inscrire le Grand Chemin dans les paysages et dans les pratiques,* • *gérer les eaux pluviales,* • *maitriser les phénomènes d'îlots de chaleurs urbains"* ***Restaurer et développer de continuités écologiques du schéma de la trame verte et bleue en reliant les grands espaces plantés d'Est Ensemble*** "L'instauration d'une trame verte et bleue est un outil d'aménagement écologique du territoire, (national, régional, local) Elle a été mise en place par le Grenelle de l'environnement en 2017, suite à de nombreux travaux scientifiques (P.Clergeau, M.Barra, R. Sordello…) démontrant le rôle de la fragmentation des habitats dans l'érosion de la biodiversité. *"Les trames écologiques sont des réseaux d'espaces naturels interconnectés via des "corridors". Ces corridors écologiques sont essentiels en zone de forte densité urbaine, car ils favorisent la biodiversité et contribuent à la préservation des écosystèmes en permettant aux habitats naturels de se régénérer et de s'adapter aux pressions humaines"*. (TVB annexe A2.1.2 "méthodologie de l'élaboration de la trame verte et bleue intercommunale"). **Or sur la carte n°3 du SDRiF-E (mise à jour et adoptée le 11 septembre 2024) nous constatons que le tracé du T1 est bien situé sur une zone identifiée comme une liaison écologique à renforcer.** Au sein de la région d'Île-de-France, les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et, en leur absence, 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. (SDRiF-E) Dans le même temps, la MRAE alerte en page 58 de son rapport, sur "la refonte du plan de zonage de la ville de Montreuil [qui] induit de nombreuses

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
													modifications des indices d'emprise au sol, difficilement quantifiables ". En effet, sur la carte générale du doc. "Evaluation environnementale" (A 2.1.3 page 65), la zone des abords du T1 entre Romainville et les Murs à pêche est légendée en "orange" ce qui indique "une diminution des zones et changements d'indices de pleine terre". En effet l'adaptation du zonage du PLUI pour permettre la mise en œuvre des constructions prévues dans le Plan guide, met à mal les objectifs d' "inscrire les aménagements des abords du tramway dans la Trame Verte Bleue à grande échelle". (Diag@TERRE, p.78) **"Le cordon vert"** décrit dans le plan-guide comme une bande végétalisée de 5 mètres de large un pied d'immeuble ne saurait constituer un corridor écologique efficient et relève plutôt de la végétalisation de rue. Des activités et des commerces étant prévus en rez-de-chaussée, il est à craindre que les végétaux qui seront plantés gênent la visibilité des vitrines et soit supprimés. A moins que ces espaces ne soient rapidement annexés pour servir de terrasses aux cafés et restaurants qui s'y installeront. Les experts et le schéma national de la trame verte et bleue en France recommandent en effet des corridors d'au moins 10 à 30 mètres pour assurer une bonne continuité écologique. Leur définition au code de l'environnement par l'article L 371-1 donne le cadre véritablement propice au développement de la faune et de la flore. (Cf. Rémi Sordello). **Le zonage UEv. de cette zone n'offre pas une protection suffisante pour les espaces de pleine terre et la biodiversité.** Nous constatons un **déchiquetage**, en plusieurs points du tracé, **épousant le contour des bâtiments prévus par le Plan-guide**. En particulier entre la rue Estienne d'Orves et le carrefour Aristide Briand, ce qui créerait une **rupture dans la continuité écologique** souhaitée. C'est pourquoi nous demandons : - d'assurer la continuité de la trame verte entre Romainville et la rue st. Pierre de Montreuil (Murs à pêches) en sanctuarisant une lanière de 13 m de large, au minimum à partir du trottoir ouest de l'avenue paysagère (prévoir 10m minimum de pleine terre végétalisée + un cheminement piéton perméable de 3 m). - d'y planter un alignement d'arbres de haute tige en bordure de trottoir (ombrage) ainsi que des unités végétales favorables à la biodiversité. - d'instaurer un zonage N sur cette lanière continue. - de renoncer à toute nouvelle construction entre la rue des Vignes et le boulevard Aristide Briand. - de préserver et renforcer un îlot végétalisé entourant un cèdre classé "arbre remarquable" (terre-plein au croisement des rues de l'Aqueduc et Lamarck). - Créer une connexion entre cet îlot, la Trame verte (cordon vert élargi) le jardin/aire de jeux Estienne et l'espace vert de la résidence sociale (actuellement EPP). - Piétonniser et renaturer les voies motorisées devenues inutiles. - Instaurer un zonage N, à minima EPP sur l'emprise de toute cette zone. - Créer un jardin/aire de jeux pour enfants de 2 500 m2 minimum, au croisement Tram/ rue des Néfliers.

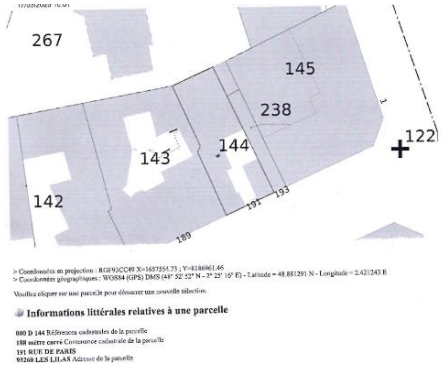
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←--Observations Courriers et courriels & scan registre papier	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé 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 352	X		X	X							X		**@414 – Faustine– Montreuil – Anonyme** Objet : Secteur Plan de masse centre-ville de Montreuil Je constate que le plan masse « 7.g. Secteur centre-ville de Montreuil », listé au sommaire et décrivant deux parcelles des rues Franklin et de Rosny à Montreuil, ne figure pas au dossier soumis à l'enquête publique, ni n'est décrit ou mentionné dans le règlement écrit, ce qui ne permet pas au public d'apprécier les dimensions et implantations prévues, (notamment la hauteur du bâti futur sur le périmètre "B") ni sa cohérence avec le nouveau règlement et contrevient aux exigences de clarté et de prévisibilité du projet. En ce qui concerne le périmètre A, ce plan masse contrevient aux dispositions du nouveau règlement en ce qui concerne l'article « Nature en ville ». 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) et dépassant aussi le maximum de 80% d'emprise au sol pour les bâtiments d'intérêt collectif. 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. Or, l'exiguïté des surfaces de pleine terre laissées libres (traversées par diverses voies dallées et occupées par les arbres existants) ne permettra pas d'effectuer ces mesures de compensation. Au maximum 6 arbres pourraient être replantés en respectant la règle de « 20m2 de pleine terre autour du tronc par arbre ». Au vu de ces éléments, il serait souhaitable de supprimer ce secteur de plan masse de la future version du PLUi et corriger en ce sens les plans de zonages ; car il ne correspond plus aux nouvelles orientations d'urbanisme à Montreuil.
Mail 353			X								X		**@415 – Mirna KOVACEVIC – Montreuil** Objet : Demande de 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) La modification n° 2 du PLUI a apporté un grand changement dans la zone de la ville repérée en vert (par nos soins) sur l'extrait du plan de zonage ci-joint : de la zone UC, avec une emprise au sol de 80 % dans la bande principale vers la zone UM avec une emprise au sol de 40 % (équivalente à celle de la zone UH !) Un des principaux arguments qui justifie notre demande de reconsidérer ce reclassement dans les détails, repose sur l'observation que la zone est typologiquement extrêmement diversifiée. Un mix des très grands terrains avec les très petites parcelles, ou l'emprise actuelle dépasse largement 40 %. La zone ne ressemble aucunement à une zone pavillonnaire où l'indice « E » est régulièrement appliqué. Notre proposition consiste à suggérer de revoir ce changement drastique pour cette zone et d'envisager les solutions d'assouplissement pour les petits terrains, les terrains d'angle, les terrains de faible profondeur… ou tout simplement de revoir l'indice attribué, en remplaçant le « E » par le « C », le plus souvent attaché à la zone UM que l'indice « E ». Nous souhaitons surtout dire que nous ne mettons pas en question les espaces de pleine terre. L'exemple du projet sur lequel nous travaillons au 51 rue Edouard Vaillant nous a démontré que parfois l'emprise au sol + l'emprise de l'espace de pleine terre = 100 %. Autrement dit : qu'est-ce qu'il empêche que dans une zone où il est demandé 40 % des surfaces de pleine terre, l'emprise bâtie autorisée ne serait pas de 60 % ?

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 354	X	X		X							X		**<u>@416 – Amina – Bobigny</u>** Objet : Bobigny et sa trajectoire URBAINE En tant que simple habitante de Bobigny, je souhaite m'exprimer à propos du PLUi qui concerne la ville de BOBIGNY dont la trajectoire urbaine est préoccupante et inquiète de nombreux habitants qui voient leur ville devenir une ville DORTOIR. Tout d'abord nous regrettons le manque de concertation avec les habitants de BOBIGNY sur les projets de la ville, Ces projets qui nécessitent des échanges conséquents avec les habitants au vue des impacts et conséquences pour la qualité de vie, se font en toute discrétion sans l'implication des habitants concernés. Un manque de communication flagrant en amont des décisions prises. Bobigny est une ville sur densifiée, avec un manque criant d'espaces verts et une qualité de l'air dégradée. Le nouveau cœur de ville en est un exemple, des constructions massives des immeubles qui s'apparentent à des HLM certes plus moderne mais ou vont s'entasser des occupants et créer des problèmes par la surpopulation que cela va engendrer. Le PLUI prévoit encore du béton et toujours du béton par les projets de construction de logements qui sont déjà très nombreux sur la commune Ces projets de construction ne prennent pas en compte les besoins réels des habitants. Nous avons besoin d'un cadre de vie plus sain, pas de nouveaux bâtiments qui vont encore accentuer la pression sur les infrastructures existantes. De plus La ville de Bobigny doit s'adapter aux enjeux climatiques et sanitaires du XXIe siècle. Cela signifie repenser l'aménagement urbain avec une priorité claire donnée aux espaces verts et à la qualité de vie des habitants.

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
													Le manque criant de biodiversité sur la ville devrait pousser la collectivité à une ambition plus grande dans la renaturation des espaces Et non pas demander aux propriétaires de pavillon de planter des arbres ce qui est insuffisant. Habitant un quartier pavillonnaire de Bobigny (secteur Auguste Delaune\Léo Lagrange) , je suis confrontée à un vis-à-vis avec de nouvelles constructions dans la zone UR60C19 dont la hauteur des bâtiments allant de 16 à 25 ont déjà engendré des nuisances qui affectent considérablement notre qualité de vie au quotidien et fait obstacle à la jouissance paisible de nos biens La perte de lumière et d'ensoleillement, un vis-à-vis direct sur nos maisons (jardin, cour et fenêtre), qui nuit considérablement à notre intimité, la vue directe sur les appartements de ces nouvelles constructions et de leur intérieur, ainsi que l'augmentation des troubles de voisinage des occupants. Dans ce secteur Auguste Delaune\Leo Lagrange il y aurait lieu de revoir les distances d'implantation qui doivent être au-delà des 6 m et des constructions basses type R+2 étant donnée la présence de pavillons dans la zone qui eux sont soumis à des règles urbanistiques plus contraignantes. - créer des espaces verts en s'approchant des recommandations de l'Oms (12 m2 d'espaces verts par habitants, à moins de 200m.) - favoriser des activités de plein air pour toutes les générations pour créer une ville agréable ou il fait bon vivre. C'est pourquoi il y a lieu de refuser cette modification du PLUI et d'examiner des alternatives qui prennent en compte la nécessité d'un urbanisme plus respectueux de la santé et de l'environnement. Je vous demande donc de rejeter cette modification et d'engager une concertation réelle avec les habitants. Je vous remercie pour votre attention et espère que la voix des citoyens sera entendue dans cette enquête publique.
Mail 355								X			X		**<u>@417 – Ingrid – Bagnolet</u>** Objet : Enquête publique sur la Modification n°3, la Révision Allégée n°1 - Observations document en pièce jointe Enquête publique sur la Modification n°3, la Révision Allégée n°1 Patrimoine du PLUi d'Est Ensemble approuvé en 2020 et la procédure de création des Périmètres Délimités des Abords. **PJ. Courrier de la Société babyfoot BONZINI** Je tiens par le présent courrier à vous faire part de nos observations dans le cadre de l'enquête publique que vous présidez sur le territoire d'Est Ensemble, concernant l'évolution des règles d'urbanisme sur la commune de Bagnolet. La société BONZINI qui emploie 42 personnes a été fondée par mes aïeuls à Bagnolet il y a presque cent ans et nos baby-foot y sont toujours fabriqués intégralement, dans le même site au sud-est du territoire communal proche de Montreuil. D'abord au 34-36 rue Désiré Viénot et au 14 rue Thérèse (parcelles 000 AE 103 et 100), la production est installée depuis 1988 au 24-26 rue Désiré Viénot (parcelle 000 AE 253). Ces deux unités foncières totalisent 5700 mètres carrés. L'examen du dossier B, volet patrimonial de l'enquête publique, fait apparaître les bâtiments historiques de l'entreprise au 34-36 rue Désiré Viénot 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*» (5 éléments ainsi repérés sur la commune) avec une protection de *Niveau 2* et des règles de « protection forte » 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, ce pourquoi nous œuvrons au quotidien. L'entreprise BONZINI conserve ce patrimoine depuis sa création et investie pour sa conservation, dans le respect de son intégrité et de son authenticité. Nous avons déjà eu plusieurs fois l'occasion ces dernières années de faire état auprès du Service de l'urbanisme de Bagnolet de nos intentions de valoriser ce site du 34-36 rue Désiré Viénot qui est le berceau de l'entreprise. L'idée est d'y installer le show-room de nos productions actuelles autant que historiques, les bureaux de l'entreprise, un stockage-exposition des baby-foot

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
													des compétitions officielles ; peut-être à cet endroit aussi la production rendue visible aux visiteurs de certaines pièces de nos baby-foot et la création de quatre logements dans les bâtiments attenants avec accès indépendants dont certains pourraient accueillir des personnels de l'entreprise. Il est donc nécessaire pour conserver la substance historique de ces bâtiments situés en zone UH d'*Habitat Pavillonnaire* de ménager les possibilités de transformation au regard des règles d'urbanisme afin d'assurer un équilibre constant entre leur préservation et leur évolution. 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 (par exemple l'installation de panneaux photovoltaïques non visibles depuis l'espace public) 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. Nous vous remercions de relayer nos préoccupations dans votre rapport pour écarter d'éventuelles contraintes restrictives surabondantes. Nous sommes soucieux de maintenir, au 34-36 rue Désiré Viénot tout autant qu'au 24 rue Désiré Viénot, des conditions favorables à l'activité de BONZINI bientôt centenaire, et nous restons très attentifs aux évolutions de notre environnement.
Mail 356	X	X	X	X	X							X	**@418 – Allan EWING – Bondy** Objet : PLUI - JUSTIFICATION DE L'INCOHERENCE DE LA MODIFICATION N° 3 RUES BOREL ET LAUG A BON Doublon de Mail 350 @412
Mail 357	X	X	X	X	X							X	**@419 – Fanny CLARTE –Montreuil** Objet : Opposition au projet d'élévation des bureaux Rue Franklin 93100 Montreuil Doublon du Mail 340 @402
Mail 358	X	X	X	X	X							X	**@420 – Amandine LORIOL – Montreuil - Anonyme** Objet : Suppression du secteur de plan masse Centre-ville de Montreuil Doublon du Mail 340 @402
Mail 359	X	X	X	X				X			X		**E421 – Contact BONZINI - Bagnolet** Objet : Observations sur l'Enquête publique sur la Modification n°3, la Révision Allégée n°1 Patrimoine du PLUi d'Est Ensemble approuvé en 20 [...] Doublon Mail 355 @417
Mail 360		X	X		X							X	**E422 – GESTION - société ETIK promotion – Les Lilas** Objet : Contestation d'un emplacement réservé aux LILAS / 191 RUE DE PARIS En tant que représentant de la société ETIK promotion, propriétaire des biens sis 191 rue de Paris aux Lilas 93260, je vous demande de solliciter dans votre rapport d'enquête le déclassement de la parcelle D144 sise 191 rue de paris aux Lilas. Sur la forme cette parcelle est identifiée au PLUI comme un emplacement réservée pour du logement social : - Intitulé ELLi11 - 100 % de logements locatifs sociaux et commerce et activités de service (30% maximum de la SDP à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail ou restauration) - Parcelle D144 de 193 m2 Or , 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 (cf fiche cadastrale ci-jointe) Cette erreur manifeste de contenance doit être prise en compte pour solliciter la suppression de ce classement en emplacement réservé pour du logement social. Sur le fond du dossier, la société ETIK promotion considère qu'il s'agit d'une atteinte au droit de propriété et à une entrave à la liberté du commerce et de l'industrie qui constituent des droits fondamentaux. En effet, la société ETIK promotion vise à réaliser sur cette petite parcelle une opération de construction et avait sollicité la Ville des Lilas sur ce sujet qui

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'avait pas usé de son droit de préemption lors des acquisitions de la société ETIK promotion. Il s'avère qu'une opération de construction de logements sociaux n'est pas réalisable compte tenu de la taille de cette parcelle et du potentiel de construction limité, ce constat a d'ailleurs été confirmé par les opérateurs de logements sociaux qui coopèrent avec la Ville des Lilas (cf mail ci-joint de SEQUENS et I3F). 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. Je vous adresse copie de courriers échangés avec la Ville des Lilas dont l'opposition constante aux projets de la société ETIK promotion a nécessite d'engager des contentieux. Sur le plan de l'enjeu, cette demande de déclassement de cette très petite parcelle permettra d'engager une action visant une construction qualitative pour améliorer le secteur avec une continuité urbaine pour combler cette dent creuse. Je pense également que le contexte compliqué des petits opérateurs immobiliers doit être pris en compte face à la puissance publique qui entrave par ce classement la Liberté du commerce et d'industrie. <u>4 Pièces jointes</u> : Fiche cadastrale et courriers repris ci-dessous, Document PLUi M3 A2-4-19 Liste des emplacement réservés et logo (non reproduit)  **<u>PJ : Echanges de courriers entre un opérateur Promotion et la mairie des Lilas</u>** PROMOTION - Romainville, le 16 juin 2021 OBJET : Demande réitérée de déclassement d'une parcelle au PLUI « emplacement réservé pour le logement social» Monsieur le Maire des Lilas, Par la présente, en tant que représentant de la société ETIK Promotion, je réponds à votre courrier en date du 20 mai 2021 et vous adresse cette demande réitérée de déclassement d'emplacement réservé pour du logement social concernant la parcelle localisée au 191 rue de Paris aux Lilas. Pour rappel, ETIK promotion a sollicité la commune des Lilas après différents échanges avec les services Urbanismes (cf. courrier du 20 avril 2021 ci-joint) afin d'obtenir le déclassement de cette parcelle identifiée pour du logement social dans le PLUI approuvé en février 2020. D'une part, compte tenu du fait que la commune n'a pas usé de son droit de préemption lors des ventes réalisées au profit de la société ETIK promotion

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
													sur cette parcelle ni en 2016 ni en 2021 D'autre part, du désintérêt manifeste des opérateurs de logement sociaux vers lesquels la société ETIK Promotion a été orienté par les services Urbanismes de la mairie des Lilas (SEQUENS et I3F). Contrairement à ce que vous indiquez dans votre réponse en date du 20 mai 2021, nous vous confirmons que seul l'opérateur SEQENS nous a adressé une réponse (cf. mails ci-joint) détaillée ci-après : Comme évoqué par téléphone, SEQENS ne se positionnera pas pour l'achat du foncier en tant que promoteur/constructeur. Le potentiel du terrain (environ 8 logements) ne permet pas un équilibre suffisant pour la réalisation de l'opération en direct par SEQENS. Sous réserve de la validation de notre comité d'engagement Foncier, nous pourrions vous proposer une opération en VEFA sur la commune des Lilas, le prix de 3 350 euros HT/m2 SHAB pour les logements et 2500 euros/m2 SC pour 38m2 de commerce en RDC o L'obtention des agréments PLUS, PLAI et PLS de la part de l'Etat, de l'obtention des subventions PLUS PLAI correspondantes o L'obtention des accords de prêts PLUS, PLAI et PLS de la part de la Caisse des Dépôts et Consignations, o L'obtention d'un prêt libre pour le financement de la surface commerciale, o L'obtention de la garantie des prêts principaux par la Ville en contrepartie de 20% de droits de réservation, L'obtention de la certification NF Habitat HQE RT2012-10%, Une surface moyenne d'annexes de 4m* par logement, L'obtention d'un permis de construire définitif, Le respect des prestations de notre cahier des charges ci-joint PROMOTION Elle consiste à faire porter le risque de réalisation d'une opération par la société ETIK promotion qu'elle n'est pas capable de réaliser par elle-même précisant dans le point N°1 que le « potentiel du terrain (environ 8 logements) ne permet pas un équilibre suffisant pour la réalisation en direct par SEQENS » des conditions financières irréalistes et avec des contraintes de conditions suspensives inacceptables. Sur le plan des conditions financières l'offre à 3350 ?HT/m2 SHAB avec des conditions suspensives aléatoires et inacceptables s'avère irréalisable compte tenu de la dimension du projet et 50 % inférieure à la valeur du prix de marché du quartier (entre 6700 HT à 7500 HT en fonction de la typologie des biens, étages et orientations, cf. référentiels des prix ci-joint) De ce fait, la société ETIK Promotion ne peut accepter une telle spoliation de la propriété de son bien par la puissance publique. A ce titre, nous vous rappelons qu'au-delà des articles du Code civil sur la propriété, l'Article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, texte fondateur de la République Française stipule : - La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. Sur le plan de la nécessité publique, il s'avère que le pourcentage de logements sociaux sur la commune des Lilas est d'ores et déjà supérieur au seuil imposé par la Loi et que le territoire d'Est Ensemble comptabilise plus de 42% de logements sociaux. En conséquence aucune exigence légale ne justifie ce classement de cette petite parcelle par le PLUI d'Est Ensemble et, bien évidemment, vous n'avez jamais évoqué la moindre juste et préalable indemnisation. Aussi, 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 » Enfin et comme vous pouvez le comprendre, les projets de la société ETIK promotion en lien avec ses partenaires (architectes, constructeurs, bureaux d'études?) ont été fortement impactés par le contexte sanitaire de la COVID et du fait des élections municipales alors que les besoins de logement qualitatifs en accession restent considérables et qu'il serait regrettable de poursuivre cette situation de blocage d'un projet mené par une structure locale permettant

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 construction de logements de Qualité. A défaut de réponse positive dans un délai d'un mois, la société ETIK promotion n'aura pas d'autre choix que d'engager une action auprès du Tribunal administratif afin de faire valoir ses droits et de réclamer des indemnités pour le préjudice subi. Je vous prie de croire, Monsieur le Maire des Lilas, en l'assurance de mes plus sincères salutations. Copie : Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Est Ensemble / Patrick BESSAC Copie : Madame la Ministre du Logement / Emmanuelle WARGON _____ Réponse du maire Objet : Maintien de l'emplacement réservé pour logements sociaux du 191 rue de Paris aux Lilas Les Lilas, MAI 2021 Dès 2018, la Ville a classé dans son PLU le terrain sis 191 rue de Paris en emplacement réservé pour la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux. À cette même occasion, dix-sept autres terrains privés ont fait l'objet d'un classement similaire afin de répondre aux objectifs de la Ville en matière de création de logements abordables, et de réponse aux besoins des nombreux demandeurs de logements sociaux de la Ville. Ce classement a été repris dans le PLU intercommunal désormais en vigueur. Lors de différents échanges depuis 2018, vous avez fait connaître votre souhait de développer un projet de promotion immobilière au 191 rue de Paris. De façon constante, la Ville vous a rappelé la nécessité de respecter la destination de l'emplacement réservé. Par courrier du 20 avril dernier, vous nous informez avoir récemment entrepris des démarches auprès d'organismes HLM pour étudier la faisabilité d'un programme de logements locatifs sociaux. Vous faites état d'un prétendu désintérêt des organismes contactés pour une opération sur ce terrain, et vous demandez le déclassement de l'emplacement réservé le grevant pour vous autoriser la réalisation d'un programme en accession libre. Après vérification, les organismes que vous avez contactés n'ont pas conclu à l'impossibilité d'une opération de 8 logements pour leur compte. Une proposition d'acquisition en VEFA de ces logements vous a d'ailleurs été adressée. Par conséquent, je suis au regret de vous informer que votre demande ne fera pas l'objet d'une suite favorable, et réitère à nouveau la volonté de la Ville de voir réaliser des logements sociaux au 191 rue de Paris. Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes considérations distinguées. Le Maire, Lionel BÉNHAROUS _____ Réponse à monsieur le maire Romainville, le 20 avril 2021 OBJET : Demande de déclassement d'une parcelle au PLUI « emplacement réservé pour le logement social C'est avec cette approche territoriale, qu'ETIK Promotion est devenu propriétaire d'une parcelle sis 191 rue de Paris, référence cadastrale D144, d'une surface de 188 m°, occupée par une « dent creuse » ne présentant aucun caractère architectural singulier et dans un certain état de vétusté (cf. ci-joint le constat d'huissier sur la majeure partie des lots). L'acquisition de ces différents lots a fait l'objet d'un travail Soutenu que nous avons mené depuis plusieurs années : - d'une part, avec une première acquisition, celle d'un logement occupé, en date du 24 novembre 2016, - d'autre part avec d'une seconde acquisition complexe, finalisée le 18 janvier 2021, menée auprès de 11 frères et sœurs en indivision (famille Kakou), certains d'entre eux résidant à l'étranger et l'une des sœurs étant sous curatelle.

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
													Vous mesurez les difficultés auxquelles nous avons été confrontés, pour concrétiser cette dernière acquisition, qui a nécessité patience et détermination, pendant près de 3 ans. Comme il se doit, à chacune de ces acquisitions, une DIA (déclaration d'intention d'aliéner) a été adressée à la mairie, par le notaire en charge des dossiers de vente (étude de maître Maud Nonni à Noisy-Le-Sec). En réponse, il s'avère que la mairie n'a pas souhaité user de son droit de préemption en 2016, décision qu'elle a également confirmée lors la seconde vente, en janvier 2021. Lors de la présentation de l'étude de faisabilité de notre projet de 8 logements et un local commercial, auprès de la direction de l'urbanisme, celle-ci nous a rappelé le classement de cette parcelle comme emplacement réservé pour du logement social. Nous nous sommes donc rapprochés, sur les conseils de vos services, des deux opérateurs de logements sociaux (Segens et |3F) qui interviennent sur la commune pour envisager une coopération ou Une cession. Seul, l'opérateur SEQENS nous a répondu, soulignant son désintérêt pour cette parcelle compte tenu de la faible capacité du terrain (cf. mail joint). De ce fait, nous maintenons notre volonté de trouver avec vous une solution permettant de requalifier cette parcelle avec la réalisation de 8 logements en accession et d'un local commercial, et ainsi, de redonner à |a rue de Paris, sa continuité urbaine. La société ETIK Promotion sollicite donc le déclassement de cet emplacement réservé en logement social dans la modification du PLUI en cours au sein de l'EPT Est Ensemble.
Mail 361		X	X	X	X			X				X	**<u>E423 – Julie ROCHE – Seine-Saint-Denis habitat – Bobigny</u>** Objet : Enquête publique pour la modification n° PLUi EE - Retour Seine-Saint-Denis habitat Veuillez trouver ci-joint le retour de Seine-Saint-Denis habitat dans le cadre de l'enquête publique pour la modification n°3 du PLUI d'EE. Nous restons à votre disposition et celle des partenaires pour tout complément d'information, **PJ. Courrier de Seine-Saint-Denis habitat** Nous faisons suite à la procédure d'enquête publique pour le projet de modification du PLUI actuellement en vigueur. En premier lieu, nous souhaitons rappeler notre adhésion aux enjeux portés par l'EPT et l'ensemble des collectivités partenaires dans le cadre de la modification n°3 du document réglementaire. Nous souhaitons également vous faire part de nos remarques sur la modification n°3 du PLUi relatives aux enjeux spécifiques de Seine-Saint-Denis habitat, en qualité de gestionnaire de 10 520 logements sur le territoire, de constructeur et rénovateur du parc social dont une partie importante est située en QPV et ciblé par le NPNRU, et dont une autre pourrait faire l'objet à terme de projets de même envergure. Nos observations ont pour objectif : - I. D'attirer votre attention sur les raisons qui nous ont poussé à demander des ajustements des règles spécifiques aux projets de renouvellement urbain ne bénéficiant pas de zonage spécifique de secteur de projet dans le PLUi, modification n°3. - II. De formuler des demandes d'adaptation des exigences en matière d'objectifs environnementaux pour les projets de construction ayant pour vocation la création de logements locatifs sociaux - III. De formuler des demandes d'adaptation aux exigences de nature en Ville sur nos résidences - IV. D'attirer votre attention sur des secteurs de notre patrimoine dont le zonage actuel n'est pas totalement adapté à la typologie actuelle et formuler des propositions de reclassement dans des périmètres de zonages à proximité. **I. Intégrer les besoins et spécificités des opérations menées dans le cadre de projets de renouvellement urbain partenariaux (PRU et NPNRU) ne bénéficiant pas de zonage spécifique de projet des PRU dans la constitution des documents d'urbanisme** 1. L'absence de zonage de projet spécifique sur des PRU génère des demandes de dérogations pour adapter le système réglementaire de zoning à des

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
													projets complexes Actuellement le zonage des PRU peut se faire selon le zonage classique ou le zonage particulier "zone de projet". 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. Nous observons parfois que nous devons anticiper les évolutions réglementaires du PLUi sur des périmètres où les études n'ont pas commencé. Ce décalage s'explique par un phasage nécessaire des études et travaux lié à la dimension des quartiers à traiter. 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. ● Exemple de NPNRU sans zone de projet : Bobigny - PRU Cité de l'Abreuvoir : ○ Zone UR90B19 - Bâtiment rue de Vienne La non-démolition partielle du bâtiment rue de Vienne a été actée fin 2022. Les études pour la restructuration et démolition partielle ont été lancées courant 2023, après validation de la M2 du PLUi. ○ zone UR10B28 et UM10A22 - Secteur Odessa-Vaillant La maîtrise d'œuvre urbaine chargée des études sur le secteur a été désignée en 2024 par l'aménageur délégataire du traité de concession bien après la validation de la M2 du PLUI. □ Aussi nous avons demandé un ajustement des indices du zonage pour s'adapter à ce projet partenarial. Autre exemple, Zone de projet Gagarine à Romainville, au PLUi d'Est Ensemble Ce secteur bénéficie de règles adaptées et négociées en fonction du projet de renouvellement urbain conventionné avec les partenaires de l'ANRU. Par conséquent, nous demandons que tous les périmètres du NPPNRU du territoire soient classés en zone de projet, à savoir : - Bobigny – Abreuvoir - Bobigny – Paul Eluard - Bobigny – Chemin Vert - Bondy – La Noue Caillet - Romainville – Gagarine (bénéficiant déjà d'un périmètre de projets). 2. Les cessions foncières dans les PRU au profit des collectivités réduisant les assiettes foncières projetées et nécessitant de modifier l'indice de nature en ville Dans les PRU, un des objectifs est de clarifier les limites entre les espaces publics et privatifs pour permettre, d'une part, une meilleure lisibilité pour les habitants et d'autre part, de faciliter la gestion de ces espaces par leur propriétaire. Cela engendre des cessions foncières entres acteurs, souvent du bailleur à la collectivité ou à l'aménageur public désigné. Dans certains cas, une partie est rétrocédée, il faut donc prendre en compte l'assiette foncière future en enlevant la partie cédée dans les permis de construire. Les projets sont parfois contraints par cette nouvelle assiette foncière car ils doivent respecter des indices de nature en ville qui ne prennent pas en compte l'état initial et la nature du foncier rétrocédé. Ainsi nous devons parfois demander une modification de l'indice de nature en ville du fait de ces cessions, alors que nos résidences se situent justement à proximité d'espaces verts généreux et qualitatifs qui entrent dans le Domaine Public de la Ville ● Bobigny - PRU cité de l'Abreuvoir - Zone UR90B19 - Bâtiment rue de Vienne Le mail de la cité de l'Abreuvoir sera rétrocédé à la Ville, considérant qu'il s'agit d'un parc à l'échelle d'une zone élargie. L'assiette foncière future (en bleu

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
													sur le plan) nécessaire pour le dépôt du permis de construire est réduite à l'espace entre la partie rétrocédée et la rue de Vienne. Alors qu'il s'agit de restructurer un bâtiment, situé sur une très grande emprise foncière d'origine constitué majoritairement de pleine terre, nous avons demandé une dérogation car l'emprise au sol de l'assiette foncière future projetée est de 58% et ne respecte pas la règle actuelle. Ces deux ajustements ont été sollicités dans le cadre de l'élaboration du PLUi et ont été intégrés à la Modification n°3 telle qu'elle est présentée dans l'Enquête Publique. Nous souhaitons réitérer ces demandes impactant fortement la faisabilité de ces projets et nous portons ici à votre connaissance des demandes complémentaires allant dans le même sens sur d'autres patrimoines de Seine-Saint-Denis habitat : - Tous les périmètres NPNRU - Des projets de réhabilitation comme Jacques Duclos à Romainville **II. Demande d'adaptations des exigences en matière d'objectifs environnementaux pour les projets de construction ayant pour vocation la création de logements locatifs sociaux** La demande de l'anticipation d'un palier la RE 2020 concernant l'IC construction et l'intégration d'un niveau élevé de matériaux biosourcés dans les opérations de constructions neuves met en péril leur faisabilité économique. Dans l'OAP Thématique - section Environnement- 3. Carbone et sobriété de construction, des modifications sont apportées concernant les objectifs à atteindre sur les quantités de matériaux biosourcés à intégrer dans la construction de logements neufs dans les PRU et ZAC. Voici pour rappel les différents niveaux du label Bâtiment Biosourcé ● Niveau 1 : 18 kg.m² de matériaux biosourcé par m² de SDP ● Niveau 2 : 24 kg.m² de matériaux biosourcé par m² de SDP ● Niveau 3 : 36 kg.m² de matériaux biosourcé par m² de SDP Dans le PLUi M2 il était demandé l'atteinte du niveau 1 dans les constructions au sein des périmètres de ZAC ou NPNRU pour les projets de construction de plus de 15 logements ou de plus de 900m² de SDP. Les modifications apportées par la M3 sont les suivantes : Dans les dispositions communes : « Pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m² de surface de plancher de logements, il est exigé les certifications cumulatives et atteinte des niveaux suivants : • L'atteinte des seuils de la RE2020 suivants : • Sur l'indicateur Ic énergie, dans le cas d'une opération ne se raccordant pas à un réseau de chaleur, le respect du jalon supérieur par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du Permis de Construire • Sur l'indicateur Ic construction, le respect du jalon supérieur par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du Permis de Construire • Certificat NF Habitat HQE (Cerqual), BEE+ (Prestataire), Habitat neuf (Promotelec) (ou équivalent aux certificats cités) • Effanure niveau « Pass » ou Biodivercity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité. » Dans le cadre de l'OAP thématique : "Rechercher l'atteinte des quantités de biosourcés suivantes dans les périmètres de Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) et projets de Renouvellement Urbain (PRU) en cohérence avec le Pacte Fibois niveau argent dans lequel Est Ensemble est engagé pour 20% des constructions et réhabilitations sur le territoire : - 35 kg de matériaux biosourcés / m² de surface de plancher en moyenne pour les construction neuve - 15 kg de matériaux biosourcés / m² de surface de plancher en moyenne pour les réhabilitations. L'atteinte de ces objectifs est à calculer sur la base de l'annexe IV de l'arrêté de 19 décembre 2021 relatif au contenu et aux conditions d'attribution 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
													label "Bâtiment biosourcé". Cette annexe détaille des ratios par défaut pour estimer la masse de matière biosourcée contenue dans des produits de construction biosourcés mis en œuvre dans un bâtiment. Pour les constructions de plus de 15 logements ou plus de 900 m² de surface de plancher, et en lien avec le respect du jalon supérieur de l'indicateur IC Construction de la RE2020, il est demandé l'atteinte du niveau pertinent du label Bâtiment Biosourcé, en conservant une logique de conception sobre du bâtiment et qui favorise le réemploi. " L'atteinte d'un pallier 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 : - La proportion de logement PLAI/PLUS/PLS est fixé dans le Plan Local de l'Habitat selon les besoins en logement des habitants du territoire ; - Les taux de loyers sont définis par l'Etat, ils peuvent être majorés légèrement en atteignant certains labels environnementaux. Les recettes sont donc inextensibles et les opérations se font à l'équilibre, sans dégager de marge avant la fin du remboursement des emprunts, moment où il devient nécessaire de financer une réhabilitation. L'Etat, dans le cadre de l'octroi de marges locales pour le calcul des loyers des logements sociaux conventionnés PLUS / PLAi a pris en compte ces enjeux et a opté pour la rédaction suivante : - La biosourcé niveau 1 - Exigence sur l'impact carbone de l'opération : IC énergie 2028 et IC construction - 5% Ces deux niveaux de performance sont considérés comme atteignable par l'Etat suite aux échanges avec l'USH et les bailleurs sociaux partenaires pour mettre en œuvre des opérations de logements locatifs sociaux vertueuses, allant audelà des règlementations en vigueur. L'atteinte de ces niveaux de performance ouvrent le droit à des pondérations les loyers permettant de chercher un équilibre financier de ces investissements. Si nous partageons la nécessité de développer l'exemplarité environnementale dans nos projets et d'en étudier la possibilité lors des phases d'études, il faut que ces objectifs prennent en compte la réalité de notre mode de financement qui est contraint en tant que bailleur social. Nous souhaitons signaler que si l'atteinte devenait une obligation pour les bailleurs sociaux, en l'absence de financement permettant d'absorber le surcoût, l'équilibre économique de ces opérations serait menacé et leur faisabilité également. La rédaction actuelle ne fait pas de différence entre les bailleurs sociaux et les opérateurs privés qui ont des logiques financières différentes et des rôles distincts. De plus les bailleurs ont le devoir de reconstituer les logements démolis dans les PRU et plus globalement de maintenir leur offre pour proposer des logements à prix abordables pour les ménages aux revenus faibles. ● Ex : Bobigny - PRU cité de l'Abreuvoir Calcul par la maîtrise d'œuvre du surcoût sur une opération de logement neuf en reconstitution de l'offre sur site dans le PRU Edouard Vaillant (hors ZAC) à Bobigny engendré par les différents niveaux existant : L'atteinte du niveau 2 et 3 engendre un surcoût pour cette opération de 92 logements et 6400m² de plus d'1M€ (entre 7.4% et 8.3%). Ce surcoût ne peut être absorbé par une augmentation des recettes, celle-ci étant cadrée. Pour maintenir un équilibre, Seine-Saint-Denis habitat doit intégrer plus de fonds propres et réduire ainsi sa capacité d'investissement globale dans un contexte où celle-ci est largement limitée depuis l'introduction de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS). Le montant de fonds propres mobilisables par opération est indiqué dans le protocole CGLLS auquel est soumis Seine-Saint-Denis habitat, il ne peut être dépassé. Aussi nous sollicitons une adaptation de ces exigences et une mise en cohérence avec l'analyse faite dans le cadre de l'élaboration des marges locales. La mise en cohérence des objectifs environnementaux sur une même opération comportant souvent de nombreux autres paramètres de complexité permettrait une meilleure efficacité dans la recherche de solutions technico financières pour les atteindre.

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
													III. L'absence d'adresse spécifique au logement social dans le volet « nature en ville » 1. La protection « espaces protégés de grandes résidences » (EPGR) a. Demande d'allègement de la règle d'emprise de stationnement La création des espaces protégés de grandes résidences s'explique par le constat d'un territoire largement urbanisé, avec une présence de nombreux espaces naturels dans l'habitat fragmenté formant une trame végétale, sont mentionnés les parcs, jardins familiaux, jardins privés et fonds de parcelles. La protection des « espaces protégés de grandes résidences » est lié à cet enjeux stipulé dans l'Etat initial de l'environnement. Cependant les grands ensembles de logements collectifs n'ont pas été analysés en tant que tel au regard des enjeux qui leurs sont propres. L'objet de la modification M3 vise à réduire la disposition spécifique permettant les réaménagements en réduisant de 30% à 15% la part de stationnement créé. Pour les bailleurs les enjeux du stationnement sont spécifiques : ● Une offre de stationnement souvent « libre » dans les grands ensembles de logements locatifs sociaux, presque toujours de surface nécessitant progressivement des projets de résidentialisation, restructuration et de redéploiement. Ces projets nécessitent de procéder par étape en lien avec l'évolution des offres de transport et la reconfiguration du stationnement de l'espace public. ● La reconfiguration de ces stationnements nécessitant parfois de la création se fait dans le cadre de projets de réaménagement d'ensemble en lien avec les partenaires des collectivités territoriales ; Le calcul proposé par le PLUi est l'unité foncière projetée (c'est-à-dire de la future emprise foncière de la résidence en général très réduite par rapport à l'existant) et non sur l'ensemble de la cité pouvant générer des contresens [voir de la cité de Abreuvoir ci-après dans laquelle en réalité la surface crée ne dépasserait pour des stationnement pas les 8% si on le rapportait à l'unité foncière existante.]. ● Un enjeu d'insertion économique pour les locataires du parc social, particulièrement pour les habitants de QPV et le nécessaire maintien d'une offre de stationnement résidentiel à prix raisonnable. Seine-Saint-Denis habitat confirme son soutien pour la protection des espaces paysagers de grandes résidences et la règle de limiter à 30% la surface des nouveaux stationnements. La réduction de 30% à 15% pour les ensembles locatifs sociaux met en péril des projets de transformation des espaces extérieurs dont une partie significative est localisée en QPV. ● Exemple : Bobigny - PRU cité de l'Abreuvoir La dérogation demandée sur la cité de l'Abreuvoir, en PRU, est liée au projet de résidentialisation validé par l'ANRU où il est prévu d'ajouter du stationnement dans les zones en déficit. L'assiette de prise en compte du calcul, à l'unité foncière, ne permet pas de respecter une limitation à 15%. Ainsi sur le secteur tripode le rapport entre les nouveaux parkings sur EPGR et la surface sur EPGR varie entre 26%, 3% et 7% selon l'unité foncière. Si on observe sur l'ensemble des parcelles après projet et rétrocession du parc à la ville de Bobigny, la surface ajoutée pour créer du stationnement est en dessous de 8%. La protection EPGR concerne 13 résidences de Seine-Saint-Denis habitat (soit 5506 logements estimés) pour lesquels des projets d'amélioration des espaces extérieur pourraient être mis en difficulté de la même manière à savoir : - Résidence des Sentes, Les Lilas : OK 257, 283 ; OL 218,154,209,153,156. - Résidence Les Pommiers, Les Auteurs Pantin : AE 44, 43, 38 - Résidence Pont de Pierre, Pantin : OA 130, 131, 132, 133 - Résidence Pierre Feuillère – Trois Bonnets, Noisy le sec : AI 135, 119, 148, 146 - Résidence Square Crainquebille, Noisy-le-Sec : OR 303 - Résidence Maurice Thorez, Romainville : AI 377

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
													- Résidence Marcel Cachin, Romainville : OX 166 - Résidence Le Belvédère, Le Pré-Saint-Gervais : OH 215 - Résidence Gabriel Péri, Le Pré-Saint-Gervais : C14 - Résidence Francisco Ferrer, Le Pré-Saint-Gervais : D 145, 33, 34, 139, 140 - Résidence Henri Sellier, Le Pré-Saint-Gervais : E 24, 25, 59, 42, 37, 39, 58, 57 - Danton/Louis Blanc, Le Pré-Saint-Gervais : D 86, 153 - Résidence L'abreuvoir, Bobigny : AS 145, 150 ; AX 82,67 ; AZ 111, 65, 81, 97, 69 ; BC 97, 91, 86, 99, 102, 88 ; BD 250, 252, 251, 184, 182 A noter que certaines de ces résidences, qui n'ont malheureusement pas pu bénéficier du NPNRU, seraient de très bons sujets pour un ANRU 3, dans le cadre d'un réaménagement complet des quartiers concernés. Il en est ainsi notamment de Pierre Feuillère – Trois Bonnets à Noisy-le-Sec. Plus le PLUi sera contraignant en matière d'aménagements extérieurs, moins un projet de requalification global sera possible à terme. Nous souhaitons par conséquent que l'article modifié dans le PLUi prenne en compte les enjeux de réhabilitation du patrimoine de logements sociaux et d'amélioration du cadre de vie des locataires et proposons cette formulation pour la M3 : "des aires de stationnement dont les places sont réalisées en revêtements perméables aménagements nécessaires au stationnement et aux activités de loisirs et de plein air hors cheminements dans la limite de 15% (30% pour l'habitat social) maximum de la superficie de l'espace paysager protégé ; cette limite ne concerne pas les projets de requalification des aires de stationnement et des aménagements de loisirs et de plein air existants." b. Demande de réduction des emprises « espaces protégés de grandes résidences » (EPGR) sur 3 résidences - Les Sentes aux Lilas Par ailleurs, aux termes des études d'avant-projet menées par Seine-Saint-Denis habitat pour la réhabilitation de la Résidence Personnes âgées Voltaire, située au Sud de la Cité des Sentes, nous avons malheureusement conclu à une non-faisabilité économique, les nouvelles annuités des prêts contractés pour les travaux générant une redevance qui n'est pas absorbable par le gestionnaire, sauf à rehausser le prix de journée des résidents de plus de 25%. Une réflexion sur une réhabilitation-extension avec ouverture à de nouveaux publics s'est par conséquent engagée avec la ville et le Département, pour permettre de financer les travaux nécessaires en maîtrisant leur impact sur les résidents actuels. Or, la parcelle est située en zone UR 10F16 du PLUI d'Est Ensemble, et les espaces verts sont classés « espaces paysagers protégés ». Sans modification dudit PLUI, les seules extensions envisageables sont donc en surélévation, sur un immeuble des années 1980 dont la capacité à recevoir de nouvelles charges est plus que compromise. Alors qu'une petite extension du bâtiment actuel, côté Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, dans la continuité de l'existant, et à l'alignement avec le Domaine Public, permettrait de retrouver une façade urbaine, et réaliser l'extension nécessaire. Résidence Les Sentes aux Lilas comprenant la RPA Voltaire, Adresse : 185 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 93 260 Les Lilas Parcelle : découpage à créer de la parcelle OL 214 Par conséquent, nous sollicitons l'exclusion d'une petite zone au droit du RPA Voltaire des « espaces paysagers protégés », qui sera largement compensée par les nouveaux espaces paysagers protégés créés sur le Ville de Pantin dans le cadre de la présente modification. - A Pantin sur les résidences nouvellement concernées par ce classement Zonage EPGR pour la résidence Pont de Pierre : Concernant la résidence Pont de Pierre, le classement de tous les espaces verts en l'état nous met en difficulté dans le cadre d'un accord avec le Département et la Fédération Française de Rugby pour la modernisation du stade Raoul Mombrand en cours. En contrepartie d'une servitude de passage au bénéfice du stade, qui supprime 5 places de stationnement au sein de la résidence Pont de Pierre, il est prévu de créer une poche complémentaire de

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
													stationnement sur un espace vert classé EPGR (en violet sur le plan ci-dessus). Aussi, nous vous sollicitons pour une réduction de la zone EPGR en frange de la résidence, à savoir à l'exclusion de la zone en violet. - Zonage EPGR pour les résidences des Pommiers et des Auteurs Le classement EPGR pourrait se concentrer sur la sente piétonne qui part de l'avenue de Faidherbe pour rejoindre la rue de Bel Air. 2. Les règles de nature en ville qui s'adaptent peu à la particularité des emprises foncières des grands ensembles sociaux Les emprises foncières des grands ensembles sociaux peuvent être très importantes. 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. Cet état de fait s'explique par la part importante qu'occupent les routes et les places de stationnement de surface dans la superficie totale, rendant le respect de ces objectifs difficiles à conjuguer avec le bon fonctionnement de ces résidences. A défaut de conformité des résidences aux objectifs de nature en ville, qu'il est difficile d'atteindre pour les raisons détaillées plus haut, les objectifs de part de pleine terre/unité foncière peuvent contraindre fortement toute mutation du patrimoine immobilier bâti en grands ensembles. Ces mutations peuvent aller de l'entretien courant à la réhabilitation ambitieuse en passant par la mise en conformité puisqu'elle concerne toute opération nécessitant une autorisation d'urbanisme. D'autre part, ces objectifs limitent nos opportunités de développement et peuvent contrevenir aux objectifs de reconstitution sur site, contractualisées avec l'Etat dans le cadre des PRU et ce, même sans réduire la part de pleine terre existante (exemple construction sur une emprise déjà imperméabilisée). Dans un double contexte de raréfaction du foncier disponible et d'amoindrissement des moyens des bailleurs sociaux (particulièrement de SSDh, en protocole CGLLS), le portage d'opérations de développement se complexifie quand le nombre de demandeurs de LLS augmente et que l'identification d'opportunités pour la reconstitution de l'offre dans le cadre des projets NPNRU reste une problématique importante des différents partenaires institutionnels. 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. De plus, dans la mesure où SSDh est signataire de la charte départementale du plan Canopée "charte d'engagement pour les arbres de la Seine Saint Denis", où nous souscrivons notamment à l'engagement de replanter trois arbres pour un abattu, les opérations sur notre patrimoine ne peuvent que concourir au renforcement du patrimoine arboré sur nos propriétés. ● Aux Lilas, dans la partie nord quartier des Sentes : Ce qui doit être atteint : - Taux de pleine terre 50% - actuel (estimé) ou 38,1% - 72 unités de plantation par tranche de 100m² de pleine terre 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 comme l'exemple du travail en cours sur le devenir de la RPA Voltaire. (voir détail dans la paragraphe sur l'EPGR et la demande de reclassement spécifique autour de la RPA ci-après). ● Romainville sur la résidence Jacques Duclos (AK 235, 238, 239), de 6399m2. Si le coefficient de pleine terre exigé est de 20%, soit 1280 m2 de pleine terre, ce qui est atteignable, le coefficient de plantation monte à 921, soit environ 26 arbres à grand développement à planter dans la cour centrale. Nous souhaiterions une adaptation de cette règle pour les ensembles immobiliers de logements locatifs sociaux. Cet assouplissement transversal tendrait à l'amélioration de l'état existant au regard de ces critères environnementaux tout en s'adaptant aux contextes et morphologies variées des ensembles

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
													sociaux. La proposition relative au coefficient de biotope reprend la part de coefficient de biotope nécessaire aux équipements d'intérêt collectifs et services publics détaillés en page 202. ● Concernant la part de pleine terre nécessaire, nous proposons d'ajouter à l'article "dispositions transversales" du sous-chapitre "c. Emprise au sol des constructions et nature en ville" du chapitre "IV. Dispositions particulières applicables aux zones urbaines (hors zones de projet" en page 202 la formulation suivante : "Par dérogation aux dispositions du présent article, pour les opérations d'ensembles immobiliers de logements locatifs sociaux et à la demande du pétitionnaire, peut se substituer à l'objectif de pleine terre de la zone un objectif de coefficient de biotope à hauteur de 35% minimum de la superficie du terrain. Tout projet sur l'unité foncière considérée devra aboutir à un coefficient de biotope au moins supérieur à la situation d'origine. Dans ce cas, le pétitionnaire doit joindre une note détaillant les méthodes utilisées pour atteindre cet objectif et concourir aux ambitions de renaturation du présent document." ● Concernant le nombre d'unités de plantations nécessaires, nous proposons d'ajouter à l'article "c. Nature en Ville" du sous-chapitre "1. Dispositions écrites du chapitre III "Dispositions communes en toutes zones" en page 81 à la suite de "Les plantations existantes sont comptabilisées dans le volume d'unités de plantation exigé." la formulation suivante : "Pour les opérations concernant des ensembles immobiliers de logements locatifs sociaux, le nombre d'unités de plantations nécessaire repose sur un principe d'amélioration de l'existant. Le pétitionnaire a la charge de démontrer cette amélioration en joignant une note détaillant les méthodes utilisées pour concourir à cet objectif d'amélioration ainsi que l'état projeté du site après le projet." **IV . Des zonages inadaptés aux typologies urbaines existantes** (règles de prospects, gabarits et de nature en ville entres autres) Certaines de nos résidences en habitat collectif sont classées dans les zones du PLUI comme du pavillonnaire. 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. A Romainville nous avons identifié les résidences suivantes : ● Parcelle AE 283, résidence dite « Amitié », en zone UH20T10. Bâtiment en R+4. Proximité immédiate des zones UM90C13 et UM90C22. Typologie voisine : hangar de stockage et bâtiment R+2 (au nord des rues Benfleet et Pierre Curie), pavillons de l'autre côté de la rue du 8 mai 1945. o Du fait de cette morphologie et de la proximité d'une zone plus adaptée, nous proposons que nos parcelles soient comprises dans le périmètre de la zone UM90C13. ● Parcelle AD 173, résidence dites « Jean Jaurès », en zone UH20T10. Deux bâtiments en R+5. Proximité immédiate des zones UM90C13. Typologie voisine : Collectifs et espaces verts protégés à proximité immédiate de la route D36Bis. Pavillonnaire autour de la rue Jules Ferry. o Du fait de cette morphologie et de la proximité d'une zone plus adaptée, nous proposons que nos parcelles soient comprises dans le périmètre de la zone UM90C13. ● Parcelles AE 309, 311, 312 et 97, résidence dite « Oradour », en zone UH20T10. Trois bâtiments, dont un en R+4 et deux en R+10. Typologie voisine : Espace pavillonnaire tout autour, paraît difficile à argumenter. Pas très éloignées de la zone UM90C22. Collectifs et espaces verts protégés à proximité immédiate de la route D36Bis. Pavillonnaire autour de la rue Jules Ferry. o Du fait de cette morphologie et de la proximité d'une zone plus adaptée, nous proposons que nos parcelles soient comprises dans le périmètre de la zone UM90C22.

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
													Également, une partie de notre patrimoine de Noisy-le-Sec est inclus dans un zonage où la règle de nature en ville n'est pas adaptée à la typologie du bâti existant : la résidence Pierre-Feuillère 3 Bonnets, située en zone UM24L1 (parcelle AI 135, 119/ AP 148, 146). La règle "L" implique une réglementation sur l'emprise au sol et la part de nature en ville calculée différemment à partir d'une bande principale d'une profondeur de 18m depuis l'alignement et d'une bande secondaire sur le reste de l'emprise foncière, soit une règle pensée pour la préservation des cœurs verts d'îlots fermés. Plus précisément cette règle autorise une emprise au sol maximale des bâtiments de 80% dans la bande principale et de 0% dans la bande secondaire, une part de pleine terre de 15% au sein de la bande principale et de 70% dans la bande secondaire et un coefficient de biotope à hauteur de 15% dans la bande principale et de 0% dans la bande secondaire. Cette règle est pensée pour une application sur des îlots fermés (typologie voisine de notre patrimoine). Cependant, son application ne s'adapte pas sur des grands ensembles sur plan libre. Si le cas de cette résidence vient renforcer notre propos sur le rapport entre la nature en ville et les grands ensembles, le caractère patrimonialisé de ce grand ensemble (protection "Ensemble bâti urbain et paysager remarquable" et "Espace protégé des grandes résidences") justifie de la création d'une zone spécifique avec un indice de nature en ville plus adapté. En effet, dans le cadre d'une résidence où la qualité des espaces verts est reconnue et protégée au titre du PLUI via la protection "espace paysager de grande résidence", l'indice "I" nous paraît plus adapté à la morphologie de ce site. Cette modification concourt également à la préservation d'un patrimoine "ensemble bâti urbain paysager remarquable" identifié au PLUI. Concernant l'opération de la RPA Voltaire des Sentes sur la commune des Lilas, présentée dans le paragraphe sur l'EPGR, la résidence est actuellement classée en UR10F16. Afin de permettre à un projet de voir le jour sur ce secteur, nous sollicitons l'étude de modification de l'indice F très contraignant ou de changement de zone d'un petit périmètre autour de la Résidence Pour Personnes Âgées. Enfin, en appui et concertation de notre partenaire, l'aménageur la SPL RIE, avec l'accord de la Ville de Bondy, nous sollicitons les évolutions proposées par la SPL RIE sur notre patrimoine pour mener à bien le projet contractualisé avec les partenaires de l'ANRU sur le secteur de la Noue Caillet sud : - La suppression des alignements d'arbres à conserver et repérés au PLUi sur les voies Lucie Aubrac, Rol Tanguy, Paul Renaud et avenue Jean Moulin (Partie Est-Ouest), en effet il s'agit d'arbres éparses non constitutifs d'alignements et le quartier de la Noue Caillet sud gagnera en qualité de vie avec la réalisation d'une réelle intervention sur le réaménagement des espaces publics. En effet une première intervention non finalisée a été commencée dans le cadre du premier programme de renouvellement mais les parties réalisées présentent de nombreux problèmes de conception ne permettant pas le fonctionnement normal de nos résidences ; - La suppression des orientations de création d'arbres d'alignements rue Jean Moulin (tronçon Nord/Sud) n'étant pas en cohérence avec le projet de requalification de la voie projetée ; - L'adaptation de la classification du zonage pour permettre la réalisation de l'opération de construction envisagée, constitutive d'une contrepartie Action Logement dans le cadre du projet de renouvellement urbain, maillon essentiel du rééquilibrage de mixité sociale et d'équilibre des bilans des différents partenaires du projet de renouvellement urbain.
Mail 362		X	X								X		**@424 - Mme GAULT et Mme ROLLAND - Bobigny** Objet : SUITE PROPOSITION DE SOLUTION POUR L'ALIGNEMENT RUE DE MONTFORT ET EXTENSION SUR BOBIGNY ET LE PLUI EST ENSEMBLE Ci joint la pétition qui a été signé en juillet 2023 concernant la rue de Montfort 93000 BOBIGNY Comme me l'a conseillé le commissaire enquêteur, j'ai commencé à faire des planches photos pour expliquer l'analyse de ma proposition, malheureusement j'ai eu un problème d'ordinateur et je n'ai pas pu continuer Je vous propose de me donner une adresse mail pour me permettre de vous l'envoyer en deuxième temps,

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 RIVERAINS
de l'allée de la République
et de la rue de Montfort
à Bobigny

Le 10 juillet 2023

le Maire de Bobigny
Monsieur Abdel SADI
31 av Salvador Allende

93000 – BOBIGNY

Monsieur le Maire

Vouillez trouver ci-joint la pétition des riverains de la rue de Montfort et de l'allée de la République.

Je compte sur vous pour comprendre que d'interdire les riverains à entrer dans la rue de Montfort par le côté Henri Barbusse est préjudiciable pour eux car nous sommes obligés de faire un énorme détour dans une circulation qui est déjà dense quelque soit l'heure.

La plupart des gens qui ne sont pas de notre rue passent depuis l'avenue de la République vers la rue de Montfort puis avenue Henri Barbusse pour éviter le carrefour. Votre proposition de ce sens unique n'est pas pertinent de ce fait.
Les personnes proposent de rester en double sens et de mettre des dos d'âne, près de l'école sabatier, et à l'entrée de la rue de Montfort.

Votre projet réduit le nombre de places qui sont utilisés à l'heure actuelle.
Le soir il y a 42 voitures minimum qui sont stationnées, il n'est pas acceptable d'avoir moins de place alors qu'on revendique justement d'avoir plus de places.

Vous proposez de réduire à 31 places ce qui n'est pas acceptable. Le stationnement est des deux côtés en chicanes.

Dans le PLU il y a un plan d'alignement p 420 C47 alignement rue de Montfort qui doit être porté à 9 m. de largeur de rue, que vous n'appliquez pas depuis plus de 10 ans.
Nous vous demandons soit de l'appliquer, selon la législation vous êtes dans l'obligation de l'exécuter dès la vente d'une maison, et il y a des ventes envisagées et des ventes récentes et plus anciennes pour lequel vous n'avez pas appliqué l'alignement. Cette pratique vous les avez exécuté pendant des années. Il semblerait qu'il y ait deux poids deux mesures, il y a du favoritisme.

C'est un point qui fait débat dans la rue, dans la mesure où la commune a pris un mètre de terrain à certains propriétaires, et ne le fait pas pour d'autres. Vous n'êtes pas impartial, plusieurs propriétaires le vivent très mal, d'autant que le projet des travaux, ne vise pas à l'équité par rapport aux personnes qui ont reculé.

Vous avez la possibilité de renoncer à l'exécution du recul de l'alignement, sans pour autant renoncer à l'élargissement à la rue.
En redonnant à chaque propriétaire qui a cédé à la commune dans le cadre de l'alignement pour élargir la rue, la parcelle de terrain devant sa propriété sous forme de stationnement réservé au propriétaire de ce terrain.
Concernant les propriétaires qui n'ont pas reculé, il est interdit de s'arrêter et de stationner devant son terrain.
De cette manière vous rétablissez l'équité entre chacun et personne n'est lésé. Vous démontrez ainsi votre impartialité, puisque vous n'appliquez pas votre propre législation d'alignement.

Bien évidemment, vous devrez régulariser la situation si vous ne comptez pas poursuivre l'alignement, par un abandon de l'alignement. Vous restituer ainsi à chacun la parcelle qui a été cédée, par un stationnement privé devant sa parcelle.
Ceci afin d'éviter les tensions, des soupçons de favoritisme fortement décrié etc.
De cette sorte, nous aurions de 49 à 51 places de stationnement.

Au cour de cette rencontre avec les riverains, d'autres plaintes ont surgit des débats :

- allée de la République, les riverains se plaignent de verbalisation à outrance plusieurs fois par jour pour certains disent-ils. Il faut observer la signalisation qui à mon avis fait défaut. Allée de la République devant l'école il y a une interdiction de stationner, le panneau est dirigé vers les habitations, ensuite il n'y a aucun panneau pour indiquer fin d'interdiction. De cette sorte les riverains de l'allée de la République sont verbalisés sans cesse. La colère monte.

- les avaloirs ne sont jamais nettoyés, nous avons à chaque pluie des inondations. Les responsables de la DDE avait dit que c'était à la charge de la commune de nettoyer les avaloirs. Ce qui n'est pas fait.

- La rue est notamment autour de l'escalier rue de Montfort et jonché de détritus, jamais nettoyé.

- L'escalier rue de Montfort présente des dangers certains, des marches qui sont fortement endommagés.

- depuis que vous êtes notre maire, la balayeuse n'est pas passée, alors qu'avant elle passait tous les jeudis., les caniveaux sont jonché d'herbes.

Comptant sur votre compréhension.

Bien cordialement

Les riverain de l'allée de la République et rue de Montfort.

le 10/07/23 1/2

PÉTITION RÉSIDENT RUE DE MONTFORT – ALLÉE DE LA RÉPUBLIQUE
SENS DE CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Les résidents de la rue de Montfort et de l'allée de la République, nous revenons vers vous concernant le stationnement et le sens de circulation dans nos rues.
À la Réunion le 16 février 2023 à 17h. Nous étions peu nombreux étant donné l'heure. C'était une première information,avec fourniture d'un plan, mais en aucun cas, une décision . Nous devions nous revoir, nous laissant le temps d'étudier les plans fournis avec places définis et bac à fleurs. **Nous avons appris qu'une décision a été prise arbitrairement sans l'avis des résidents.**
Concernant la rue Montfort, il n'y avait qu' un seul choix en sens unique.

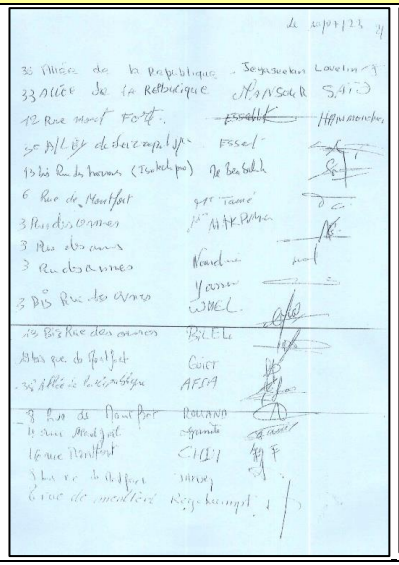
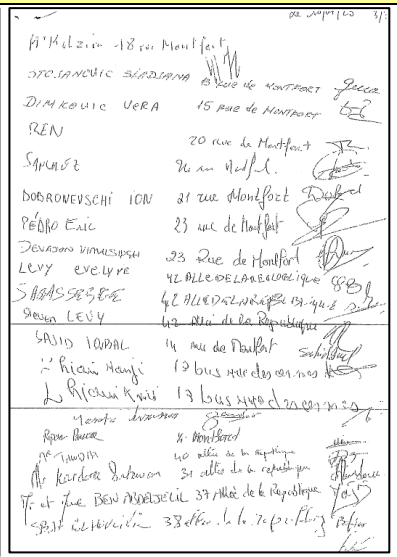
L'alignement inscrit au PLU et la conformité à l'assainissement(non collectif et non contrôlé par la SPANC pour certains), la commune reconnaît qu'il y a des maisons qui ne sont pas raccordé à l'assainissement collectif et que certains n'ont pas reculé pour l'alignement. Il reste également ces deux points qu'il faut résoudre avant TOUS travaux.

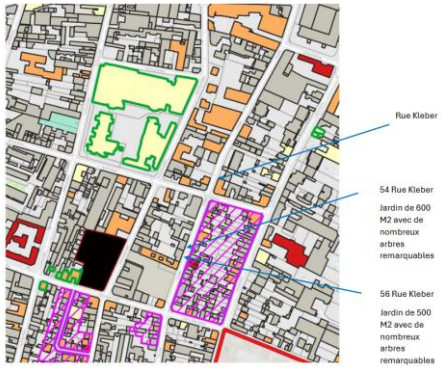
Bizarrement, 3 voire 5 personnes n'étaient pas de nos rues et ont voté.
La grande majorité des voitures empruntant notre rue viennent depuis la rue de la République vers l'avenue Henri Barbusse. Votre projet de sens unique ne présente aucun intérêt de ce fait.
Nous nous opposons au sens de circulation en sens unique pour la rue de Montfort qui va dans le sens République vers Henri Barbusse. **Ce n'est pas du tout pertinent et nous fait faire un très grand détour dans une circulation déjà très dense.**
L'allée de la République reste en double sens dans votre projet.
Concernant le stationnement, **votre projet n'est pas rationnel** dans la mesure où **nous avons déjà beaucoup de difficultés à stationner**, il n'y a pas moyen d'étendre le stationnement. **Actuellement nous avons 42 places utilisées** (16 rue Montfort, 10 allée de la République, 16 en face du champ) de plus 5 ou 6 personnes stationnent leur voiture le soir devant leur bateau n'ayant aucun autre moyen de stationner. **Le stationnement est à saturation particulièrement le soir et le WE.**
Votre projet ne propose que 31 places (9 rue de Montfort, 7 allée de la République, 15 devant le champ)
Si vous refusez d'appliquer la législation du PLU concernant l'alignement, pour l'équité, redonnez à chaque parcelle qui a rendu le droit de stationner devant sa propriété en récupération du terrain cédé dans le cadre de l'alignement. Et pour les parcelles qui n'ont pas reculé, il n'est pas autorisé de stationner devant . Au fur et à mesure que les alignements se feraient cela augmenterai le nombre de places de stationnement. Allée de la République, toutes les parcelles ayant reculé, le stationnement est doublé. Cela produirait un minimum de 46/51 places (16/17 pour rue de Montfort, 18 pour Allée de la République et 15/16 devant le champ)

Ces 31 places sont nécessaires sachant qu'il y a actuellement 42 places et que le projet n'en propose que 31 places donc une réduction de la capacité de stationnement qui n'est pas acceptable.

Nous refusons le projet, d'une part parce que peu était là, d'autre part le vote à main levée, c'était juste pour un sondage mais en aucun cas une décision définitive et réfléchi, nous n'avions pas la possibilité d'étudier votre proposition(sachant que 5 personnes on voté, elles étaient étrangères à nos rues.). Vous deviez nous reconvoquer.
Nous contestons ces travaux tels qu'ils sont proposés.

DGAULT

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 363	X	X	X	X							X		**@425 – Viva LENOIR – Montreuil** Objet : Projet immobilier montreuil Doublon du Mail 340 @402
Mail 364		X	X	X				X				X	**@426 – Julie ROCHE – Seine Saint Denis habitat – Bobigny** Objet : Retour Seine-Saint-Denis habitat Doublon de Mail 361 @423
Mail 365	X	X	X		X							X	**@427 – Fatma BEZZAOUYA – Bondy** Objet : PLUI - JUSTIFICATION DE L'INCOHERENCE DE LA MODIFICATION N° 3 RUES BOREL ET LAUG A BONDY Doublon de Mail 339 @401 (et d'autres identiques)
Mail 366				X				X			X		**@428 – Jean Yves QUERE – Montreuil** Objet : Protection des parcelles et bâtiments du 54 et 56 rue Kleber à Montreuil Le 54 et 56 rue Kleber 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

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
													 Le 54 et 56 rue Kleber 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. 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. Ce sont des maisons ou les patrons de la PME habitait. L'usine était en arrière-cours. Sur le portail du 56 on voit encore le trou dans le haut de porte qui permettait d'utiliser un palan. Le 56 était une ancienne marbrerie. Je ne connais pas l'ancienne activité du 54. Très caractéristique du passé industriel du bas Montreuil et malheureusement en voix de disparition. A protéger !!

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 367	X	X	X	X		X					X		**@429 – Nicolas PACAUD – Romainville** Objet : 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 allocations plus générales, il semble que cette évolution de PLUi présente des failles importantes, des oublis, voire des contradictions. Je souhaite contribuer à 3 points en particulier: 1- Où se trouvent les établissements éducatifs, projet d'Ecole pourtant prévu dans les prochaines années ? => Il est impératif qu'une allocation de terrain soit clairement et précisément consignée dans le PLUi sans quoi le risque d'une construction alternative resterait possible et évident. 2- Les hauteurs de bâtiments ne peuvent atteindre les hauteurs indiquées (jusqu'à 32m): sans dénaturer sévèrement la vue du voisinage - la rue du docteur Vaillant et du Capitaine Guynemer au premier chef et celles du parc de la corniche des forts et des jardins partagés-, et sans éteindre davantage la flore locale (si d'aventure il est prévu d'en installer autres que de petites végétations pour faire de l'effet). Il est étrange de constater que ces hauteurs contraintes sont désormais libérées pour n'importe quel projet. Par ailleurs, ce point est absolument l'opposé des discours qui ont été tenus dans les réunions de quartier où la promesse d'une vie agréable et harmonieuse était vantée. A se demander si les critères environnementaux comptent dans le PLUi ? 3- Les commerces sont semblent ils oubliés également. Quand on sait l'impossibilité de devenir rentable si l'on est hébergé par le propriétaire/constructeur/exploitant de l'immeuble, des dispositions sont-elles prises pour rendre un commerce local possible ? Des projets mixtes à but d'habitation et économiques, des contreparties ? Ces trois points sont des précisions personnelles en compléments d'une pétition en cours dont le lien se trouve ci-après: https://www.change.org/p/pour-une-modification-raisonn%C3%A9e-du-plui-est-ensemble Je souhaite vivement la prise en compte de ces observations dans l'amendement du PLUi si Est Ensemble est effectivement en capacité de rendre cette intercommunalité meilleure à vivre. Dans le cas contraire, je vous serai très reconnaissant de réaliser retour objectif et communiqué sur ces arguments.

Registres format papier

Grille de dépouillement des observations recueillies, selon les thèmes retenus

Observations déposées sur les lieux d'enquête (mairies/centres administratifs municipaux et siège de l'enquête)

NB : Les thèmes retenus figurent en abscisse et les observations 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	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													Mairie de la commune de Bagnolet - 93170
BAG-Obs 1	X	X		X							X		**Jean HARARI – 238 rue Etienne Marcel** Je suis passé ce matin 1er mars 2025 pour déposer auprès du commissaire enquêteur ma demande de protection d'un grand noyer situé sur notre parcelle du n°238 rue Etienne Marcel. J'ai également déposé cette requête sur la plateforme dématérialisée de l'enquête publique relative à la modification 3 du PLUi Est Ensemble. Cet arbre de grand développement (environ 20 m. de haut) participe à la biodiversité du quartier et de son rafraichissement en été. Il est de plus très visible des immeubles alentour. Il a été régulièrement entretenu depuis 35 ans et ses fruits sont comestibles. **1 PJ** – 5 pages

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													Bagnolet, le 22 février 2025 **Monsieur le Commissaire Enquêteur** Monsieur le Commissaire, 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. Jean Harari *Annexe 1 – Photographies du Noyer :* Aspect de l'arbre en hiver

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
BAG-Obs 2													Aspect du tronc en hiver Aspect de l'arbre en feuille
													Mairie de la commune de Bobigny - 93000
BOB-Obs 1			X								X		**M. BENYAHIA – 7 rue de la Prospérité** Je suis venu consulter les plans et m'étonne que mon secteur soit en zone de préservation alors qu'il jouxte la future gare. Il devrait être en zone de densification compte tenu des recommandations du Grand Paris. Je demande le changement de classement.
BOB-Obs 2										X	X		**Anne-Marie ROUAND – 8 rue de Montfort** J'aimerais l'application de l'alignement des trottoirs car depuis 2017 j'ai vécu des incivilités, véhicules abimés, création du parking au 5 rue de Montfort + il y a des poubelles qui sont sur la rue + problèmes de raccord de tout à l'égout + pollution des sols car absence de fosses septiques Pourquoi du favoritisme des riverains qui ne sont pas en règle ? Pourquoi ont-ils la jouissance d'un terrain de 3.000 m² enfermé ? (propriétaires du 5 rue de Montfort encore) ?
BOB-Obs 3								X				X	**Jean JOUBERT – Président de Balbiniacum (Centre d'histoire et de découverte de Bobigny)** Bobigny fut une ville industrielle ; il est très important de sauvegarder les témoignages de ces activités : toutes les anciennes usines (Bronze industriel, Manufacture des glaces Boussois, anciennes usines Grivolas, etc…) et actuellement menacées au bord du canal de l'Ourcq face au parc de la Bergère, les portiques métalliques de l'ancienne chaudronnerie occupée par l'usine Asturien au 191 rue de Paris
BOB-Obs 4	X						X				X		**Alain LABADE – 14 rue Auguste Delaune** Je suis passé pour information. Communication trop mal diffusée. DOMMAGE. Sur le « Bonjour Bobigny », il faudrait que- celui soit mieux diffusé en

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													plus grand.
Bob-Obs 5	X		X								X		**Fatima EL MOUNTASSER – 20 rue Léo Lagrange** Je suis passée pour voir l'évolution de mon secteur UR60C16-UC6019-UC40C25. En effet mon pavillon est encadré par une zone en renouvellement avec des constructions d'immeubles (UR60C16-UC6019-UC40C25) je souhaite une modification de la zone pavillonnaire de la rue Léo Lagrange qui n'est plus à considérer comme une zone pavillonnaire. Très mauvaise communication de la part de la municipalité sur la phase de concertation ; nous aurions pu réagir sur cette zone.
													Mairie de la commune de Bondy- 93140
BON-Obs 1		X	X								X		**Jean Claude DIQUET** Vérification des règles sur zone UC. Je me réserve le droit de compléter sur le registre (numérique).
BON-Obs 2	X		X								X		**Valérie ARBIS BERGER** Je n'ai pas été informé de la concertation qui a eu lieu au préalable de cette enquête publique ! J'ai exprimé le souhait d'un examen pour que la zone mixte de l'avenue Carnot soit zone pavillonnaire et que par là il y ait une protection des fonds de parcelle, hauteur de construction, Etc. Et aussi il semble que si la parcelle du 102 au 110 avenue Carnot, il y a des »arbres remarquables », est ce connu du maître d'ouvrage ?
BON-Obs 3	X		X	X							X		**Guillaume MARC** Informations non distribuées concernant la concertation avant l'enquête publique. Avoir la certitude que l'examen des EPP aient été faits correctement de façon à (avoir) la bonne classification des zones pour protéger les zones pavillonnaires existantes.
BON-Obs 4	X										X		**Mohammed BERRICH** J'ai pris connaissance des différents moyens de me permettant d'avoir des informations concernant les modifications portées au PLUi. Je me réserve le droit d'apporter des observations après consultation des éléments via la plateforme numérique ! Je précise que ma démarche fait suite à des éventuelles modifications concernant la zone de l'avenue Carnot à Bondy.
BON-Obs 5	X			X							X		**Elisa DOUGHTY** Je suis venue m'informer des textes et je vais consulter les documents sur le site pour bien avoir le temps de faire une recherche pour Bondy. J'apprécie le fait de pouvoir rencontrer le commissaire et avoir un contact humain. Je suis surtout concernée par le changement climatique et les îlots de fraicheurs qu'il faut absolument préserver dans notre ville bétonnée. (Le) 102-110Avenue Carnot représente un de ces îlots précieux.
BON-Obs 6	X										X		**Madame AMADIOU** Je demeure à Bondy, je viens ce jour à une réunion pour le projet d'immeuble dans ma rue, réunion dont j'ai su qu'elle avait lieu par hasard. Je suis accompagnée par ma voisine Madame VANDERMERLE. Quel va être notre devenir de ce quartier et notre vie par ce manque d'information ?

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
BON-Obs 7	X							X			X		**<u>Françoise MARY</u>** Je suis venu déposer un document (Pièce N°1 avec 2 pages) concernant le patrimoine historique et architectural ! Le plan affiché ici est différent de celui qui est sur le Net (Pour la villa Gabriel Seailles, par exemple). C'est un gros problème Avis Enquête publique mars 2023 Bondy Demander l'avis de la population est nécessaire mais rarement suivi d'effet. Jamais de retour à nos questions en ligne, aucune prise en compte, Est ensemble est aux abonnés absents pour tout. 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.** Est ensemble, dont la ville de Bondy, n'a toujours pas compris qu'il faut s'appuyer sur les associations de terrain et les personnes ressources dans ces trois domaines au lieu de se cacher derrière le nombre insuffisant de personnel à l'ouvrage. **Certains points montrent même des buts malintentionnés et cachent la vérité historique** pour minimiser les destructions patrimoniales passées et à venir. Exemple : La première mairie puis école construite en 1839 existe toujours à l'angle des rues Gâtine et Jules Guesde (pauvre Jules Guede. Elle est totalement ignorée, elle dérange. On préfère parler de l'actuel Conservatoire de musique de manière erronée : construite en 1871, c'était une propriété <u>privée,</u> pas une mairie, maison louée seulement dès 1914 pour les services municipaux puis achetée après-guerre. **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. Exemples étonnants de Exemples étonnants de non-protections sur le Mainguy / Potager : • 7 rue du Potager, maison d'architecte (Guimonneau) 1911 ornée (meulière, céramiques et ferronneries), voir document transmis <u>déjà en 2013</u> • 14 rue Frémin, maison d'architecture contemporaine 1961/62, quasi triangulaire accordée à son terrain, avec atelier de peintre • 14 et 14 bis allée Rulhière, double villa de style régionaliste 1898/1900, colombages, céramiques, boiseries **Ces 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...* Zone où les pavillons commencent à perdre soleil, végétation et valeur car enclavés entre des immeubles (ex : 8 rue Frémin) Donc, **est-ce qu'on veut préserver le peu de patrimoine d'intérêt historique et architectural lié à l'histoire de notre ville ET protéger les espaces verts privés qui vont avec pour le bien de tous ou céder à la folie des promoteurs ?** **Ceux qui décident doivent être ceux qui résident, pas des personnes ne connaissant pas la ville et faisant des choix non concertés, puis s'en vont ailleurs dès la première occasion.** C'est du vécu.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													7 rue du Potager - Bondy

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													Cette construction n'apparait pas dans le PPAUP, mais 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) dont les items sont repris ci-dessous : Matériaux de construction: meulière, autre pierre, brique rouge et crème, Eléments de façade: campanile, mansarde garde-corps en avancée Ornementation: toiture travaillée, chevrons, finition brique rouge, consoles, clés d'arc, pilastres, probablement en pierre, panneaux de céramique, issus de l'entreprise Braie Gilardoni à Choisy-le-Roi, ferronnerie: garde-corps ornés et porte d'entrée clôture en fer forgé ornée du P du premier propriétaire M Pintat Végétalisation qualitative Etat du bâti: très bon état, respect de l'origine Commentaires: Intérêt architectural. Maison d'architecte; Henri Guimonneau 1911. C'est la seule de la commune portant la plaque de cet architecte du Raincy, très représenté dans sa ville et au-delà.
BON-Obs 8	X		X		X							X	**Madame BEZZAOUYM** Représente les propriétaires des zones et parcelles 18, 19,20, 17, 16, 15 Bis, 86 à Bondy. Nous sommes interpellés par le changement de zonage sur une petite surface qui va être enclavé par une zone dense. Nous souhaitons connaitre la justification de ce changement de zonage. Je joins une pièce (Pièce N°2) de six pages signée par toutes les personnes du collectif (tous propriétaires de leurs parcelles rues Borel et Laug. Enquête publique unique concernant le projet de modification n° 3 du PLUi de l'Établissement Public Territorial d'Est Ensemble A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Le territoire de la ville de Bondy est couvert par un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 4 février 2020 par l'Établissement Public Territorial Est Ensemble, compétent en matière d'aménagement territorial pour le territoire de la ville de Bondy. Ce PLUi a fait l'objet de plusieurs modifications entre 2021 et 2024. Un nouveau projet de modification du PLUi est en cours d'examen. Ce projet de modification du PLUi, dit « modification N°3 », a fait l'objet d'une concertation préalable entre le 6 février 2024 et le 16 septembre 2024 afin (i) d'informer les habitants, les associations et toute personne concernée par la modification envisagée et (ii) de recueillir leurs observations à un stade précoce de la modification envisagée. Le bilan de cette concertation préalable a été approuvé par Est Ensemble par délibération du 24 septembre 2024 (N°CT2024-09-24-25). Une procédure d'enquête publique a été ouverte par Est Ensemble du 10 février 2025 au 17 mars 2025 inclus (arrêté communautaire n° A2025-52 du 22 janvier 2025). Cette procédure a pour objet de recueillir les observations et propositions du public sur la base d'un dossier d'enquête publique présentant l'ensemble des modifications du PLUi envisagées dans le cadre de la modification n°3. Cess observations seront susceptibles d'être prise en compte par le conseil de Territoire d'Est Ensemble pour réviser la Modification n°3. Dans ce contexte, le présent courrier vise à faire part des observations d'habitants de la commune de Bondy sur la modification de zonage (zone UH8B10) au titre de la Modification n° 3.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil

1. Contexte général

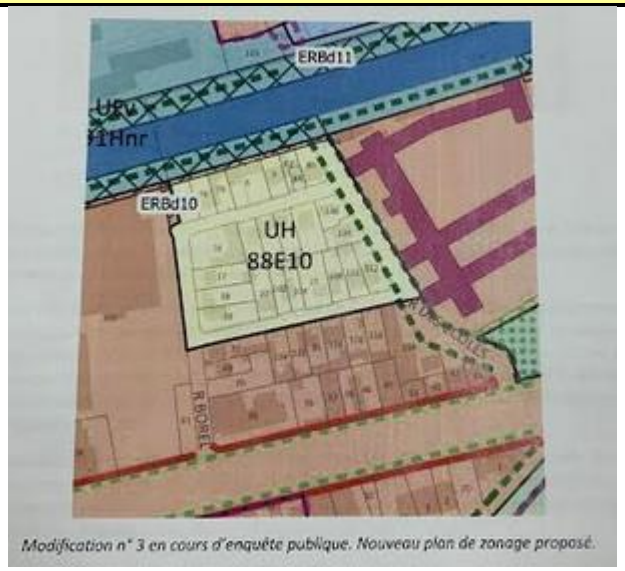
La zone UH (pavillonnaire) comprend les secteurs de préservation des formes urbaines existante qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. A ce titre, les projets en zone UH sont soumis à des règles urbanistiques plus contraignantes et voit leur constructibilité réduite.
La modification n°3 prévoit de réaffecter les parcelle ci-dessous en zone UH88E10 (parcelles encadrées en rouge).

En vertu du PLUi en vigueur, ces parcelles sont affectées en zone centrale (Zone UC) laquelle est identifiée comme présentant des densités bâties souvent plus importantes que dans d'autres secteurs. La zone UC est censée favoriser l'implantation de logements, d'activités économiques, d'équipements ou encore de commerces afin de répondre aux orientations fixées par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visant à :

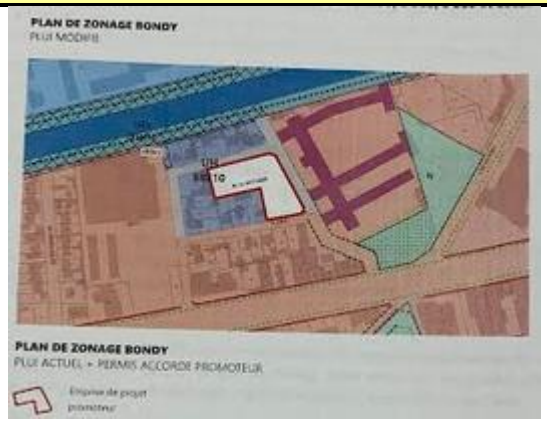
- Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat ;
- Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités ;
- Maîtriser l'évolution du territoire.

A ce titre, l'affectation des parcelles en cause est cohérente avec leur environnement urbanistique immédiat, comme l'illustre les éléments graphiques ci-dessous.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													 PLUi Est Ensemble en vigueur. Plan de zonage de Bondy. Source : Google Maps. En jaune, les parcelles concernées. La modification n°3 prévoit de réaffecter ces parcelles en zone UH comme l'illustre le plan de zonage ci-dessous.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													 2. Un nouveau zonage incohérent au regard des projets autorisés par la ville de Bondy Le nouveau zonage est incohérent au regard du permis de construire octroyé à la SCCV BONDY RUES BOREL ET LAUG (société du groupe Kaufman & Broad) en vue de la réalisation d'un ensemble immobilier de 79 logements situé 20 rue Borel à Bondy. Ce permis obtenu par arrêté du 11 juillet 2022 a été délivré par la commune de Bondy et a fait l'objet d'un permis modificatif en date du 6 septembre 2024. Le permis modificatif autorise ainsi la construction d'un ensemble immobilier en R+4 créant 5201 m² de surface de plancher sur les parcelles référencées au cadastre L90, L92, L94, L96, L135, L136, L108, L110, et L112.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil



A cet égard, la ville de Bondy a agi de manière incohérente en octroyant à Kaufman & Broad un permis modificatif pour la réalisation de ce projet le 19 septembre 2024, date à laquelle prenait fin la concertation préalable de 6 mois organisée pour la modification n°3.

Ainsi, la ville de Bondy a octroyé un permis de construire pour un projet défigurant en profondeur une zone pavillonnaire dont elle savait déjà qu'elle faisait l'objet d'une protection particulière au titre de la modification n° ». Or, aucun habitant n'a été informé de cette circonstance dans le cadre de la consultation préalable sur la modification n°3. Les habitants de la futur zone UH88E10 ont ainsi été privés d'informations précises et détaillées pour apprécier l'opportunité de procéder à la modification n°3.

La réalisation du projet prévu par Kaufman & Broad enclavera les rares pavillons restant, situé sur les parcelles L16, L17, L18, L19, L20, L102, L104 et L23, au sein de la futur zone UH88E10 qui seront désormais coincés entre un Bricorama et son parking, le linéaire d'immeubles donnant sur l'avenue Gallieni et un ensemble immobilier de 79 logements en R+4.

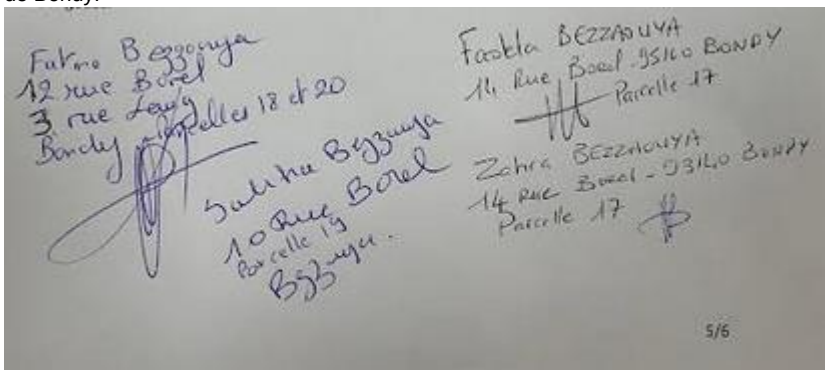
La décision de réaffecter les rares pavillons restant en zone UJH est donc totalement incohérente au regard de leur environnement urbanistique actuel et à venir.

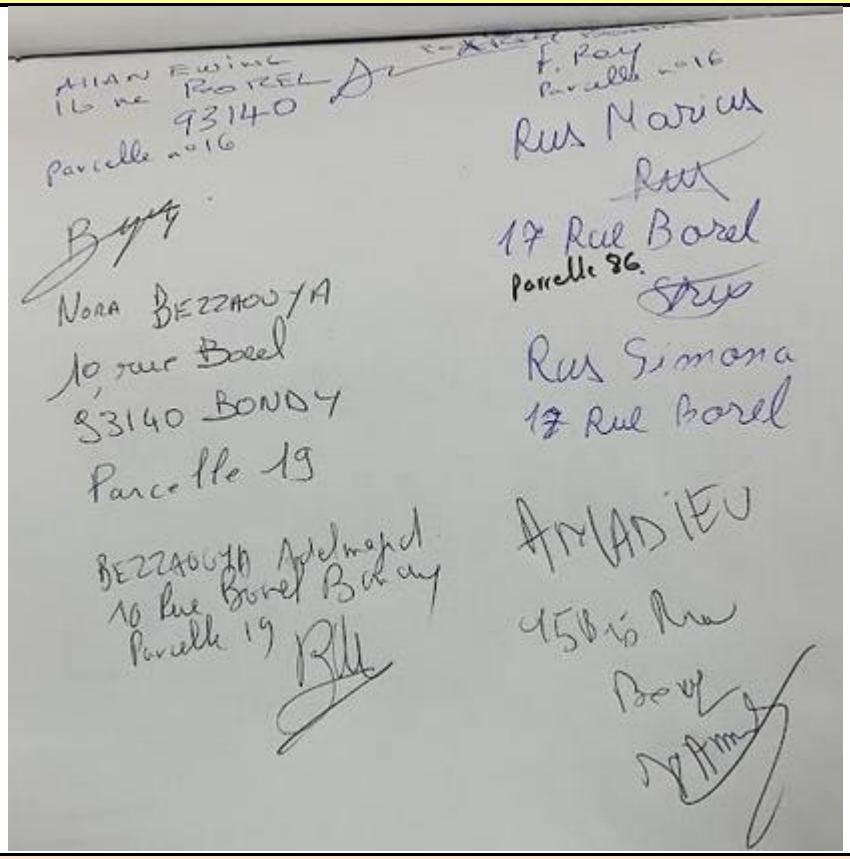
3. Un nouveau zonage incohérent au regard du PADD

L'article L. 151-08 du code de l'urbanisme requiert que le règlement du PLUi soit cohérent avec le PADD.

Or, la création de la future zone UH88E10 est incohérente avec l'objectif du PADD d'instaurer un cadre de vie agréable pour tous.

En effet, les propriétaires des rares pavillons demeurant dans la zone UHE8810 se retrouveront dans un environnement totalement enclavé. Outre le projet immobilier autorisé par la ville de Bondy, le front de l'avenue de Gallieni (derrière lequel se situe les pavillons) a vocation à voir se multiplier les immeubles avec des commerces selon les orientations fixées par le PLUi, tout comme les parcelles avoisinantes actuellement occupés par des

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													grandes surfaces. L'intégration des pavillons dans leur environnement urbain sera dégradée, au seul détriment de leurs habitants lesquels devront désormais évoluer dans un environnement oppressant et d'une densité urbaine en augmentation constante. Outre les troubles majeurs dans leurs conditions d'existence, les propriétaires de ces pavillons verront la valeur de leurs biens réduite en raison de l'accroissement des contraintes urbanistiques résultant de la modification n°3. Cette circonstance porte ainsi une atteinte excessive et disproportionnée à leur droit de propriété. Ainsi, les propriétaires des rares pavillons restant ne bénéficieront-ils aucunement d'un cadre de vie agréable si la réaffectation prévue par la modification n°3 devait être mise en œuvre, comme en atteste le nombre de signataires du présent courrier. **Au regard de ces éléments, il est établi que la modification du zonage envisagé relève d'une erreur manifeste d'appréciation de la part de la ville de Bondy. Cette erreur est susceptible d'entrainer l'annulation du PLUi par le juge administratif si la modification n°3 est adoptée en l'état.** Pour ces motifs, il est nécessaire de renoncer à la modification de zonage envisagée pour la zone UHE8810 au titre de la modification n°3. Nous vous sollicitons, Monsieur le commissaire enquêteur, afin que l'avis que vous serez amené à émettre à propos de la modification n°3 prenne en compte ces éléments et permette le rétablissement d'un urbanisme cohérent et conforme aux objectifs du PADD sur le territoire de la commune de Bondy. 

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													
													Mairie de la commune du Pré-Saint-Gervais - 93310

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
PRE-Obs 1		X	X								X		**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. Dépôt d'une remarque sur le registre.
PRE-Obs 2				X	X						X		**Gilles PECOUT** Demande précisions sur 2 OAP sur la ville et les contraintes architecturales des sentes.
PRE-Obs 3		X	X	X							X		**Madame et Monsieur GUILLEMANE MOOTOOSANY** Sont venus se renseigner sur le projet de révision du PLUi et du site du garage Citroën et soumettront une observation.
PRE-Obs 4		X	X	X							X		**Nadine STELLA** Habitante du 31 rue André Joineau s'intéresse au projet garage Citroën
PRE-Obs 5					X						X		**Monsieur VAQUER** Habitant du 30 rue de Stalingrad est venu se renseigner sur la modification du PLUi, et notamment sur le quartier des sept arpents. Je m'interroge sur les conséquences de l'OAP sept arpents et sur les impacts juridiques sur les copropriétés du 28 et 30 Stalingrad. L'OAP semble être la base d'un projet de scission de copropriété qui n'est pas souhaité par les habitants de cet îlot, et qui laisse penser que nous allons être enclavés sur ces parcelles. Par ailleurs le projet de renouvellement urbain va vraisemblablement porter atteinte aux arbres présent dans les cours de cette copropriété.
PRE-Obs 6								X	X		X		**Antoine FOURHE-MONPERT** Je suis venu consulter l'évolution de la protection du patrimoine de la ville du Pré Saint-Gervais, et notamment de la Villa du Pré. Je suis satisfait que le nombre de bâtiments protégés augmente, et de la création d'un PDA qui remplace les périmètres précédents. Il faudrait néanmoins que le règlement de protection de la ville soit appliqué. Certains projets récents de surélévation allaient à l'encontre du règlement et ont pourtant été validé par la mairie ! La création du PDA devrait permettre que l'ABF regarde les futurs projets de plus près et s'assure qu'ils sont conformes
													Mairie de la commune Les Lilas - 93260
LIL-Obs 1	X							X			X		**Martin BORTZMEYER** 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 ». Je veux bien la réponse. Commentaire = la circulation dans les différents documents est particulièrement complexe (le plan, la numérotation, leur architecture global) nécessitant un profond accompagnement. Commentaire = on trouve sur Internet une page Web de Est-Ensemble « La PLUi évolue donnez votre avis » 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'EPCT met en avant, or cette carte ne renvoie à aucun document officiel de la révision du PLUi et ne fait que brouiller le message.
LIL-Obs 2				X								X	**Groupe National de Surveillance des Arbres Les Lilas**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													La création de l'espace réservé ELLi24 au 185 Avenue du Maréchal de Tassigny met en péril un îlot de fraicheur de 2000 m². Le PCAET et les objectifs du PLUi indiquent dans le document annexé que ces espaces d'îlots de fraicheur devraient être précisés. La ville envisage-t-elle de créer un espace paysagé protégé ? Concernant le Fort de Romainville, noyau secondaire de la trame verte à préserver, on constate la création d'un emplacement réservé pour de la voirie, alors que l'ensemble de la zone était classé N en 2017. Est-t-il de conserver ces espaces naturels et boisés dans le cadre de l'OAP grand chemin ou Fort de Romainville ? Concernant les alignements d'arbres, le PLUi ne peut se substituer au code de l'environnement article L350-3 qui précise que, lors d'atteinte à des alignements d'arbres, les compensations ne peuvent se faire qu'à proximité directe. Est Ensemble peut-elle amender cette portée du PLUi en indiquant les modalités du décret d'application de février ? Les Lilas Observation n°01 du GNSA sur la création de l'emplacement réservé ELLI24 – 185 avenue du Maréchal Delattre de Tassigny- 93260 Les Lilas **ELLI 24- parcelle L214 Surface: 3110m² / 185 avenue du Maréchal Delattre de Tassigny** **Extrait de : "Evaluation environnementale — Résumé non technique Modification n° 3 Octobre 2024 - PLUI Est Ensemble** ***Vulnérabilité aux effets du dérèglement climatique*** 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." **Observation n°01 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 ilot arboré 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. Dans le cadre de cette modification, le Groupe National de Surveillance des Arbres aux Lilas propose à Est Ensemble de classer les 2000 m² d'espace boisé de la parcelle L214 en **Espace Paysager Protégé.**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
LIL-Obs 3		X	X	X								X	**<u>Anna COUROUAU</u>** Le 05.03.2025, Je soussigné **Anna COUROUAU**, représentante du GNSA aux Lilas, dépose ce jour : • Une modification à l'observation N°2 du 26/02 déposé sur ce registre (Pièce N°2 remplace pièce N°1) • Une observation sur la protection des alignements d'arbres dans le PLUi d'Est Ensemble (pièce N°3) • Une observation sur la notion « alignements d'arbres à créer » protégés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme (Pièce N°4) • Une observation dur le déclassement d'arbres identifiés au titre du L. 151-23 sur le territoire des Lilas (Pièce N°5) • Une observation dur le déclassement d'arbres identifiés au titre du L. 151-23 sur le territoire d'Est Ensemble (Pièce N°6) • Une observation dur le déclassement d'alignement d'arbres identifiés « Arbres d'alignement à préserver » Boulevard de la liberté et Boulevard du général Leclerc aux Lilas.(Pièce N°7) **<u>PROTEGER UN ILOT DE FRAICHEUR / LE JARDIN DE LA RESIDENCE VOLTAIRE DANS LA MODIFICATION N°3 DU PLUi D'EST ENSEMBLE</u>** **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.** ELLi 24- parcelle L 214 Surface: 3110m² 185, avenue du Maréchal Delattre de tassigny <u>Rappel préalable</u> "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*

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													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 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 ? • 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 Mi respecte au mieux l'environnement et le bien-être des habitants.** LA PROTECTION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES DANS EST ENSEMEBLE **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.** Rappels préalable • **Les alignements d'arbres existants, qu'ils soient identifiés ou non au titre de l'article 115123 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.** Rappels préalable • **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 PLUT 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 PLUT qui serait moins contraignante.** • **La rédaction du PLUT 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 L.350-3 du code de l'environnement (p.82 Dispositions écrites & p.121 Dispositions graphiques).**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													• **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.** Évolutions demandée 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* *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 …… 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."*

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													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. LA PROTECTION DES NOUVEAUX ALIGNEMENTS D'AREBRES DANS LA MODICATION 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 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 que la protection des nouveaux alignements d'arbres soit encadrée 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.** LE DECLASSEMENT D'ARBRES IDENTIFIES 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 PLUT 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 1151-23 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.*

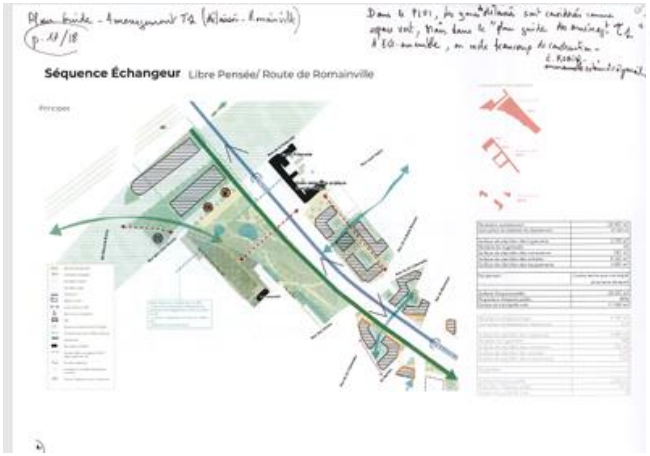
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
													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 1151-23 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 ».) <u>Evolution demandée</u> La modification n°03 du PLUT d'Est Ensemble propose le déclassement d'alignements d'arbres identifiés au titre du 1151-23 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 1151-23 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 1151-23 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. <u>Notre question :</u> 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 ? <u>Notre proposition :</u> 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. **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.** <u>Exemple aux Lilas de Déclassement d'alignements identifiés et protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme</u> 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)

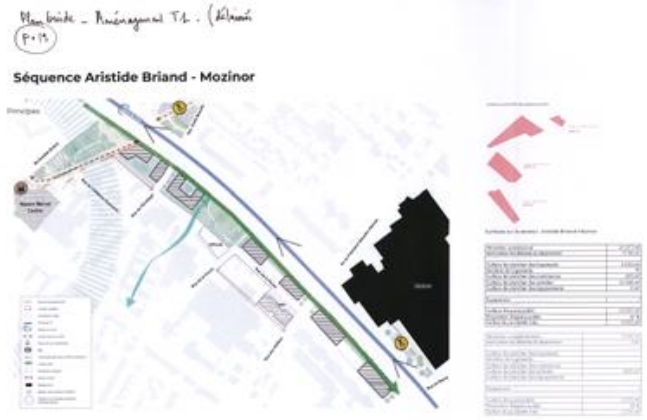
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
													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** <u>LE DECLASSEMENT D'ARBRES IDENTIFIES AUX LILAS DANS LA MODIFICATION N°3 DU PLUI D'EST ENSEMBLE</u> **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 PLUT 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 1151-23 du Code de l'Urbanisme.** <u>Rappels préalables</u> *"Le règlement peut **<u>identifier et localiser les éléments de paysage</u>** 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 1151-23 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

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													Evolution demandée : La modification n°03 du PLUT 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 Général 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 1151-23 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 ? Alignements d'arbres à préserver - bd de la Liberté et du Général Leclerc PLUi en cours PLUi modification n°03

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
LIL-Obs 4													**<u>Collectif pour la sauvegarde des arbres aux lilas</u>** Le collectif dépose une observation sur la protection des espaces naturels du fort de Romainville <u>PROTEGER LES ESPACES NATURELS DU FORT DE ROMAINVILLE</u> **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.** **<u>Observation du Collectif pour la Sauvegarde des Arbres aux Lilas :</u>** 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 **<u>Questions à Est Ensemble :</u>** • comment tendre vers 10 m^2 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 ? **<u>Notre proposition :</u>** **Pour une cohérence du PLUi avec l'objectif à poursuivre 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 au Volet Patrimoine en "Espace Paysager Protégé" ou « Espace Paysager Protégé Boisé »** - **le bastion sud-est ,le square Jean Jaurès, le talus nord soient préservés et identifiés au PLUi en "Espace Paysager Protégé Boisé".** - **le plan de protection soit en conformité avec l'OAP Fort de Romainville** Nous vous remercions de l'attention portée à ces observations. Nous restons bien évidemment à votre disposition pour échanger avec vous et vos services sur ces observations. Nous souhaitons que ces propositions soient prises en compte pour la cohérence du projet final du PLUi 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 THOME ; Jean-Baptiste FAVE ; Philippe PREVIARD

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
LIL-Obs 5	X	X	X	X							X		**Francis COSTANTINI** Je souhaiterais apporter les observations suivantes 1. On ne peut que déplorer le faible niveau d'information du public de la procédure de révision du PLUi 2. Il demeurait, non sans regret, que l'on soit dans le cadre d'un PLU intercommunal et non pas strictement communal. Ce qui ne permet pas de garder aux Lilas de façon certaine son identité particulière. 3. Sur les espaces protégés remarquables, le principe va dans le bon sens. Cependant, certaines constructibilités limitées pourraient être retenues et par conséquent la zone plus limitée ou du moins défini de façon plus précise. Le fort de Romainville, il est souhaitable qu'AUCUNE structure d'habitation n'y soit prévue. Doivent être possibles. La place du mémorial (idéale) et essentiellement des espaces verts, si possible tournés vers l'agriculture, voir une ferme pédagogique – au maximum – un espace collectif, la grande bibliothèque-cinéma que la population attend depuis très longtemps
LIL-Obs 6			X	X								X	**André JEROSOLINSKI pour l'Amicale CNL** Nous proposons de préserver dans la modification N°3 du PLUi l'ilot de fraicheur de la RPA Voltaire située 185 avenue du Maréchal DELATTRE de TASSIGNY aux Lilas. **PJ : 1 page** Objet : Protéger l'ilot de fraicheur de la résidence Voltaire Les Lilas - Je soussigné JEROSOLIMSKI André Président de la CNL du Quartier des Sentes souhaite formuler les observations suivantes concernant la modification n° 3 du PLUI d'Est-Ensemble, et notamment la révision concernant la création d'un emplacement réservé stur la parcelle ELLI 24 - L214 au 185 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Rappel : La modification du PLUI a pour objectif le développement des surfaces végétalisées et la réduction des sols artificiels. De plus, lors de la consultation du projet IMGP3, les habitants du Quartier des Sentes ont rejeté, à une très large majorité, la proposition de réduction des espaces verts et la construction de nouveaux immeubles. Observation : La création d'un emplacement réservé sur la parcelle ELLI 24 est en contradiction avec les objectifs du PLUI. De plus, il nous semble nécessaire de protéger le bâti et les espaces verts dévolus aux personnes âgées de la Résidence Voltaire, particulièrement vulnérables aux effets du réchauffement climatique. Proposition : La CNL du Quartier des Sentes propose le classement en Espace Paysager Protégé de l'espace vert de la résidence Voltaire. Question à Est-Ensemble Comment Est-Ensemble compte augmenter le ratio d'espaces verts de 6,5 m^2 à 10m^2 par habitant en supprimant cet espace
													Mairie de la commune de Montreuil - 93100
MON-Obs1bis	X										X		**Résident de Montreuil** Je suis passé ! Je vais répondre en ligne. Intéressant !! On va étudier.
MON-Obs 1				X							X		**Jérôme** Ma demande est : quels sont les projets de constructions et espaces verts dans la zone Jean-Baptiste Lamarck/carrefour de Romainville ?
MON-Obs 2	X										X		**Isabelle**

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													Juste pour information. Plans sur annexes illisibles !!!salle trop petite ! et bazar car tout le monde arrive en même temps.
MON-Obs 3					X						X		**<u>Emmanuelle ROBIN</u>** Demande rapport à l'aménagement des abords du T1. Dans le PLUI, les zones de délaissés sont considérées comme des espace vert, mais dans le « Plan guide des aménagements T1 », on note beaucoup de constructions. Cf Plan guide et Diagnostic aménagement du T1, secteur Romainville échangeur/ Route de Romainville / Aristide Briand/ Mozinor **<u>PJ. 4 pages format A3 couleur (Plan guide)</u>** 

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													
MON-Obs 4		X	X								X		**<u>Lucie REBOUL</u>** Demande 1 : Changement de zone ou autorisation à un filet de hauteur maximale relative à la hauteur du bâtiment existant (18m) pour un immeuble (n° cadastre 45) pour un immeuble du 18e siècle, non conforme à la règle de hauteur (13 m) pour aménager les combles – cadastre 45 entouré de bâtiments de hauteur R+5 (cadastre n°276, 277, 1&2). L'immeuble est à moitié surélevé (zone UMxx). Demande 2 : Autoriser à déroger aux règles de hauteur pour permettre des améliorations des bâtiments non conformes aux règles de hauteur sans toucher à la hauteur du faîtage (pour isoler, aménager des combles) sous condition que cela ne gêne pas le voisinage et présente peu d'impacts visuels. Dans un contexte de zone démographique tendue et de politique visant la rénovation de l'existant.
MON-Obs 5		X									X		**<u>Anonyme</u>** Concernant l'indice d'emprise au sol, serait-il possible de généraliser les règle spécifique 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%). ? Mes questions seront complétées par des éléments visuels sur le registre dématérialisé.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
	X			X							X		**Anonyme** La pièce où nous sommes reçus est très exigüe et il est difficile de consulter les documents. Un ordinateur avec grand écran et un meilleur éclairage dans la pièce serait souhaitable. Je ferai mes observations sur internet mais mes observations portent sur : - La distance entre les façades des constructions nouvelles et les arbres d'alignement existants. Cette distance est trop faible et cela menace les arbres et la biodiversité ; - La logique des unités de plantations qui ne doit pas faciliter le remplacement des grands arbres matures par des plus petits ; - Sur le plan de zonage de Montreuil, les arbres d'alignement de certaines avenues (Résistance, Péri, etc.) manquent.
MON-Obs 6	X			X							X		**Anonyme** La pièce où nous sommes reçu est très exigüe et il est très difficile de consulter les documents. Un ordinateur avec un grand écran en accès libre et un meilleur éclairage de une pièce plus grande serait souhaitable. Je ferai des observations sur internet mais mes préoccupations portent sur : - La distance entre les façades des constructions nouvelles et les arbres d'alignement existants. Cette distance est trop faible et cela menace les arbres et la biodiversité. - La logique en unités de plantation qui ne doit pas faciliter le remplacement des grands arbres natures par des plus petits - Sur le plan de zonage de Montreuil les arbres d'alignement de certaines avenues (Résistance, Péri, etc.) manquent.
MON-Obs 7								X			X		**Francis BOUSSELET** L'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) pour les immeubles en brique ou en pierre ne repose sur aucune donnée scientifique. Ce parti pris est esthétique, avec l'idée de ne pas modifier la ville, alors qu'il s'agit majoritairement de bâtiments modestes, sans valeur particulière. Je me trompe ?
MON-Obs 8			X			X	X	X				X	**Nathalie GOBLET pour SAS Ets Thomas et Fils, et Dominique CHARPIN pour CSI BRONZART** 10 et 12 rue Diderot à Montreuil Nous souhaiterions rester en UM et ne pas passer en UA. Entreprise de 7 personnes. Nos locaux sont devenus trop petits et pas commodes pour notre activité. De plus, les accès par poids lourds sont devenus difficiles à cause des changements de la voirie (piste cyclable rue Marceau, rue de 2 communes étroites) + stationnement vélo rue Diderot. De plus une partie du bâtiment est classée L151-19 du code de l'urbanisme et nous ne pouvons pas la démolir alors qu'elle se trouve au milieu des 2 parcelles. Nous n'avons pas de quais de déchargement et nous ne pouvons en créer un. Les palettes sont déchargées sur la chaussée par nos employés ce qui est dangereux et parfois crée des tensions avec les riverains et les usagers de la route. Nous ne trouvons pas d'acquéreurs en activité sachant qu'il y a déjà beaucoup de locaux d'activité à vendre et à louer dans notre secteur, notamment le 36 rue Diderot restauré il y a peu.

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
MON-Obs 9		X		X	X			X	X			X	**Association Fruits défendus** **PJ : 7 pages** **Doublon Mail n°65**
MON-Obs 10		X		X	X			X				X	**Emilio TEMPIA** **Dépose un document de 24 pages concernant les murs à pêches** **PJ : 24 pages** **Doublon Mail n°65**
MON- Obs 11	X										X		**Matthieu CORNET** Légendes manquantes pages 133- 134 – Croix de Chavaux : Trame carrée grise et Trame en V kaki ?
MON-Obs 12								X			X		**Matthieu CORNET** Demande d'information sur le bâtiment classé au patrimoine 13 rue de Colonel Raynal
MON-Obs 13	X										X		**Sylvain MATHIEU et Sophie SALLAIS** Nous allons renseigner le registre numérique pour poser nos questions et remarques.
MON-Obs 14	X	X	X	X	X		X	X				X	Arnaud CHAMBON pour l'association LPO Présente et dépose un document de 6 pages **PJ : 6 pages** Doublon Mail n°119
MON-Obs 15				X	X							X	**Philippe BLANCHARD pour l'association Des murs et des vignes** Présente et dépose un document d'une page **PJ ; 1 page** Contribution de l'association « Des murs et des vignes » L'association « Des murs et des vignes » entretient un clos impasse Gobetue, composé d'arbres fruitiers pêchers, pommiers, poiriers, palissés en respectant les techniques anciennes observées dans les murs à pêches. Elle pratique aussi la culture de plusieurs cépages de vignes afin de faire revivre une culture autrefois fort pratiquée dans l'est parisien. Enfin elle s'intéresse aux possibilités de cultures sur des sols hérités d'un passé industriels abîmés par divers polluants. À ce titre l'association est vigilante face à cette troisième révision du PLUi d'Est Ensemble. D'un point de vue général, il nous apparaît que le futur PLUi prévoit certes une augmentation des espaces verts, cependant cette augmentation est insuffisante pour parvenir aux objectifs de 10m2 d'espaces verts par habitant définis par le SDRiF-E. Par rapport à la révision précédente, la nouvelle version ne prévoir qu'une augmentation modeste de ces espaces de 3 à 4%. A ce rythme, il faudrait plus de ans pour parvenir à l'objectif du SDRiF-E. Face au changement climatique, l'urgence nous dicte pourtant d'intensifier nos efforts. À contrario, le vocabulaire utilisé dans le PLUi fait la part belle

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité		Commentaires
←-- Observations	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 sur les registres des 14 mairies d'accueil
													aux recommandations, sans que ne soient présentent de véritables tournures coercitives. Ensuite, certaines zones sensibles ne nous semblent pas suffisamment protégées. C'est en particulier le cas pour les zones humides présentes sur le territoire de Montreuil, telle la marre du parc des Beaumonts ou le ru Gobetue. Or les zones humides (ex-zone Nhz) n'apparaissent plus en tant que telles car elles ont été fusionnées avec les EPP. Ainsi les 10,4 hectares de Nzh du PLUi 2022 se retrouvent à présent dans la zone N du PLUi 2025 en perdant au passage leur niveau de protection spécifique. Ces zones sont pourtant vitales pour la biodiversité. Concertant le secteur spécifique des murs à pêches, ou l'association travaille, nous nous interrogeons sur l'opportunité de la réaffectation en zone d'activité de la parcelle boisée CJ 342 de 2424 m2 en zone d'activité. Alors que l'ensemble du site est à présent reconnu comme parc horticole, il nous semble qu'une telle opération constitue un précédent ouvrant la voie à un fragmentation de cet espace. Enfin, notre association étant confrontée aux difficultés à s'épanouir sur une terre assez fortement polluée, nous aurions souhaité voir une sanctuarisation des sites montreuillois d'EIF, une ancienne tannerie industrielle et de la Snem, une ancienne usine de métallurgie. Ces deux sites fortement pollués, l'un aux composés organiques volatils comme le tétrachloroéthylène, l'autre aux hydrocarbures, acides et chrome, connaissent actuellement une dépollution plus difficile et plus longue que prévue. Ces deux sites sont également retenus pour des projets d'habitation, logement social pour le premier, centre social pour le second. Il nous paraîtrait utile d'y réfléchir à nouveau face aux risques de santé publique que comportent ces opérations inédites. Aux Etats-Unis, certains sites industriels ont été sanctuarisés et constituent désormais des réserves de biodiversité importantes.
MON-Obs 16			X	X		X	X	X				X	**<u>Catherine VENICA pour l'association Racines en ville et la fédération des Murs à Pêches</u>** Présente et dépose un document de 4 pages **<u>PJ : 4 pages</u>** **Détails de la parcelle CJ 342 et des segments de linéaires actifs problématiques** Parcelle C) 342, superficie 2424 m2 actuellement classée en zone agricole, prévue en zone UA à la modification N° 3 du PLUi.