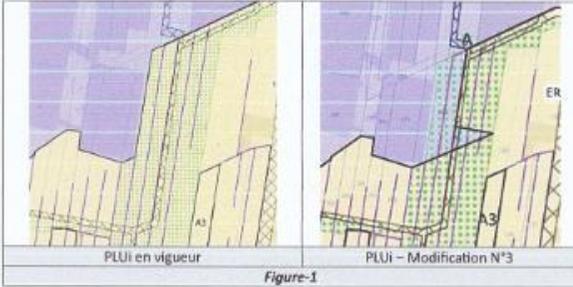
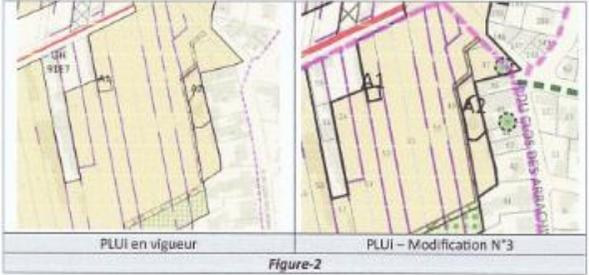
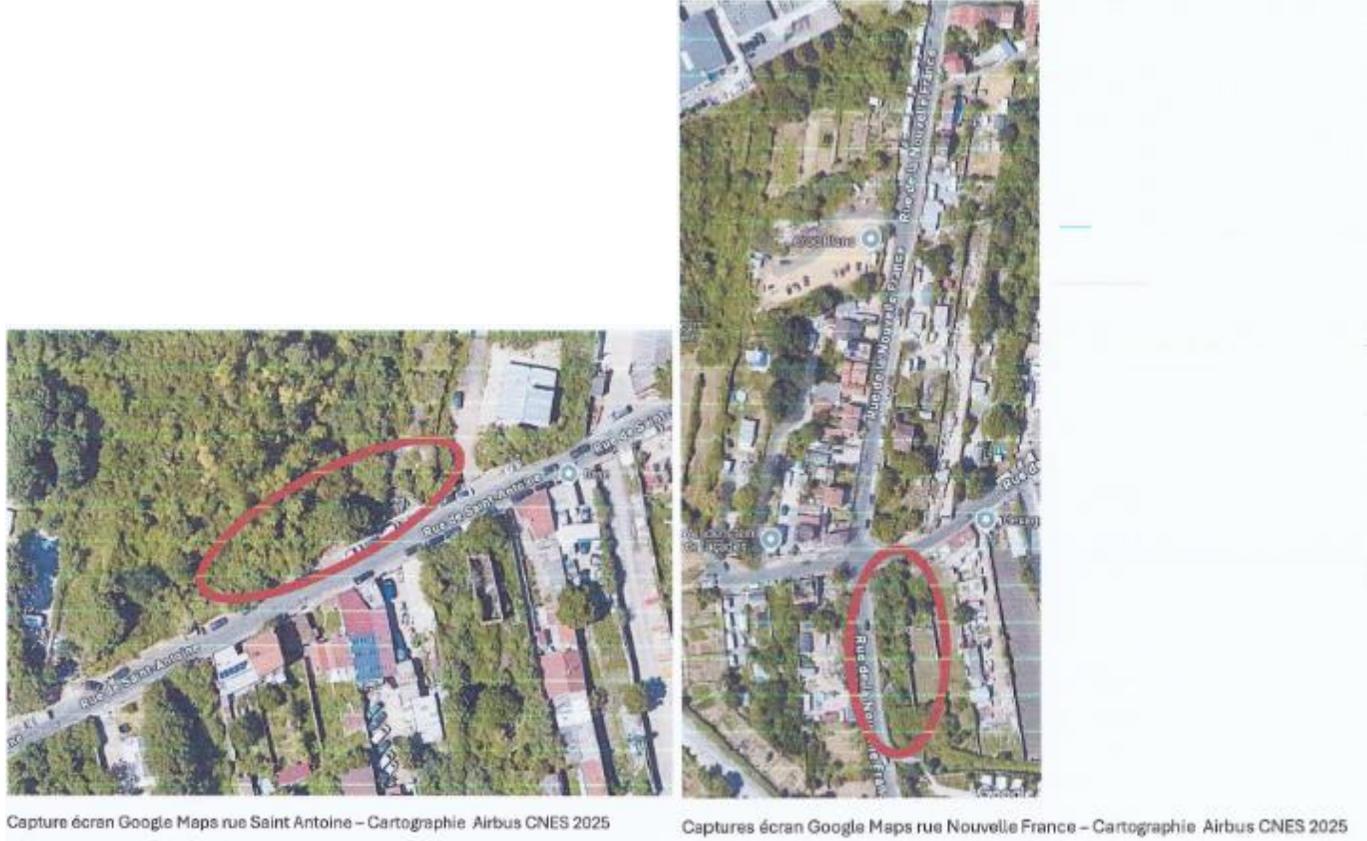


Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
←-- Observations	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												 <p>Figure-1</p> <p>Petite maison d'horticulteurs</p>  <p>Figure-2</p> <p>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.</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

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	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												 <p>Extrait carte B2.4.7 Plan Montreuil (rue Saint Antoine et Rue Nouvelle France) – Projet révision allégé Patrimoine</p>  <p>Extrait carte A2_4_10_Plan_de_zonage_Montreuil</p> <p>Extrait carte B2.4.7 Plan Montreuil (rue Saint Antoine et Rue Nouvelle France) – Projet révision allégé Patrimoine</p> <p>Extrait carte A2_4_10_Plan_de_zonage_Montreuil</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
←-- Observations	Modalités enquête & dossier												Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
	Règlement écrit												
	Règlement graphique												
	Environnement												
	OAP												
	Economie												
	Mobilités												
	Patrimoine												
	PDA												
	Autres problématiques												
	Particulier												
	Collectif												
													

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

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 17		X	X	X								X	<p>Francis REDON pour Environnement 93</p> <p>Les grands objectifs affichés sont inapplicables parce non traduits réglementairement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les 10 m2 par habitant se seront effectifs qu'en 2060 ou 2070 - Les EPP ne peuvent pas être définis à la parcelle mais en fonction de la qualité des sols - Les évolutions de pleine terre sur Montreuil ne sont pas quantifiés et ne permettent pas de mesurer leur impact sur la biodiversité et le climat - Les zones tampons entre noyaux de biodiversité et zone urbaine sont inapplicables ou sans réglementation pour graduer les taux de pleine terre (cf. PLUi Plaine commune)
MON-Obs 18			X	X	X			X				X	<p>Jeanne STUDER pour l'association des Murs à pêches</p> <p>Présente et dépose un document d'une page</p> <p>PJ. 1 page + 1 PHOTO + 1 FLYER</p> <p>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.</p> <p>Aucun élément dans le nouveau PLUi n'indique une augmentation des espaces verts sur Montreuil, à part la plantation de jeunes arbres qui ne remplacent pas les apports des arbres matures qui ont été supprimés.</p> <p>Ma contribution concerne les murs à pêches à Montreuil</p> <p>Le site des murs à pêches révèle les insuffisances du PLUi, avec des réductions de son territoire domageable pour la biodiversité qu'il recèle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de 2420 m² d'un espace boisé rue St Antoine. (parcelle CJ 342) - Atteinte 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. <p>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.</p> 

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

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 19	X										X		Anonyme Une personne signale que le plan 6.7.g Secteur de plan masse, n'est pas consultable, ni papier, ni numérique.
MON-Obs 20	X		X								X		Nathalie PERIN) Propriétaire du 55 rue Pierre de Montreuil de la parcelle 490 et 489. Il y a une erreur sur le plan car ma parcelle passe de UH en UA. Ma parcelle est englobée dans le UA391B22. Je vais rajouter des photos sur le registre numérique.
MON-Obs 21		X									X		Quentin BESNARD Propriétaire 34 rue des Haies, merci de me confirmer que j'interprète bien la règle suivante - page 65 du dictionnaire du PLUi. Actuellement la mairie considère mon « sous-sol » comme un « RDC ». Avec la nouvelle définition du sous-sol comme elle n'est pas constitutive de surface plancher, mon « sous-sol » passerait bien en ce qu'il est réellement en « sous-sol ». J'aimerais aussi savoir quand cette nouvelle règle entrera en vigueur
MON-Obs 22			X		X							X	SCI Kikoll M. EPITAUX, propriétaire au 18 rue Diderot (cadastre n°135) et au 104 rue E. Vaillant (cadastre n°28), mes deux parcelles sont en zone mixte. Le projet de modification n°3 du PLUi, prévoit que ces deux parcelles passent en zone d'activité économiques. Nous contestons le changement de zonage, demandons la justification d'une telle démarche. Dans cette rue, les camions ne peuvent pas passer, 104 avenue E. Vaillant, il est interdit au + de 3,5 t, donc pourquoi une zone économique ?
MON-Obs 23			X								X		Joëlle SEBBAG-YE Propriétaire au 4 rue Diderot, parcelle n°118 (625 m ²) actuellement en zone mixte, demande d'être informée : pourquoi notre parcelle devrait passer en zone d'activité économique ? en effet, je ne comprends pas quelles raisons motivent ce changement de zonage , étant donné que la rue est une rue résidentielle qui ne permet pas le stationnement de camions de livraison. Mon époux est artiste peintre qui a une renommée internationale (œuvres dans les collections du musée Guimet, musée Cernuschi, musée Labrit Toulouse et plusieurs musées en Chine). Nous souhaitons pouvoir accueillir de jeunes étudiants en beaux-arts du monde entier, et donc pouvoir déposer un permis de construire pour pouvoir les loger-organisation de stages de peinture – Nom de l'artiste : YE Xinkqian
MON-Obs 24	X										X		M. et Mme Guy Michel PENISSON Demande d'information sur les évolutions du PLUi de la parcelle sise 78 rue de la solidarité.
MON-Obs 25		X	X	X							X		Muriel GRANDGUILLAUME Je soussigné Muriel GrandGuillaume, vivant au 6 rue Michelet à Montreuil, souhaiterais faire part d'observations dans le cadre de la modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble. J'ai joint n document développant mes observations et demandes. Ce document est de quatre pages . Je demande à ce qu'il soit interdit de construire en fond de parcelles, du moins limiter les hauteurs, comme à Bondy où les constructions en fond de parcelle sont limitées à 4 m de hauteur. L'objectif est de préserver les cœurs d'îlot afin de limiter les îlots de chaleur, tout particulièrement dans le Bas-Montreuil, au niveau de la rue de

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUi d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

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
													Vincennes, Kléber et Michelet. PJ : 4 pages Doublon Mail n°100
MON-Obs 26	X			X							X		Catherine SID J'ai découvert que notre petit jardin était classé en EPP (espace paysagé protégé). Je ne sais pas depuis quelle date. Je pense qu'il faut informer directement les habitants propriétaires concernés avant (c'est-dire au moment du projet) puis après, lorsque ce classement est effectif avec ce que cela signifie. Il faudrait savoir aussi quels sont les critères retenus pour ce classement. Je ne conteste pas ce classement, mais je vois que dans notre quartier il s'agit essentiellement de toutes petites parcelles. Il faudrait classer de grands espaces de manière à protéger réellement la nature afin de la protéger des promoteurs immobiliers.
MON-Obs 27		X	X								X		Valentine SOUDON et André TEIXERA Objet : Demande d'assouplissement du PLU dans le cadre du projet de surélévation d'un bâtiment en brique Nous sollicitons l'attention de la commission d'enquête afin de présenter notre projet de surélévation d'un bâtiment situé au 72bis rue du Sergent Bobillot et d'exposer les raisons pour lesquelles une adaptation du Plan Local d'urbanisme (PLU) serait justifiée dans ce cas précis. Notre projet prévoit une surélévation s'intégrant harmonieusement dans l'ensemble urbain existant, notamment en s'alignant sur l'héberge d'un immeuble répertorié situé à proximité immédiate. Ce choix architectural vise à garantir la cohérence du paysage urbain tout en optimisant l'usage du bâti existant. Nous sommes conscients que notre projet ne respecte pas la distance minimale réglementaire de 6 mètres entre bâtiments sur une même parcelle, le bâtiment sur cour étant déjà situé à une distance inférieure (2,5 mètres). Toutefois, notre proposition ne dégrade en rien la situation actuelle, puisque la surélévation ne modifie pas l'implantation du bâti en rez-de-chaussée et en étage inférieur. De plus, le propriétaire du logement situé sur cour a validé notre projet et a confirmé qu'il ne porte pas atteinte à sa situation actuelle. Ce projet représente également une opportunité d'amélioration thermique et énergétique du bâtiment. En effet, la surélévation sera accompagnée d'une isolation performante des façades sur cour et pignon, ainsi que de la toiture, permettant ainsi une meilleure efficacité énergétique et un confort accru pour les occupants. Nous avons obtenu l'accord de la copropriété pour la réalisation de ce projet, témoignant de son acceptation par l'ensemble des parties concernées. En appui de cette demande, nous joignons le dossier de projet documents permettant d'illustrer notre projet et sa bonne intégration urbaine : Nous souhaitons également échanger avec le commissaire enquêteur afin de détailler ces éléments et répondre à toute interrogation.
MON-Obs 28	X										X		Anonyme J'apprécie la publicité qui est faite à cette modification du PLUi. Cela change de la discrétion avec laquelle s'est déroulée l'enquête qui a modifié le PLUi pour établir un secteur de plan masse sur la parcelle où l'immeuble Opale était déjà réalisé sous la direction de Paul Chemetov, en conformité avec le plan de masse établi par Alvaro Siza pour le centre-ville de Montreuil limitant les hauteurs à R+.
MON-Obs 29		X	X								X		Etienne RETOUT J'aimerais connaître les modifications du PLUi concernant la parcelle du 27-29 rue de Vincennes (BM 30) notamment concernant un changement de zonage éventuel.

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
←-- Observations	Modalités enquête & dossier											Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
	Règlement écrit											
	Règlement graphique											
				Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif
												J'ai trouvé le plan de zonage, donc le zonage ne change pas – Création d'une zone paysagère protégée sur la parcelle . Est-il envisageable de déplacer cette zone protégée sur la parcelle sans la réduire ? garder la même surface protégée mais pas forcément en fond de parcelle ?
MON-Obs 30	X		X								X	ANONYME Le plan-guide des abords du T1, qui avait été établi en concertation avec les habitants, montrait des constructions en bleu (activité) face à Mozinor. Or, le plan de zonage soumis à l'enquête publique sur la modification du PLUi indique un zonage Uev. Est-ce une erreur ou le plan-guide a-t-il été modifié depuis?
MON-Obs 31				X	X	X	X				X	Carole LEGRAND Propriétaire 9 rue des Néfliers / habita maison Bois <ul style="list-style-type: none"> - Demande classement en EPPP le long des infrastructures Tram : cesser les constructions sans concevoir l'espace piéton/enfants/vélos ; - Adapter au changement climatique les espèces extérieur = planter = cesser avec le bitume (pollution/émanations/sol + en température et non accessibles aux animaux) - Assurer une trame verte noire, adaptée aux changements climatiques, et large pour les mobilités piéton, + de 2m à 4 mètres- avec des arbres de haute tige et des espaces boisés - Limiter les bâtis le long de la trame verte – limiter les étages. Il existe actuellement un commerce de proximité autre que le Super-U, Lidl, etc. Il faut recréer des petits commerces- un restaurant solidaire créant du lien et et accessible à tous en raison de la gentrification qui divise les habitants dans leur mode de vie.- accès aux activités en fonction des classes sociales - La maison en briques, angle Néfliers/ Paul Signac (donation à la mairie) devrait permettre un lieu d'accueil et d'hébergement pour maman solo et jeunes LGBT, type « refuge », la ville doit évoluer vers une mixité, favoriser les cultures mixtes. - Encourager les locaux permettant une réelle mixité envers les femmes et jeunes LGBT. La ZAC va à l'encontre de certains principes - Santé : accès à la maison LGBT/ foyer et crèche - Imposer « CRITAIR » pour les véhicules ultra polluant ce qui concerne toutes les classes sociales - Réorganiser la circulation des véhicules motorisés et la limitation de vitesse doit être imposée pour la sécurité de tous - Cap Saint Antoine doit rester un lieu de formation ce qui permet la mixité et la diversité. L'ensemble stimulerait l'emploi local et la réappropriation des espaces de circulation - Place de Paris à réaménager en lieu de convivialité , secteur Vélib', Food trucs, Artistes, ce lieu doit être protégé et végétalisé - Etat de la circulation piétons / vélos qui est devenue désastreuse , nids de poule et dangers permanents pour les l'accès aux PMR et enfants, car cela oblige parfois à utiliser la route - Revoir à la baisse rue de Rosny, revoir les planchers prévus par le guide actuel - Groupes scolaires : voies de circulation à sécuriser et végétaliser (Danton, Méliès, etc.) <p>Il faut un réel investissement de compensation des espaces verts, pas seulement en îlots de jardins partagés mais en espaces de circulation pour les ados. Il faut cesser de concevoir cette ville à l'image des années 90 sans prie en compte des canicules et de la densité de population</p> <p>PS : Pourquoi des jardins disposant d'arbres ne sont pas en zone verte ? Y-t-il un projet d'abattage d'arbres ? Rue de la Ferme, les algécos rue de Rosny, église évangéliste, quelle répartition d'espaces avec saturation actuelle de densité ?</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

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 Noisy-le-Sec - 93130													
NLS-Obs 1	X	X	X								X		<p><u>Michel STAUB - Conseil de quartier Petit Noisy</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • On peut regretter que t toutes les rues ne soit pas nommées • La version électronique des plans de zonage est difficilement consultable (zoom impératif et très gros fichier) • Le PAPAG 1 elle est entrée en vigueur le 24 mai 2022 pour 5 ans. Quels sont les usages envisagés ? <p>Quelle est la destination de la parcelle 286 située à l'angle Baudin/avenue Gallieni (parcelle délaissée du tramway T1)</p>
NLS-Obs 2	X		X									X	<p><u>Yves CHAUMARD – Membre du Bureau MNLE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La version électronique et très difficilement lisible • Il faut améliorer la concertation car les documents sont très lourds • Organisation d'une réunion publique le 1^{er} mars 2025 de 09h30 à 11h30 à l'usine des Transitions au 121 rue du Parc à Noisy-le-Sec
NLS-Obs 3				X	X	X					X		<p><u>Sarah AMARSY – orthosama@gmail.com</u></p> <p>Je me réjouis de l'augmentation de la surface végétalisée sur le territoire Est Ensemble. Je souhaite néanmoins porter à votre attention le risque associé à la présence d'arbres près de nos habitation située dans une zone à fort aléa de retrait gonflement des argiles. Les bâtis peuvent subir des désordres conséquents à la présence des racines au niveau des fondations. Je souhaite être contactée dans le cadre du projet Grand Chemin et transformation de la parcelle UEvHnr (au niveau du parking de l'hôpital rue de la Chasse). Merci de prendre en compte ces problématiques de racines proches des habitations.</p> <p>Je souhaite obtenir confirmation de la transformation de la zone située au niveau de la rue de la chasse actuellement parking de l'hôpital en zone dite « espace vert urbain ».</p> <p>J'ai en effet été informée d'un projet de construction de logements.</p>
NLS-Obs 4	X			X					X		X		<p><u>Catherine GUICHON – cathyguichon@gmail.com</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la communication sur cette permanence a été mal faite. Indications incomplètes dans Horizon 2) j'avais fait des remarques lors de la phase préalable je n'ai aucune nouvelle 3) mon lot est classé ce qui a des conséquences en termes de valeur du bien. J'ai acquis une parcelle constructible qui a été classée postérieurement. A l'époque de l'acquisition il avait été envisagé de construire dans le futur une habitation pour nos enfants, ce qui n'est plus possible. Comment faire ? J'ai déjà interrogé par mail. Je souhaite une réponse.
NLS-Obs 5			X								X		<p><u>Mme MAKOUCHE – 14 rue Alexandre Pottier</u></p> <p>Il me semble que la rue de Paris va changer complètement. Dans quel sens ?</p> <p>Le métro va se faire d'ici 2030. Quel avenir pour la rue Alexandre Pottier</p>
NLS-Obs 6			X								X		<p><u>Nabil FELLA - 2 rue du Docteur Charcot</u></p> <p>Je suis Noiséen de naissance et avec ma famille nous habitons la parcelle 48 au 2 rue du Docteur Charcot. Je demande ce jour la réintégration de la parcelle dans la zone UC dans laquelle elle était initialement pour les raisons que j'ai détaillées dans le document ci-joint.</p> <p>En effet, la parcelle est en limite de zone UC dans la zone UM et a été exclue de la zone UC par une limite en forme de crochet. Le zonage actuel</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

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	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												<p>place la parcelle dans une situation difficile bordée côté Gallieni par la zone UC avec des immeubles à 22 mètres. Elle est bordée côté Nord (Charcot) par la zone UC à 22 mètres. Enfin, côté Est (zone UH) avec des immeubles R+4 et surtout R+6 à caractère très imposant surplombant toute la zone UM. Je demande donc la réintégration de la parcelle en zone UC tout en tenant compte de son caractère transitionnel. Je dépose en complément une note dactylographiée et illustrée.</p> <p>1 PJ – 8 pages</p> <p>Dr FELLA NABIL Le 26/02/2025 à Noisy Le Sec</p> <p>Parcelle 48 2 rue du Docteur CHARCOT 93130 Noisy Le Sec Fella.nabimed@gmail.com 0650156872</p> <p>Objet : Demande de réintégration de parcelle en zone UC de la parcelle 48 située au 2 Rue du Docteur Charcot Noisy Le Sec lors de la révision du PLUI n°3</p> <p>Madame, Monsieur l'enquêteur public, les responsables du service instructeur du PLUj</p> <p>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 station pont de Bondy de la ligne 15. Ma parcelle était initialement classée en zone UC avec une hauteur maximale de construction fixée à 25 m. À la suite des révisions successives du PLUj, la hauteur autorisée sur cette parcelle a été réduite à 13 m, puis ajustée à 16 m selon certains schémas contradictoires du PLUj, dévaluant au passage significativement la valeur foncière des biens des habitants.</p> <p>Actuellement, ma parcelle se trouve 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 ma 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 routes bordant ma parcelle, bénéficient d'une hauteur maximale autorisée de 22 m. Cette différence nette de hauteur occasionne une cassure franche incohérente et inégale à mon sens et qui plus est, au regard du bâti existant et du fait que nous sommes dans une extension naturelle de centre-ville.</p>  <p>Terrain bordé par 3 rues dont 2 en limite de Zone UC 22m avec cassure franche de la hauteur :</p>  <p>Nous remarquons sur ce schéma que le nouveau zonage à pour limite, la rue Denis PAPIN et la rue du Docteur Charcot - en crochet - contourne ainsi mon terrain, sans tenir compte de la différence des hauteurs engendrée en face à face. C'est une des raisons pour lesquelles je demande que l'on réintègre ma parcelle dans la zone UC.</p>  <p>Proposition de réintégration de la parcelle 48 dans la zone UC en tenant compte des aménagements de la limite de l'alignement de la Rue Docteur CHARCOT et tout - en - crochets - favorisant ainsi une intégration de hauteur.</p> <p>La limite actuelle - en crochets - de la zone UC, contrairement à une parcelle voisine, est inégale et incohérente, une telle cassure des hauteurs, je propose dans dans mes observations à l'instructeur public de réintégrer la parcelle 48 en zone UC comme précédemment avec, dans un même, un caractère transitionnel à prendre en compte pour les projets futurs.</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Nous pouvons bien visualiser sur la photo suivante, en face de ma parcelle, cette cassure inégale de hauteur en face à face depuis la construction d'un nouvel immeuble R+6 en position ERNo4 sur le plan du PLUI. En conséquence, ma parcelle fais face, de fait, à un immeuble R+6 de l'autre côté de la route, alors même que ma parcelle a été réduite à une limitation de hauteur constructible de 13 mètres (VS 25 mètres initialement).

Photo illustrant l'inégalité des hauteurs en face à face en plein cœur de l'extension du centre-ville :



Inégalité des hauteurs en Face à Face de part et d'autre de l'avenue Gallieni (extension du centre-ville)

Thèmes		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
←-- Observations	Modalités enquête & dossier												Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
	Règlement écrit												
	Règlement graphique												
	Environnement												
	OAP												
	Economie												
	Mobilités												
	Patrimoine												
	PDA												
	Autres problématiques												
	Particulier												
	Collectif												

A noter, la présence d'immeubles R+6, à caractère très imposants, en fond de zone pavillonnaire alors que l'axe d'extension du centre-ville est, quant à elle, limitée à 13 m de hauteur ce qui vient accentuer la complexité de ce quartier et ses incohérences.



Immeubles imposants préexistants en fond de zone pavillonnaire accentuant l'hétérogénéité :



AUTOTAL :

Au total, la parcelle 48 a été contournée et exclue de la zone UC, dans laquelle elle se trouvait initialement, lors d'une révision précédente du PLUI. Ceci, par la création d'une limite de zone UC en forme de « crochet » qui constitue une source d'aggravation de l'hétérogénéité de ce quartier en opposition aux principes évidents d'harmonisation du développement urbain. Nous retenons que sa position actuelle est « cloîtrée » entre la Zone UC limitée à 22 mètres côté ouest (côté Gallieni), la Zone UC également côté Nord (côté Charcot) et par la présence de bâtis dépassants largement la hauteur de 13 mètres (R+4 et R+6) côté Est (côté zone UH). (Cf. photo aérienne suivante)



Vue aérienne mettant en évidence la rupture de continuité flagrante des hauteurs dont ma parcelle fait l'objet

Qui plus est, il existe des bâtiments de type R+5 et R+4 dépassants les 13 mètres de hauteur maximale en plein cœur de la zone UM et dans l'axe d'extension du centre-ville dans le même alignement que ma parcelle. Ceci a pour conséquence d'aggraver l'hétérogénéité déjà importante des hauteurs et rupture de continuité urbaine.

Thèmes		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
←-- Observations	Modalités enquête & dossier												Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
	Règlement écrit												
	Règlement graphique												
	Environnement												
	OAP												
	Economie												
	Mobilités												
	Patrimoine												
	PDA												
	Autres problématiques												
	Particulier												
	Collectif												
													<p>Par ailleurs, il existe déjà des bâtiments de type R+5 et R+4 dépassants les 13 mètres de hauteur et ce, dans la même zone UM voire dans le même alignement que ma parcelle. Ceci a pour conséquence d'aggraver l'hétérogénéité déjà importante des hauteurs dans cette extension de centre-ville.</p> <p>2 bâtis préexistants dans la zone UM limitée récemment à 13 mètres accentuant l'incohérence des hauteurs dans le quartier :</p>  <p>Vue arrière de l'immeuble R+4 de la zone UM :</p>  <p>CONCLUSION :</p> <p>Comprenant parfaitement 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 de rapporter ces faits semblant opposés aux principes de cohérence du développement urbain, dans l'objectif de demander la réintégration de la parcelle 48 (située au 2 rue du Docteur Charcot Noisy Le Sec) dans la zone UC limitée à 22 mètres de hauteur. Zone UC dans laquelle elle se trouvait initialement et dont elle a été exclue par la création d'une limite en crochet.</p> <p>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.</p> <p>Je vous remercie par avance de l'attention portée à ma demande et reste à votre disposition pour toute précision complémentaire.</p> <p>Bien cordialement,</p> <p>Dr FELLA NABIL 06.50.15.68.72 fella.nabimed@gmail.com</p>

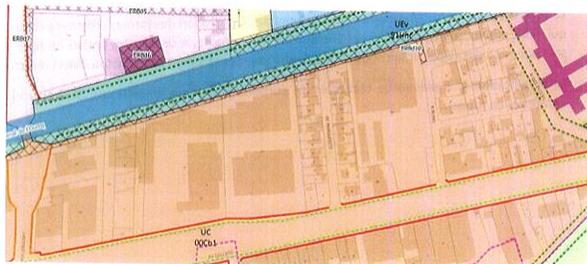
Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

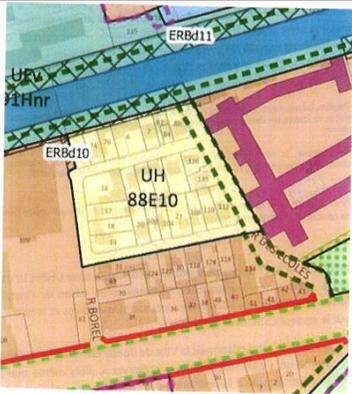
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires	
←-- Observations	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	
NLS-Obs 7	X							X	X		X		<p>Colette SCHEYDER – Noisy-le-Sec Objet : _VOLET PATRIMONIAL 1) Ma première interrogation concerne le plan B.2.4.8. Aucun nom de rue ; le repérage n'est pas facile. Exemple : à l'angle BURGER, rue de Paris, il y a un nouvel élément qui, pourrait correspondre suivant la légende à un ajout ; pas retrouvé en B.2.4.3. dans la liste des adresses ajoutées. D'autre part, sur la parcelle 308 de la piscine Edouard Herriot, la partie SUD est fléchée en vert ; pas de légende correspondante 2) PDA Cinéma LE TRIANON Noisy-le Sec est très impactée dans les rues Emile Zola, Anatole France, Etienne Dolet, Romainville, ces rues convergent sur la place Carnot. L'information fléchant Noisy-le-Sec serait indispensable</p>
NLS-Obs 8					X					X	X		<p>Nabil FELLA - 2 rue du Docteur Charcot L'extension naturelle et majeure du centre-ville se situe avenue Gallieni entre le pôle gare RER E et la future ligne de métro 15 du Pont de Bondy. Sur le site Internet de la ville, il est noté que la gare RER E enregistre environ 28.000 passagers par jour soit, par extrapolation, plusieurs millions de passages par an. Ce qui en fait un pôle majeur de transport dans l'Est parisien. Des dizaines de milliers de passagers sont donc susceptibles de transiter entre la gare RER E et la future ligne de métro 15 du Pont de Bondy. Le transit de passagers peut se faire de différentes façons (voitures, bus, tramway) ou à pied. Il me semble primordial de redynamiser tant sur le plan de l'habitat que du commerce cet axe majeur et naturel d'extension du centre-ville. Les Noiséens et les non-Noiséens en transit entre la gare RER E et la station de métro 15 méritent de découvrir la ville, autrement que par la vitre d'un tramway ou d'un bus. C'est pourquoi il me semble indispensable de redynamiser cette extension du centre-ville.</p>
													Mairie de la commune de Pantin - 93500
PAN-Obs 1	X										X		<p>Victor ALLOUL Au sujet des documents déposés sur le registre numérique et pour avoir un rendez-vous avec l'architecte conseil</p>
PAN-Obs 2	X		X		X						X		<p>Thierry COLIS & Véronique GOSSELIN Habitants au 35 Quai de l'Ourcq à Pantin.</p> <ul style="list-style-type: none"> Intéressés par une identification claire de « jardins partagés » sur la ville de Pantin. Intéressés par le document « Atlas Urbain » réalisé par les services techniques de la ville de Pantin qui est très lisible pour identifier les différents espaces présents à Pantin. <p>Merci aux commissaires enquêteurs. P.S. Important d'avoir un accès à des <u>versions papiers</u> pour les documents de plus de 50 pages. Lire des documents volumineux sur des écrans d'ordinateur est totalement décourageant et épuisant. Globalement pour Pantin, nous trouvons que les changements et évolutions proposées sont <u>positifs</u>.</p>
PAN-Obs 3		X	X		X						X		<p>Florence BERGER Habitante du Pré Saint-Gervais</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

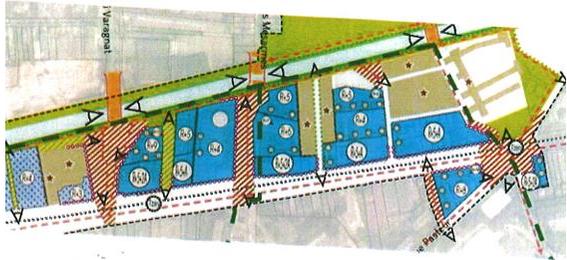
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires	
←-- Observations	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
													Remarque : Manque de réflexion sur les besoins d'évolution et de réhabilitation des bâtis existant (OR57 du SDRIF-E) Nouvelle OAP environnement ambitieuse partie 3 « Carbone et sobriété de la construction » qui ne trouve pas de traduction réglementaire quand il s'agit de bâtiments non conformes aux règles en vigueur.
													Mairie de la commune de Romainville - 93230
ROM-Obs 1		X									X		Jean LAVALETTE – 107 rue P. de Kock – UH28T10 Problème de constructibilité sur une surface de foncier de 1400 m², d'après le PLUI je peux construire 215 m². C'est vraiment peu.
ROM-Obs 2		X									X		M. CAPECCI – 88 rue P. de Kock Pourquoi ne peut-on construire sur une surface de 2000 m² que 250 m² + 10 % ensuite ? La surface constructible diminue et nous laisse un terrain qui devient une friche.
ROM-Obs 3	X								X		X		Severin DROGOU – 77 avenue des Bretagnes Conteste le classement de sa maison en « patrimoine remarquable » et demande un déclassement pour toutes les raisons précisées dans une note récapitulative remise en mains propres à M. Relave. Cette note sera complétée lorsqu'elle sera déposée sur le registre électronique 1 PJ : 4 pages Doublon mail 20
ROM-Obs 4									X		X		M. SOUILLARD – 128 rue de la Libre-Pensée La maison sise 128 rue de la libre-pensée est classée en niveau 2. Cette construction construite en meulière (approximativement 1920), a fait l'objet d'un ajout d'un escalier extérieur disgracieux en béton dans les années 1970. Le classement devrait préciser les éléments sur lequel il porte en insistant sur le niveau remarquable de la structure en meulière tout en excluant l'ajout en béton. Je demande ainsi que le classement de cette maison soit adapté en ce sens.
ROM-Obs 5									X		X		M. et Mme COUTELLIER - 34 avenue de Verdun Plusieurs remarques identiques à celles déjà faites il y a 5 ou 6 ans lors de la première enquête. Nous avons pu, d'ailleurs, être reçu par un enquêteur, plus agréable qu'aujourd'hui. 1. Point sur le classement : Même si nous reconnaissons qu'il est de bon aloi de préserver le patrimoine, nous pensons que cette démarche tente à masquer les dégâts faits par la précédente équipe municipale. Si notre maison est classée, le bâtiment à coté et qui faisait partie d'un ensemble (ancien garage) lui ne l'est pas. Il se dégrade et le propriétaire ne s'en occupe pas. 2. Inconvénients : Nous avons été obligés de refaire notre toit et compte tenu du premier classement, nous avons dû nous plier à le refaire à l'identique (toit remarquable en ardoise et zinc). Contrainte sans aide et avec demande de vérification de la part du service concerné - pas de réduction de taxe foncière - pas de prêt à taux 0 - pas d'aide financière 3. Obligations sans contrepartie architecturale

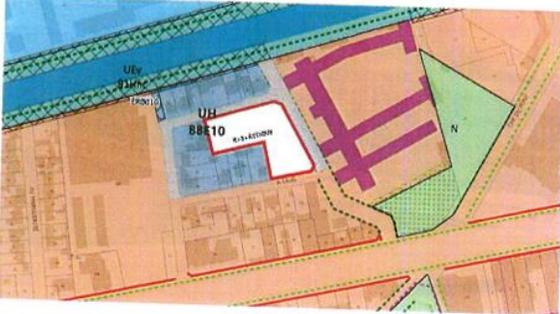
Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

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
													Sauf à ne pas en avoir pris connaissance, rien ne semble empêcher (si les permis de construire sont ré-autorisés) au propriétaire du bâtiment collé à notre maison de faire réaliser un immeuble qui de fait déclasserait notre maison. Une fois de plus et comme déjà exprimé lors de la réunion publique en mairie, la municipalité devant considérer les administrés concernés Comme riches, ou aisés, ne se soucie pas plus, comme la précédente, des impacts que cela peut provoquer.
ROM-Obs 6			X								X		Anonyme Je suis une habitante du quartier des Ormes à Romainville. Je ne comprends pas pourquoi le plan guide du T1 qui est disponible sur le site internet d'Est Ensemble ne correspond pas aux plans de zonage proposé. Pourriez-vous m'éclairer à ce sujet ?
ROM-Obs 7	X	X			X							X	Collectif des propriétaires et voisins des rues Lauq et Borel – Bondy Demande le maintien de ses parcelles en zone dense Collectif de 24 personnes PJ 8 pages La modification n°3 prévoit de réaffecter les parcelles de ce collectif en UH (UH88E106) alors qu'elles sont affectées dans le PLUi en cours en zone Centrale (UC) ce qui est cohérent avec leur environnement urbanistique immédiat  <p>Source : PLUi Est Ensemble en vigueur. Plan de zonage de Bondy.</p>  <p>Source : Google Maps. En Jaune, les parcelles concernées.</p> 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	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												 <p>Source : Modification n°3 en cours d'enquête publique. Nouveau plan de zonage proposé.</p> <p>Le changement de zonage envisagé par la modification N°3 s'inscrit en totale contradiction avec les orientations définies par la Ville de Bondy pour ce secteur.</p> <p>Lors de l'adoption du PLUi initial, la Ville de Bondy avait justifié l'existence d'une OAP sur le secteur Canal/Avenue Gallieni (au sein duquel sont situées les parcelles concernées par le potentiel du développement urbain et commercial du secteur et précisé que « les nouveaux immeubles doivent s'inscrire dans le gabarit R+5+2 attiques et prévoir en rez-de-chaussée des socles commerciaux ou d'activité » (source : PLUi Est Ensemble, 4. OAP).</p> <p>Cette justification est constante depuis l'adoption du PLUi par Est Ensemble le 4 février 2020 ... 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 L90, L94, L94, L96, L135, L136, L108, L110 et L112), la Ville de Bondy a expressément formulé : « en l'espèce les requérants n'établissent pas que le secteur ou les lieux avoisinants présenteraient t 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 ensembles, zones commerciales, infrastructures) et sans aucune homogénéité architecturale ».</p> <p>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 1600 logements supplémentaires et le renforcement de l'offre commerciales sur le secteur Canal/Avenue Gallieni.</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
←-- Observations	Modalités enquête & dossier												Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
	Règlement écrit												
	Règlement graphique												
	Environnement												
	OAP												
	Economie												
	Mobilités												
	Patrimoine												
	PDA												
	Autres problématiques												
	Particulier												
	Collectif												
													<p>Il est 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.</p>  <p>Patrimoine :  Ensemble urbain à préserver</p> <p>Le 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.</p> <p>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.</p> <p>L'incohérence des orientations définies par la ville de Bondy pour le secteur Canal/avenue Gallieni elle grave, si ce n'est manifestement fautive.</p> <p>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.</p> <p>Ce permis délivré le 11 juillet 2022 a fait l'objet d'un permis modificatif le 16 septembre 2024 qui autorise la construction en R+4 de 5201 m² de surface de plancher sur les parcelles L90, L94, L96, L108, L110 et L112.</p>

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	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												 <p>PLAN DE ZONAGE BONDY PLUI ACTUEL + PERMIS ACCORDE PROMOTEUR</p> <p>Emprise de projet promoteur</p> <p>À 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 numéro 3. Ainsi, la ville de Bondy octroyer un permis de construire pour un projet défigurant profondément une zone pavillonnaire dont elle savait déjà qu'elle faisait l'objet d'une protection particulière au titre de la modification numéro 3. Or, aucun habitant n'a été informé de cette circonstance dans le cas de la consultation préalable sur la modification numéro 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 numéro 3. La rédaction du projet prévu par Kaufman & Broad enclavera les rares pavillons restants, situés sur les parcelles L16, L17, L18, L19, L20, L102, L104 et L23. La décision de réaffecter les rares pavillons restants en zone UH est donc totalement incohérente au regard de leur environnement urbanistique actuel et à venir. L'article L151-8 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 UH88E10 se retrouveront dans un environnement totalement enclavé 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 dans 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 numéro 3. Cette circonstance porte ainsi atteinte à une atteinte excessive et disproportionnée à leur droit de propriété....</p> <p>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</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

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 ville de Bondy. Cette erreur est susceptible d'entraîner l'annulation du PLUi par le juge administratif si la modification numéro 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 numéro 3 et de maintenir le zonage actuellement prévu au titre du PLI 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
ROM-Obs 8				X							X		<u>Etienne RETOUT – Montreuil</u> La parcelle BM 30 à Montreuil va voir une partie de son terrain classé en espace protéger paysager. J'aimerais savoir s'il serait possible de modifier l'emplacement de la partie protégée tout en gardant la même surface classée
ROM-Obs 9								X			X		<u>Sébastien SIDER – 60 rue de Paris</u> Ma maison et nouvellement classée en 2. Je conteste ce classement et sollicite un classement niveau 3 « patrimoine représentatif ». Au regard des exemples montrés dans le support de présentation sur les niveaux 2 et 3 à l'occasion de la réunion publique comme : - Bondy 11 et 11 bis rue du Lion ensemble pavillonnaire de niveau 2 - les Lilas école Waldeck Rousseau - l'édifice scolaire de niveau 3 il apparaît que le niveau 2 « patrimoine remarquable » concerne plutôt des meulières et que le niveau 3 ressemble plus à ma maison. La consultation de la pièce B.2.3. laisse apparaître des maisons dont les façades et l'aspect général m'apparaît similaire à la mienne ils sont classés niveau 3 : 41 rue Carnot ; 62 avenue des bretagnes ; 61 rue Saint Germain. La façade a été rénovée fin des années 1990 et début des années 2000, je ne considère pas qu'il s'agisse d'un patrimoine remarquable sachant par ailleurs qu'en raison de la proximité de l'église (500 m) l'accord des ABS est nécessaire, et nous ne pouvons pas faire n'importe quoi. Le classement n'est donc ni pertinent ni utile et je sollicite un déclassement niveau 3.
ROM-Obs 10								X				X	<u>Monsieur LOCATELLI – 17 rue de Paris</u> Je refuse que mon bien soit classé 2. Compte tenu du très mauvais état de la structure : maison inhabitée depuis des années, toiture percée, il pleut à l'intérieur car charpente pourrie par les années, plancher éboulé et percé, lézardes et fissures multiples sur mur porteur, cave éboulée et inaccessible. Ce bien aurait un coût trop élevé à rénover ; c'est pour cela que je refuse ce classement.
ROM-Obs 11	X										X		<u>M. et Mme MESDOM – 179 rue Jean Jaurès</u> Nous avons recherché des informations précises sur le site de modification N° 3 du PLUi. Ce site est trop complexe, incompréhensible, nécessitant un mode d'emploi clair. D'où notre présence ce matin à la permanence pour comprendre le fonctionnement du site et des documents.
													EPT Est Ensemble – siège de l'enquête
EPT-Obs 1										X	X		<u>Gérard CHAMAK - Villemomble</u> Je suis M. CHAMAK. Je suis passé et Mme Marette n'a pas pu me donner des informations car habitant Villemomble, je dépends de l'EPT Grand Paris Grand Est. Donc je constate une fois de plus un manque de transparence flagrant.
EPT-Obs 2	X	X									X		<u>Florence BERGER</u> Règlement (en vigueur) :

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
←-- Observations	Modalités enquête & dossier												Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
	Règlement écrit												
	Règlement graphique												
	Environnement												
	OAP												
	Economie												
	Mobilités												
	Patrimoine												
	PDA												
	Autres problématiques												
	Particulier												
	Collectif												
													<p>page 192 du règlement : Pourquoi ces deux règles sont liées ? Qu'est-ce que cela implique ?</p> <p>page 193 : Pouvez-vous justifier l'existence de la disposition transversale portant sur les élévations et extensions de 1 niveau ? Est-il envisageable d'appliquer cette disposition transversale aux règles d'implantation entre deux constructions sur un même terrain ?</p> <p>page 164 de la partie 2.3 « Justification des choix retenus : Pouvez-vous justifier l'existence de l'indice 9 ? Cet indice, similaire à l'indice 8, n'est présent que sur la commune du Pré-Saint-Gervais : Pourquoi cet indice communal existe dans un dossier intercommunal ?</p> <p>cet indice ne correspond pas à une situation de « quartiers pavillonnaires organisés » comme décrit dans l'indice 8. Cet indice ne permet pas de répondre à la densité bâtie d'une commune comme telle que le Pré Saint-Gervais.</p> <p>Je ne connaissais pas l'existence du registre de concertation papier. Je me suis rendue sur place à l'Hôtel du territoire le 12/09 et on ne ma pas proposé d'y avoir accès malgré mes questions sur le PLUi.</p> <p>Pouvez-vous harmoniser les règles de retrait selon la présence d'ouverture ou de baies ?</p> <p><u>PJ. 14 pages – résumé ci-dessous</u></p> <p>MODIFICATION N°3 DU PLUI D'EST ENSEMBLE - PROPOSITION CITOYENNE - PROPOSITION DE NOUVELLE DISPOSITION TRANSVERSALE POUR L'ACCÉLÉRATION DE LA RÉHABILITATION DES BÂTIMENTS EXISTANTS. LEUR RÉNOVATION ET LEUR OPTIMISATION. DANS UNE LOGIQUE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE</p> <p>Après avoir évoqué les objectifs d'évolution portés par l'EPT Est Ensemble, notamment qualifiés de « territoire vivant qui se veut résilient face aux défis climatiques et sociaux de ce XXIème siècle .../... volonté de renouvellement urbain, de recyclage des bâtiments existants par leur reconversion, leur réhabilitation et leur optimisation », l'exposé développe un argumentaire pour « pouvoir gérer toutes les situations jusqu'à l'échelle la plus fine, c'est-à-dire la parcelle », et conclue par une proposition de modification du règlement, concernant l'évolution de certains bâtis, notamment en termes de surélévation. A cette fin, l'exposé analyse successivement une dizaine d'orientations réglementaires du PLUi actuellement en vigueur (OR 31, 57, 58, 59, 61, 63, 73, 74, 77, 93), une dizaine d prescriptions du ScoT métropolitain (pages 32, 34, 43, 44, 45, 48, 65, 70, 79, 81, 134), le troisième axe du PADD et sa déclinaison dans l'orientation thématique OAP Habitat.</p> <p>Il en est déduit que dans le SDRIF-E, le SCOT, ou le PLUi d'Est Ensemble, le constat est le même : penser l'aménagement d'un territoire aussi dense et ancien que l'EPT d'Est Ensemble passe forcément par une réflexion sur la nécessaire évolution du bâti existant, dans un objectif de sobriété foncière mais aussi de réhabilitation et de densification, pour un rééquilibrage territorial efficace à destination des habitants. La réflexion se poursuit dans une comparaisons avec d'autres PLUi soumis au même SCOT (Plaine commune, Paris Marne et Bois, Grand Paris Grand Est, Boucle Nord de la Seine)</p> <p>Proposition de modification au PLUi d'Est Ensemble</p> <p>1) Rajouter, dans les dispositions transversales concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : « Les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont admises dans le prolongement de l'existant et dans la limite d'un niveau. Pour les indices réglementant les vues, ce dispositif s'applique si la surélévation n'entraîne pas de création de vue nouvelle en face de la limite non conformes aux règles de retrait ». Cette disposition peut, si besoin, être restreintes aux zones UC et UM, qui sont les zones à vocation de mutation des tissus.</p> <p>2) Systématiser des retraits différenciés selon que les façades comportent des baies ou non ; un même projet d'optimisation foncière, impossible sur</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

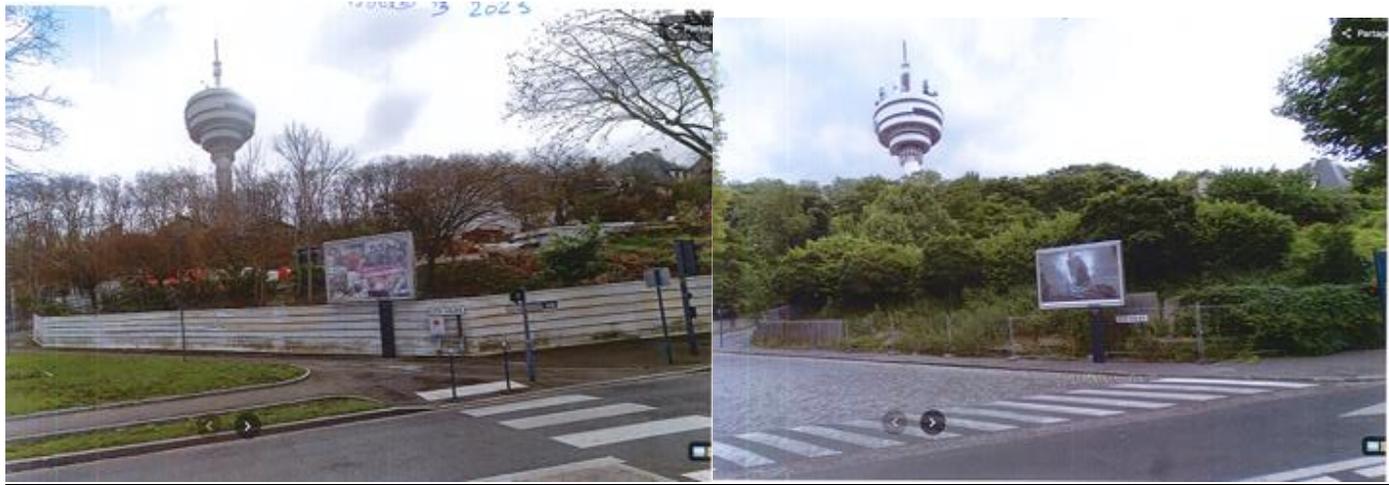
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires	
←-- Observations	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Collectif	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
EPT-Obs 3				X							X		<p>la commune du Pré Saint Gervais, serait possible sur les communes de Pantin ou des Lilas dans des zones très semblables (zone de centralisés de Faubourg, aux parcelles étroites et anciennes).</p> <p><u>Florence BERGER</u> J'ai rencontré un interlocuteur de l'ANAH qui a transmis des recommandations. <u>PJ. 1 page</u> CATTÉ-WAGNER Sébastien - ANAH/DirEPP/SHDD Contribution à la modification du PLUI pour une transition écologique des territoires 18 octobre 2024 à 12:08 Je me permets de venir vers vous dans le cadre de la modification n°3 du PLUI de votre territoire, L'Anah est attachée que les bâtiments existants soient bien inscrits dans la lutte contre le réchauffement climatique. Transformer vertueusement les bâtiments existants en diminuant la consommation énergétique des bâtiments, encourager le raccordement aux réseaux de chaleur, intégrer une part importante d'énergies renouvelables, accompagner les propriétaires et copropriétaires dans leurs rénovations thermiques de leurs immeubles en y incluant un volet confort d'été sont les grands objectifs de l'agence dans les territoires L'Agence contribue depuis 2020 à la rénovation énergétique du parc privé de votre EPT à travers: le dispositif MPR copropriété avec 506 logements financés pour 2.7M€ d'engagement, le dispositif plan initiative copropriété pour les copropriétés en difficulté avec le financement de 2 673 logements et un investissement de 8.3MC, le dispositif MPR rénovation d'ampleur pour les propriétaires occupants 229 logements pour 3.4M€ Afin d'améliorer le projet de vie, les plans de financement des propriétaires, des projets de surélévation ou d'extension du patrimoine existant sont réalisés par les propriétaires dont l'Anah accepte ce type de dossier. Cependant de nombreux PLU ne sont pas adaptés à ce type de projet et nous souhaitons vous porter à connaissance les difficultés de vos administrés à ce sujet sur votre territoire. Ainsi, nous avons un dossier MPR qui risque d'être bloqué car le projet d'extension du logement n'est aujourd'hui pas possible dans le PLU actuel sur la parcelle 0F0017 au Pré Saint Gervais., projet portée par Madame Berger. Sébastien CATTÉ-WAGNER Responsable du service habitat digne et durable SHDD Direction de l'expertise et des politiques publiques Agence Nationale de l'Habitat</p>
EPT- Obs 4		X	X	X							X		<p><u>JP. MARTZ</u> Je me pose des questions sur l'implantation de la base de vie de la société de BTP-HP dans la zone N, et sur la réglementation qui stipule « ne pas porter atteinte au caractères naturel du site ». Je suis joignable au 0610338582 – Maître composteur à Est Ensemble -DPUD Je vous laisse le plan de la zone et les photos <u>PJ : 3 pages</u></p>

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	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil																																
											Collectif																																	
												<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>VI DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</p> <p>a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Les destinations et sous destinations</th> <th>Autorisé</th> <th>Interdit</th> <th>Autorisé sous condition...</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Locaux et bureaux des administrations publiques</td> <td></td> <td></td> <td>Dans toutes les communes, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.</td> </tr> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques</td> <td></td> <td></td> <td>Dans toutes les communes, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.</td> </tr> <tr> <td>Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale</td> <td></td> <td>Dans toutes les communes</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Salles d'art et de spectacles</td> <td></td> <td>Dans toutes les communes</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Equipements sportifs</td> <td>Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N2</td> <td></td> <td>Au sein du STECAL N2, seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires au développement d'un centre équestre.</td> </tr> <tr> <td>Autres équipements recevant du public</td> <td></td> <td>Dans toutes les communes</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="width: 50%;"> <p>The screenshot shows a web interface for 'Est Ensemble' (version 2023.06.27 - PLU modification n°2). It features a search bar, navigation tools, and a map of a residential area with various zoning designations like 'Nc', 'UH98E10', 'UH34E10', 'UP L13a', and 'UP L'. A legend on the right lists zoning categories such as 'A: Agricole', 'N: Naturelle', 'UA: Activités économiques', etc.</p> </div> </div>	Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...	Equipements d'intérêt collectif et services publics :				Locaux et bureaux des administrations publiques			Dans toutes les communes, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.	Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Dans toutes les communes, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Dans toutes les communes		Salles d'art et de spectacles		Dans toutes les communes		Equipements sportifs	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N2		Au sein du STECAL N2, seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires au développement d'un centre équestre.	Autres équipements recevant du public		Dans toutes les communes	
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...																																									
Equipements d'intérêt collectif et services publics :																																												
Locaux et bureaux des administrations publiques			Dans toutes les communes, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.																																									
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			Dans toutes les communes, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.																																									
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		Dans toutes les communes																																										
Salles d'art et de spectacles		Dans toutes les communes																																										
Equipements sportifs	Dans toutes les communes hormis au sein du STECAL N2		Au sein du STECAL N2, seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires au développement d'un centre équestre.																																									
Autres équipements recevant du public		Dans toutes les communes																																										

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLU d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
←-- Observations	Modalités enquête & dossier												Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
	Règlement écrit												
	Règlement graphique												
	Environnement												
	OAP												
	Economie												
	Mobilités												
	Patrimoine												
	PDA												
	Autres problématiques												
	Particulier												
	Collectif												
													
EPT- Obs 5	X							X				X	Christine et Séverin DROGOUL PJ : 4 pages Doublons mail 20
EPT- Obs 6		X	X	X								X	JP. MARTZ Artificialisation de la surface entre 2018 et 2023 : zone N occupée par des dépôts de voirie (espaces verts). HT BTP a-t-il un bail avec la mairie ?

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

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	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												<p><u>PJ : 3 pages</u></p> 

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
←-- Observations	Modalités enquête & dossier											Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
	Règlement écrit											
	Règlement graphique											
	Environnement											
	OAP											
	Economie											
	Mobilités											
	Patrimoine											
	PDA											
	Autres problématiques											
	Particulier											
	Collectif											
EPT- Obs 7		X	X	X	X					X		 <p>Shahinda LANE, architecte urbaniste, et Julien SAMSON, chef de projet Paris Sud Aménagement, pour AMO Cibex, lauréat de l'appel à projet « Inventons le Grand Paris ». Aménagement du Fort des Lilas dit de Romainville Observation sur l'OAP sectorielle Fort des Lilas : règlement écrit (UPLI3) et plan de zonage PJ : 12 pages Double mail292</p>
EPT- Obs 8				X							X	<p>Collectif de 4 personnes [Bondy] Présentation de la rectification de notre argumentaire relatif à l'OAP Canal/Galliéni, avec le Plan OAP page 59 du PLUi en vigueur. Demande de maintien en zone UC, zone dense- non conforme au PADD. L'ensemble du collectif n'a pas suivi la concertation préalable faute d'informations de la ville et de l'EPT. Sachant qu'il y avait une concertation préalable, la ville a accordé un permis de construire modificatif d'un promoteur, alors qu'elle avait déjà classé cette zone en zone pavillonnaire ??? Elle aurait dû faire un sursis à statuer. Maintenant on se retrouve enclavé ce qui est complètement illégal.</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
←-- Observations	Modalités enquête & dossier												<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil</p>
	Règlement écrit												
	Règlement graphique												
	Environnement												
	OAP												
	Economie												
	Mobilités												
	Patrimoine												
	PDA												
	Autres problématiques												
	Particulier												
	Collectif												
													<p>PJ. 8 pages</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
<p style="text-align: center;">←-- Observations</p>	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	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
												<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>3. Un nouveau zonage incohérent au regard des orientations faites par la Ville de Bondy</p> <p>Le changement de zonage envisagé par la Modification n°3 s'inscrit en totale contradiction avec les orientations définies par la Ville de Bondy pour ce secteur.</p> <p>Lors de l'adoption du PLU initial, la Ville de Bondy avait justifié l'existence d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur Canal/Avantue Gallieni (ou sans doute) sans atteler les parcelles concernées en précisant :</p> <p>« In vertu de la situation géographique de ce quartier (proximité de l'axe de transport principal, proximité de l'axe de transport de ligne à haut débit de vitesse en site propre, forte présence de logements sociaux de la commune, proximité de l'école et des équipements, absence de grandes entreprises de l'axe de ligne à haut débit, les besoins immobiliers divers et croisés de ce secteur de projet, en particulier les besoins immobiliers de la Ville de Bondy (habitat social et logements sociaux, logements de type de logement de moyenne densité, logements sociaux et logements de type de logement de moyenne densité) et la situation de ce quartier ».</p> <p>Source : Plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble, 4. Orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>Cette justification est répétée depuis l'adoption du PLU par l'Assemblée le 8 février 2020 - elle demeure en vigueur à l'époque actuelle. Elle illustre la raison pour laquelle l'ensemble du secteur de l'OAP sectorielle Canal/Avantue Gallieni a été affecté en zone C2/zone permettant de dynamiser l'urbanisation du secteur.</p> <p>A ce titre, la Ville de Bondy a obtenu 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 URB130 qui seront donc leurs pavillons détruits. Or, à l'occasion d'un recours des voisins contre un de ces permis (portant sur les parcelles 1 95, 1 92, 1 94, 1 96, 1 135, 1 136, 1 138, 1 139 et 1 141), la Ville de Bondy a expressément formulé que :</p> <p>« Le projet d'aménagement et d'urbanisme en vertu duquel les permis ont été délivrés a été soumis au conseil municipal de la Ville de Bondy le 14 février 2018 et a été adopté par le conseil municipal de la Ville de Bondy le 14 février 2018.</p> <p>Il est dès lors surprenant de voir ainsi désormais la Ville de Bondy identifier les habitations de la future zone URB130 comme un « ensemble urbain à préserver », alors même que le motif de ces habitations pour être détruites était la réalisation d'un ensemble immobilier de type de logement de moyenne densité.</p> </div> <div style="width: 10%; text-align: center;">  <p>PLANS DE ZONAGE BONDY</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>4. Un nouveau zonage incohérent au regard du PND</p> <p>L'article L. 150-8 du code de l'urbanisme requiert que le règlement du PLU soit cohérent avec le PND.</p> <p>Or, la création de la future zone URB130 est incohérente avec l'objectif du PND d'instaurer un cadre de vie agréable pour tous.</p> <p>En effet, les propriétaires des raves pavillons situés dans la zone URB130 se retrouvent dans un environnement totalement inadapté. Outre le projet immobilier autorisé par la Ville de Bondy, le front de l'avenue Gallieni (partie qui se situe les parcelles) à vocation à voir se multiplier les immeubles avec des commerces selon les orientations faites par le PLU, tout comme les parcelles existantes actuellement occupées par des grands commerces.</p> <p>L'intégration des pavillons dans leur environnement urbain sera dégradée, au seul détriment de leurs habitants qui devront désormais évoluer dans un environnement appauvri et d'une densité urbaine en augmentation constante.</p> <p>Outre les troubles majeurs dans leurs conditions d'existence, les propriétaires de ces pavillons verront le valeur de leurs biens réduite en raison de l'atteinte des contraintes urbanistiques résultant de la Modification n°3. Cette circonstance porte ainsi une atteinte excessive et disproportionnée à leur droit de propriété.</p> <p>Ainsi, les propriétaires des raves pavillons risquent de se voir déprécier le patrimoine d'un cadre de vie agréable si la modification prévue par la Modification n°3 devait être mise en œuvre.</p> <p>As regard de ces éléments, il est établi que la modification de zonage envisagée relève d'une erreur matérielle d'application de la part de la Ville de Bondy. Cette erreur est susceptible d'entraîner l'annulation du PLU par le juge administratif si la Modification n°3 est adoptée en Plu.</p> <p>Pour ces motifs, il est nécessaire de renvoyer à la modification de zonage envisagée pour la zone URB130 au titre de la Modification n°3 et de maintenir le zonage actuellement prévu au titre du PLU 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 PND.</p> <p>Nous vous sollicitons, Monsieur le Commissaire Enquêteur, afin que l'avis que vous venez d'émettre à l'occasion de la Modification n°3 tienne en compte ces éléments et permette le rétablissement d'un urbanisme cohérent.</p> <p>Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de nos salutations distinguées.</p> </div> </div>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLU d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
←-- Observations	Modalités enquête & dossier											Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
	Règlement écrit											
	Règlement graphique											
	Environnement											
	OAP											
	Economie											
	Mobilités											
	Patrimoine											
	PDA											
	Autres problématiques											
	Particulier											
	Collectif											
												<p>Collectif :</p> <p>Mme Françoise REY - 15 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 14</p> <p>M. Allan EWING - 16 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 15</p> <p>Mme Fadela BEZZAOULIA - propriétaire 14 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 17</p> <p>Mme Zahra BEZZAOULIA - propriétaire 14 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 17</p> <p>Mme Fatma BEZZAOULIA - propriétaire 11 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 18</p> <p>Mme Salha BEZZAOULIA - propriétaire 10 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 20</p> <p>Mme Hafsa MARI - ayant droit 30 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 19</p> <p>Mme Fatma BEZZAOULIA - ayant droit 18 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 20</p> <p>M. Goundouz BEZZAOULIA - ayant droit 30 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 18</p> <p>Mme Fadela BEZZAOULIA - ayant droit 30 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 19</p> <p>M. Abdelazim BEZZAOULIA - ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 19</p> <p>Mme Rabha BEZZAOULIA - ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 20</p> <p>Mme Nora BEZZAOULIA - ayant droit 16 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 20</p> <p>Mme Zarfa BEZZAOULIA - ayant droit 30 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 19</p> <p>M. Ahmed BEZZAOULIA - ayant droit 30 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 19</p> <p>Mme Fatma BEZZAOULIA - ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 20</p> <p>M. Malik BEZZAOULIA - ayant droit 30 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 19</p> <p>M. Abdelmajid BEZZAOULIA - ayant droit 10 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 19</p> <p>Mme Najet BEZZAOULIA - ayant droit 30 rue Borel 93140 Bondy - parcelle 19</p> <p>Mme Iyema BEZZAOULIA - 3 rue Laug 93140 Bondy - parcelle 20</p> <p>M. Nikola MILITNOVIC - 7 rue Laug 93140 Bondy - parcelle 104</p> <p>M. Marie RUS - 17 rue Borel 93140 Bondy</p> <p>Mme Simone RUS - 17 rue Borel 93140 Bondy</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Registre papier des courriers

Grille de dépouillement des observations recueillies, selon les thèmes retenus

Observations adressées par courrier postal au siège de l'enquête publique (EPT Est Ensemble)

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 Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	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
Cou 1	X	X	X					X			X		<p>Mme et M. Christine et Séverin DROGOUL - Romainville Lettre recommandée avec accusé de réception Courrier adressé à la présidente de la commission, en date du 17 février 2025 – Enregistré par l'EPT le XXX</p> <p>Objet : Observations et propositions dans le cadre de l'Enquête Publique sur le projet de révision allégée n°1 « Patrimoine » du PLU Intercommunal de l'EPT Est Ensemble. Contestation du classement en niveau 2 « Patrimoine remarquable » de la maison de Mme et M. Drogoul, sise au 77 avenue des Bretagnes, 93230 Romainville et demande associée de déclassement.</p> <p>Mme la Présidente Nous vous adressons le 17 février 2025 la note de synthèse ci-jointe. Elle fait état de nos observations et recommandations concernant la maison citée en objet. Par cette note, après une introduction, une analyse de la situation et une conclusion contestant la proposition de classement patrimonial dans le cadre du projet de révision allégée n°1 « Patrimoine » du PLU Intercommunal de l'EPT Est Ensemble, nous demandons un déclassement de la maison concernée. Nous vous prions d'agréer Mme la Présidente nos respectueuses salutations. <u>P.J. Note de Synthèse 3 pages avec Annexes.</u> 12 février 2025 SD - Page 1 sur 3 Observations et propositions dans le cadre de l'Enquête Publique sur le projet de révision allégée n°1 « Patrimoine » du PLU Intercommunal de l'EPT Est Ensemble. Demande de déclassement de la maison de Mme et M. Drogoul, sise au 77 avenue des Bretagnes, 93230 Romainville et contestation du classement en niveau 2 « Patrimoine remarquable ». Nota : ces observations et propositions ont été présentées et enregistrées le 11 février 2025, sur le registre concerné, auprès de Michel Relave, membre titulaire de la Commission, au centre administratif Carnot, 13/15 rue Carnot, 93230 Romainville. Elles ont été envoyées à Mme Catherine Marette Présidente de la Commission d'Enquête. 1. Introduction La maison concernée est située dans le « bas pays », au 77 avenue des Bretagnes, 93230 Romainville. Elle fait partie d'un lotissement privé constitué de 24 habitations construites entre 1965 et 1975, qui sont desservies par 3 portions de voies privées (1 à 35 rue de l'Aviation, 1 à 15 rue Maneyrol, et 75 à 77 avenue des Bretagnes). Ce lotissement privé a été constitué en 1954 par cahier des charges sans organisation syndicale de propriétaires. La maison concernée est numérotée</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires	
Observations Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	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
													<p>151 sur le plan joint (Annexe 1/page 3). Elle a été construite en 1965 par son 1° propriétaire (M Giacomucci). Elle a été vendue en 1995 à M. Drogoul (Ingénieur) et Mme Drogoul née Coignard (Pharmacienne), 2èMés propriétaires jusqu'à ce jour et aujourd'hui tous deux retraités. Nous avons noté qu'un premier classement du patrimoine avait été établi en 2020, non approuvé. Dans le cadre de la révision proposée du PLUI (PLU Intercommunal) une mise à jour de ce classement patrimoine est proposée. La maison concernée est proposée en niveau 2.</p> <p>2. Analyse de la situation et constats</p> <p>De notre point de vue et pour les motifs ci-dessous exposés, cette maison ne saurait constituer un élément remarquable ou patrimonial important, étant observé que son classement en niveau 2 empêche notamment sa démolition ou sa transformation. De plus dans le cadre de ce classement ne découlent aucune aide financière ou de subventions quelconques pour sa restauration et/ou son entretien. Aucun avantage n'a été mis en évidence dans le dossier présenté lors de la réunion du 6 novembre 2024 organisée en Mairie avec les intéressés, seules des contraintes ont été identifiées sans aucune contrepartie.</p> <p>Cette maison n'a pas de :</p> <p>a) Valeur historique : le bien n'a pas d'importance historique (date de construction 1965) comme un événement marquant, une époque particulière ou une personnalité célèbre qui y est liée. Aucun des éléments ont marqué l'histoire locale ou nationale.</p> <p>b) Valeur architecturale : il n'y a pas de caractéristiques architecturales uniques ou particulières ; les règles utilisées sont celles des années du milieu des années 60 : son style, ses techniques de construction, ses matériaux et ses éléments décoratifs ne peuvent justifier son classement. À noter que dans le lotissement concerné, une seule maison sur 24 est classée.</p> <p>c) Valeur culturelle : aucune valeur ou dimension culturelle dans la mémoire collective, les traditions locales, ou un rôle quelconque dans la vie sociale et culturelle de la communauté. Certains disent que cette maison a « appartenu à une personnalité - Eddy Mitchell », ce qui est inexact.</p> <p>d) Valeur symbolique : le bien n'a aucune valeur symbolique particulière pour une communauté, représentant des aspects de l'identité locale ou régionale.</p> <p>Le classement a été fait sans avoir réalisé de visite physique, seul « Google Maps » a été utilisé dans le cadre d'un groupe de travail, d'ici à la suite de la réunion avec le représentant des services concernés de la Mairie du 10 décembre 2024. Ceci est contestable :</p> <p>a) Absence de vérification sur le terrain : le classement a été fait uniquement à partir de données en ligne, sans une évaluation physique et détaillée des caractéristiques et de l'état réel du site.</p> <p>b) Manque de précision : un outil comme « Google Maps » ne peut pas fournir une vision précise ou à jour des éléments patrimoniaux, ce qui peut amener à des erreurs de jugement.</p> <p>c) Critères d'évaluation incomplets : les aspects patrimoniaux, tels que l'intégrité structurelle ou les détails architecturaux, ne peuvent être correctement évalués sans une inspection sur place.</p> <p>d) Documentation insuffisante : absence de rapports d'experts, de photographies détaillées ou d'autres documents justificatifs qui doivent accompagner un classement patrimonial sérieux.</p> <p>e) Processus non conforme : la procédure de classement doit inclure une évaluation approfondie et une consultation des parties prenantes « in situ », ce qui n'a pas été le cas ici.</p> <p>Les critères utilisés pour les nouvelles règles de protections émises pour le classement manquent de cohérence technique (voir Annexe 2/page 3 aussi page 14 de la présentation « PPT » faite en réunion d'information le 6 novembre 2024).</p> <p>Par exemple :</p> <p>a) Niveau 1 : Patrimoine dit « exceptionnel » : possibilité de mettre des panneaux photovoltaïques paraît particulièrement surprenant, souvent</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires	
Observations Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	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
													<p>totalemment incompatibles des toitures et/ou tuilage concernés.</p> <p>b) Niveau 2 : Patrimoine dit « remarquable » : il n'y a pas de contraintes imposées pour faire des ouvertures sur les façades, alors que des contraintes le sont pour les changements de fenêtres et volets, une isolation, par l'extérieur, des changements de matériaux, etc.</p> <p>c) Niveau 3 : Patrimoine dit « représentatif » : aucune contrainte pour cette catégorie de classement (excepté une demande d'autorisation de démolition, qui est la procédure normale quel que soit le type d'habitation). Ce niveau n'est pas discriminant par rapport à toutes les autres habitations qui ne sont pas classées (plus de 95%).</p> <p>Nous avons bien noté que ces règles sont provisoires et il est probablement nécessaire de les revisiter afin d'assurer leurs cohérences et de mieux les adapter aux besoins des usagers.</p> <p>Le classement a été réalisé sans justificatif écrit adressé à l'intéressé, ceci met en évidence :</p> <p>a) Manque de transparence : le classement doit être accompagné de justifications claires et détaillées. L'absence de justificatifs écrits peut indiquer un manque de transparence dans le processus de décision.</p> <p>b) Droit à l'information : les propriétaires ou parties intéressées ont le droit d'être informés des raisons et de la justification selon les critères ayant conduit au classement de leur bien. Sans justificatif écrit, ce droit n'est pas respecté.</p> <p>c) Vices de procédure : l'absence de notification écrite et de justificatif peut être considérée comme un vice de procédure, rendant le classement potentiellement nul et non avenue.</p> <p>3. Conclusion</p> <p>En conclusion nous contestons ce classement patrimonial dans le cadre de la mise à jour du PLU patrimoine et nous demandons par ce document un déclassement. Les raisons sont les suivantes :</p> <p>a) Absence de valeur patrimoniale, de valeur architecturale, de valeur culturelle, de valeur symbolique : l'élément classé ne possède pas de valeur historique, culturelle, architecturale ou symbolique suffisante pour justifier sa protection.</p> <p>b) Atteinte aux droits de propriété : ce classement porte une atteinte excessive aux droits de propriété, rendant impossible ou très difficile l'usage normal et raisonnable du bien et son adaptation nécessaire non seulement à l'environnement mais aussi à l'évolution de notre condition physique vu notre âge.</p> <p>c) Conséquences économiques : les impacts économiques négatifs du classement, tels que la baisse de la valeur immobilière, les coûts élevés de maintenance ou de rénovation imposés par les restrictions ou de non-adaptations énergétiques possibles sont incontestables et particulièrement impactant pour des retraités.</p> <p>d) Conséquences énergétiques : de nombreuses restrictions sont identifiées dont certaines sont incompatibles des nouveaux besoins environnementaux pour lequel il est nécessaire de s'adapter dans le cadre du changement climatique, notamment dans le cadre de la réduction des coûts énergétiques (isolation par l'extérieur, changement des volets et fenêtres adaptés, usage de matériaux isolants, mise en place de panneaux photovoltaïques).</p> <p>e) Vices de procédure : classement réalisé sans visite physique et sans justificatif écrit adressé à l'intéressé.</p> <p>f) Critères proposés pour le classement patrimonial et règles de protections associées : incohérence technique ne permettant pas un classement adapté aux besoins actuels.</p> <p>PJ : Annexes 1 et 2</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Annexe 1 :

Plan d'ensemble du lotissement privé et situation de la maison concernée – Parcelle N° 151



Annexe 2 : Critères de protection proposés

Logo Ville de Romainville et logo SET (Service de l'Etat) sont présents en haut à droite.

Règles de protections associées aux bâtis individuels

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

À noter : ces règles sont *provisaires*. Elles sont soumises à l'avis des personnes publiques associées, puis des habitants lors de l'enquête publique.
Les protections à l'ensemble ont été modifiées à la marge dans le cadre de la révision allégée patrimoine : ensembles urbains, sentes, points de vue et art urbain.

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires	
Observations Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	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
Cou 2		X	X	X	X	X	X	X				X	<p>Marion ALFARO – DGS du département de Seine-Saint-Denis Courrier de 18 pages adressé à la présidente de la commission d'enquête(enregistré par l'EPT le 10 mars 2025 Bobigny le 27 février 2025 Madame la Présidente, Par courrier en date du 15 octobre 2024, réceptionné le 18 octobre 2024, Est Ensemble a sollicité l'avis du Département de la Seine-Saint-Denis sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est-Ensemble. L'avis favorable avec réserves du Département a été approuvé en Commission Permanente le 30 janvier 2025. Les réserves portent principalement sur des modifications pouvant impacter des projets du Département sur son foncier. Cet avis a été notifié à Est Ensemble le 05 février 2025, qui en a accusé réception le 10 février 2025. Nous vous transmettons l'avis joint à ce courrier ainsi que la délibération associée pour le porter à votre connaissance. Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes salutations distinguées. Marion Alfaro, directrice générale adjointe aux Pôle aménagement et développement durables</p> <p>COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL Extrait des délibérations de la séance du 30 janvier 2025 Sous la présidence de M. Stéphane Troussel, la Commission Permanente s'est assemblée au lieu ordinaire de ses séances. ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Troussel, Mme Labbé, M. Bouamrane, M. Bedreddine, Mme Youssouf, M. Constant, Mme Dellac, M. Blanchet, Mme Thibault, M. Duprey, Mme Laroche, M. Monot, M. Sadi, Mme Filhol, Mme Saïd-Anzum, Mme Girardet, M. Molossi, M. Dallier, Mme Lecroq, M. Cranoly, Mme Maroun, M. Martin P-Y, Mme Pietri, M. Bluteau, Mme Paul, Mme Choulet, M. Martin S., Mme Ségura, M. Chabani ÉTAIENT EXCUSÉS : M. Guiraud donnant pouvoir à M. Constant Mme Azoug donnant pouvoir à Mme Youssouf Mme Chaumillon donnant pouvoir à Mme Girardet Mme Lagarde donnant pouvoir à M. Chabani ÉTAIENT ABSENTS : M. Taïbi, M. Monany</p> <p>Délibération n°11-11 du 30 janvier 2025 MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) D'EST ENSEMBLE - AVIS DU DÉPARTEMENT La commission permanente du conseil départemental, Vu le Code général des collectivités territoriales, Vu le Code de l'urbanisme, Vu la délibération du Conseil départemental n° 2021-VII-24 du 1^{er} juillet 2021 lui donnant délégation, Vu l'arrêt du bilan de la concertation de la modification n° 3 du PLUi de l'EPT Est Ensemble adopté par le conseil de territoire par délibération n°CT2024-09-24-25 le 24 septembre 2024, Sur le rapport du président du conseil départemental, après en avoir délibéré, - ÉMET un avis favorable avec réserves sur la modification n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, avis détaillé dans le rapport ci-annexé ; - CHARGE M. le Président du Conseil départemental de transmettre cet avis à l'EPT en sa qualité de personne publique associée. Pour le président du conseil départemental et par délégation, Signé électroniquement par : Olivier Veber</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
Observations Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												<p><u>Vote(s) contre de</u> : Mme Labbé, M. Bedreddine, Mme Dellac, M. Blanchet, M. Sadi, Mme Lecroq <u>N'avant pas pris part au vote</u> : Mme Youssouf, Mme Girardet Vote contre du groupe Communiste, insoumis et citoyen et les membres du groupe Pôle écologiste de Seine-Saint-Denis ne participent pas</p> <p>AVIS MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) D'EST ENSEMBLE La troisième modification du plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble a été arrêtée le 24 septembre 2024 en conseil de territoire. Son approbation est prévue pour juin 2025. Dans le cadre de la préparation des enquêtes publiques préalables à l'adoption des nouveaux plans locaux d'urbanisme intercommunaux, le Département est consulté par les établissements publics territoriaux (EPT) en tant que personne publique associée (PPA) (article L132-7 du code de l'urbanisme) afin de remettre un avis sur l'ensemble du document en vertu de l'article L153-16 du même code. Le Département a donc été saisi et je vous propose de débattre de cet avis. La modification concerne cinq grands axes : renaturation, ville mixte et productive, déclinaison des documents stratégiques et des études urbaines, simplification du document, mise en œuvre des projets et cohérence urbaine. Le dossier comporte plusieurs documents : <ul style="list-style-type: none"> • un rapport de présentation et son annexe ainsi que l'évaluation environnementale, • les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, « territoires » et sectorielles, • le règlement écrit composé d'un lexique, de dispositions générales écrites, de dispositions graphiques et la note de prescription des déchets d'Est Ensemble, • les plans de zonage, • des annexes informatives (plan des ZAC et périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement et sursis à statuer). Par cet avis, le Département a l'opportunité de faire connaître et partager son projet territorial, de communiquer sur la stratégie départementale et d'alimenter la réflexion sur l'articulation des différents niveaux de compétences. L'instruction des PLUi (ou modifications substantielles de ceux-ci) est de 3 ordres : <ol style="list-style-type: none"> 1) Le Département pourra s'exprimer sur la stratégie globale de développement portée par l'EPT dans le cadre de ses OAP sectorielles ou « thématiques » et sur leur articulation avec les objectifs de développement, de solidarité sociale, d'inclusion et de transition écologique du Département, 2) Le PLUi doit également être l'occasion d'une expression prospective sur les besoins en équipements pour lesquels le Département est compétent. Il s'agit de veiller à l'adaptation de nos services publics aux ambitions de développement urbain, notamment au regard des projets de création de logements, 3) Enfin, de façon plus technique, la traduction réglementaire des projets soutenus par le Département devra être prise en compte dans les PLUi, au travers notamment des emplacements réservés pour voirie (ER) au bénéfice du Département, ou des emplacements réservés communaux (ERC) accolés à du foncier départemental ou encore des affectations et de la constructibilité autorisée dans le règlement sur les terrains départementaux ou destinés à recevoir des équipements départementaux. </p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUi d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
Observations Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												<p><u>PARTIE I - Présentation du territoire et de ses enjeux principaux</u></p> <p>Est Ensemble regroupe 9 communes : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. L'EPT se découpe en 3 territoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la Plaine de l'Ourcq, le long du canal, marquée par son passé industriel et logistique ; • le Parc des Hauteurs qui s'étend sur le plateau de Romainville, caractérisé par des rues pentues, des grands parcs et des forts historiques ; • le Faubourg, situé à proximité de la limite avec Paris, composé d'un tissu urbain dense et mixte. <p>Est Ensemble compte 439 276 habitants pour une superficie de 3 850 hectares. Sa densité est donc élevée, avec 11150 habitants au km2 (à titre de comparaison, la densité à l'échelle de la métropole est de 8 724 hab/km2 en 2021). Sa population a augmenté en moyenne de 1 % chaque année sur la période 2015-2021.</p> <p>C'est un territoire attractif, avec près de 169 866 emplois et une augmentation annuelle de 0,7 % sur la période 2014-2020. L'EPT compte 100 000 salariés résidents, avec une croissance annuelle de l'emploi de 0,5 % . Toutefois, le taux de chômage y est relativement élevé (17 %) et on constate de grandes disparités sur le territoire, notamment entre la partie ouest, proche de Paris, qui connaît une gentrification accélérée et une croissance économique forte (en témoigne l'arrivée de nombreux sièges sociaux de grandes entreprises comme BETC et Hermès à Pantin) et la partie est de l'EPT, plus résidentielle. Afin de réduire ces inégalités, Est Ensemble mène une politique volontariste de croissance économique, en encourageant la production d'un immobilier économique pour accueillir plus d'entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS) notamment.</p> <p>Les inégalités peuvent s'observer aussi sur le tissu urbain, avec deux problématiques majeures : la difficulté d'accès au logement pour une partie de la population et l'habitat dégradé. Ainsi l'EPT a mis en place une stratégie de renouvellement urbain sur l'ensemble de son territoire. Avec près de 65 000 logements sociaux, Est Ensemble mène une politique de revalorisation de ses zones urbaines en difficultés : 20 quartiers prioritaires de la ville (QPV) sont répartis sur 8 villes. Ces quartiers prioritaires regroupent plus de 157 000 habitants soit 37 % de la population totale de l'EPT. Afin de réduire les inégalités et accompagner la croissance démographique, Est Ensemble a également pour politique de produire de nouveaux équipements et services publics ainsi que de créer des espaces publics destinés à des usages collectifs (notamment pour le sport et la culture). Le Département y contribue également, dans le contexte des Jeux olympiques et paralympiques, avec la construction d'un nouveau complexe sportif innovant, le Prisme à Bobigny, la rénovation de la piscine Maurice Thorez à Montreuil et la redynamisation de certains équipements sportifs tels que le stade Raoul Montbrand à Pantin et le stade Marcel Cerdan, devenu nouveau campus sportif et lieu d'insertion par le sport.</p> <p>A l'instar des autres territoires de la Seine-Saint-Denis, les ruptures urbaines causées par diverses infrastructures sont très présentes. Ces infrastructures ont conditionné l'urbanisation d'Est Ensemble qui est traversé par les autoroutes A3 et A86, un grand nombre de voies structurantes, par les voies de chemin de fer élargies au niveau de Pantin, Bobigny et Noisy-le-Sec et enfin par le boulevard périphérique et l'échangeur de Bagnolet à l'ouest. Outre les effets de coupures du tissu urbain, la pollution de l'air et les nuisances sonores sont très concentrées au niveau des axes majeurs</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires	
Observations Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	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
													<p>de circulation. Ainsi en 2024 le territoire a signé un plaidoyer « Apaiser les autoroutes d'Est Ensemble » afin d'engager la réflexion sur ces fractures urbaines. Le Département souscrit également à ses objectifs d'apaisement de la circulation et a répondu favorablement à la demande d'Est Ensemble de participer en tant que signataire au Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) pour la conduite des études de l'échangeur de Bagnolet.</p> <p>Le canal de l'Ourcq est parfois perçu comme une coupure entre le sud et le nord de l'EPT, les franchissements étant encore insuffisants à certains endroits, néanmoins il est aujourd'hui intégré au paysage urbain et est un lieu privilégié de l'EPT pour la promenade et les déplacements à vélo. Par ailleurs, sa vocation logistique historique est renforcée par Est Ensemble qui souhaite y maintenir et développer ce type d'activités.</p> <p>Est Ensemble est un territoire marqué par une forte urbanisation, aussi l'EPT cherche à préserver son patrimoine végétal et à accentuer la renaturation de son territoire. Est Ensemble comporte de grands parcs : le parc départemental Jean Moulin - Les Guilands à Bagnolet et Montreuil, le parc départemental de la Bergère à Bobigny ainsi que le bois de Bondy, le parc des Beaumonts à Montreuil et le parc des Guillaumes à Noisy-le-Sec dont la gestion revient à l'EPT. Enfin, Est Ensemble porte le projet du « Grand chemin », une promenade écologique de 55 km, dont 36 km sur le territoire d'Est Ensemble et 19 km à Paris, Fontenay-sous-Bois et Rosny-sous-Bois qui reliera les espaces verts de l'est parisien. Le Département porte également une stratégie de préservation de la biodiversité et de renaturation avec le plan Canopée 2020-2030, qui vise à mettre l'arbre au cœur du paysage urbain. Le plan Canopée a du reste permis l'identification de plusieurs arbres et alignements remarquables sur le territoire d'Est Ensemble.</p> <p>Le territoire est plutôt bien desservi grâce aux lignes de métro (ligne 5, 7, 9 et 11) au tramway TI, au RER E, et à un vaste réseau de bus. Cependant, certaines zones notamment celles éloignées de Paris sont encore mal desservies, et des problèmes de congestion persistent, induits par l'augmentation démographique du territoire.</p> <p>De nombreux projets d'aménagement de transports sont en cours ou prévus, avec notamment, le prolongement de la ligne 11 jusqu'à Rosny-Bois-Perrier ouvert en juin 2024 et le développement du réseau du Grand Paris express (ligne 15 Est) dont les gares seront livrées entre 2026 et 2031. Le Département développe quant à lui le prolongement du TI jusqu'à Val-de-Fontenay et le projet du Tzen 3, un bus en site propre qui reliera Porte de Pantin à la station Gargan à Pavillons-sous-Bois via la RD933. En outre, Est Ensemble et le Département de la Seine-Saint-Denis travaillent de concert avec les villes du territoire pour le développement du réseau de pistes cyclables. L'EPT a intégré les ambitions en matière de développement des mobilités actives dans son plan local de mobilité (PLM) tandis que le Département a créé près de 130 km d'aménagements cyclables sur les départementales depuis 2019.</p> <p><u>PARTIE II - Analyse de la modification - impacts pour les projets du Département</u></p> <p>La modification n° 3 concerne des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit) et des créations ou modifications d'OAP. Il n'est prévu aucune évolution des orientations du plan d'aménagement de développement durable (PADD) et les limites des zones boisées, des zones naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. En revanche, les protections existantes de ces zones sont renforcées par des ajustements du dispositif réglementaire visant à protéger et valoriser les éléments naturels, de paysage et de patrimoine bâti.</p> <p>La modification porte sur 5 axes :</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
Observations Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												<ul style="list-style-type: none"> « Renaturation » ; le Département vérifiera la prise en compte du plan Canopée 2020-2030 et s'intéressera notamment à la question des mesures « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) et des arbres identifiés comme étant « à protéger » « Ville mixte et productive » : le Département traitera principalement le sujet de la logistique urbaine ; « Déclinaison des documents stratégiques et des études urbaines d'Est Ensemble » : le présent avis portera essentiellement sur le projet d'aménagement des abords du T1 ; « Simplification du document » : cet axe ne sera pas traité dans le présent avis ; « Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine » : le Département s'assurera de la compatibilité entre les documents du PLUi (OAP et zonage) et ses propres projets. <p><u>Axe 1 : Renaturation</u> Cet axe thématique vise à renforcer le dispositif réglementaire afin d'atteindre les objectifs suivants : tendre vers une offre de 10 m² d'espaces verts par habitant partout sur le territoire, décliner le plan guide « Action Renaturation », multiplier les îlots de fraîcheur, développer les espaces plantés favorables à la biodiversité, assurer une infiltration diffuse des eaux pluviales, développer et multiplier les espaces de nature comestible et enfin valoriser le paysage d'Est Ensemble.</p> <p>La renaturation est l'axe majeur de la présente modification, le Département est favorable aux mesures relatives à la renaturation qui répondent aux enjeux climatiques et à la nécessité d'étendre de manière générale la superficie des espaces verts et des alignements d'arbres sur ce territoire dont certains secteurs sont fortement urbanisés et denses. Le Département souhaite toutefois faire part de quelques remarques concernant les plantations d'arbres.</p> <p>La notion d'« arbres à protéger » remplace celle d'« arbres remarquables ». Cependant, certains arbres identifiés dans le plan Canopée 2020-2030 du Département ne sont pas identifiés sur les plans de zonage, malgré leur intégration dans le règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le cèdre de l'Atlas (parc de la Bergère) Le platane de la crèche Quatremaire (Noisy-le-Sec) Le cèdre de l'atlas du collège Georges Politzer (Montreuil) L'alignement de platanes avenue Jean Moulin (Montreuil) Le double alignement de platanes avenue Anatole France (Pantin) <p>Les règles ERC sont ajustées dans la présente modification et sont désormais plus exigeantes que dans la version précédente du PLUi. Dans la version opposable, il est demandé de planter un arbre pour un arbre abattu et dans la modification du PLUi il est demandé de planter deux arbres pour un arbre abattu. Le Département propose d'aller encore au-delà de cette compensation pour passer à trois (plantation de trois arbres pour un arbre abattu) conformément au plan Canopée :</p> <p>« Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par trois arbres à moyen ou grand développement, ou par 72 unités</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
Observations Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												<p>de plantations comprenant au moins deux arbres soit deux arbres à grand développement soit un arbre à grand développement et un arbre à moyen développement. Chaque abattage d'arbre à moyen développement existant doit être compensé par trois arbres à développement équivalent, ou par 32 unités de plantations comprenant au moins deux arbres à moyen développement. »</p> <p>La présente modification prévoit de remplacer la notion d'« arbres » par celle d'« unité de plantation » afin de permettre davantage de souplesse dans la mise en œuvre des mesures compensatoires (voir extrait ci-dessous). Nous alertons sur le fait que les aménageurs, promoteurs ou particuliers privilégient bien souvent la plantation d'arbustes qui est une solution beaucoup moins onéreuse que la plantation de grands arbres. Bien que les arbustes jouent un rôle écosystémique intéressant, la diversification des strates végétales est importante, aussi serait-il préférable d'indiquer qu'il est nécessaire de planter au moins un ou deux arbres de compensation en plus des unités de plantation.</p> <p>Les principales modifications introduites par la présente procédure :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les unités de plantation <p>INTRODUCTION DU PRINCIPE DES UNITES DE PLANTATION</p> <p>Objectifs / enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la réalisation d'obligations de plantation ambitieuses, malgré des fonciers contraints, tout en apportant de la souplesse dans la mise en œuvre • Diversifier les essences et plantations, pour renforcer l'intérêt écologique <p>Axe 2 : Ville mixte et productive</p> <p>Cet axe a pour objectif de renforcer la place de l'activité économique sur l'ensemble du territoire. Il concerne notamment : le maintien de l'activité productive en zone dense et pavillonnaire, l'évolution des zones d'activités économiques (ZAE), des linéaires commerciaux, du parc tertiaire, de la logistique urbaine, et des outils de mixité sociale de l'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logistique <p>La thématique de l'aménagement logistique du territoire est prise en compte dans la modification n° 3 du PLUi. Le règlement prévoit désormais la nouvelle sous-destination « Cuisines dédiées à la vente en ligne », uniquement autorisée en zone UA1 à Montreuil à condition d'être situé à plus de 25 mètres d'une autre zone. Le Département souscrit à la création d'une sous-destination « Cuisines dédiées à la vente en ligne » ainsi qu'à l'interdiction de cette sous-destination partout sauf en zone d'activités économiques sous condition de respect d'une zone tampon car cela permet de maîtriser leur implantation.</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires	
Observations Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	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
													<p>Concernant l'OAP « Économie et commerce » et notamment le traitement des zones UA à vocation économique, il est important de signaler que les zonages UA concernant les espaces d'activités économiques du territoire font l'objet de plusieurs modifications marquant une tendance à l'augmentation des superficies (passant de 391 à 417 hectares) et visant à la requalification des ZAE et une meilleure insertion urbaine de ces zones. Ainsi, les objectifs de la gestion des ZAE du territoire inscrit dans cette OAP sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et affirmer la vocation économique de ZAE et les secteurs d'activités faisant l'objet d'un projet d'aménagement ; • Préserver et requalifier les ZAE. <p>Cette sanctuarisation permettant le développement du foncier à vocation économique est essentielle, puisque l'Institut Paris Région estime qu'Est Ensemble a perdu 500 000 m² de foncier d'activités entre 2012 et 2021, et que le maintien de l'emploi et de la fonction productive du territoire est nécessaire pour le fonctionnement de celui-ci.</p> <p>L'OAP « Plaine de l'Ourcq » précise le développement logistique de ce secteur avec les éléments suivants : le fret, pour décarboner la logistique et approvisionner le territoire. En plus des quatre ports de bétonniers de Bondy, Pantin et Paris, le projet de la Plaine de l'Ourcq développera notamment</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le port du Syctom à Bobigny, pour acheminer vers leurs exutoires les matériaux et déchets collectés sur le territoire ; • Le quai à usages partagés à Bobigny, au droit de l'hôtel logistique et productif, pour offrir une connexion fluvial-routier aux entreprises du territoire ; • Le port de Pantin. <p>Ces évolutions sont pertinentes selon le contexte territorial de croissance du fait logistique. Toutefois, la modification ne considère que l'armature logistique du territoire et évoque moins ou pas, l'implantation d'espaces logistiques de proximité, permettant l'approvisionnement des commerces de proximité et les livraisons urbaines décarbonées (ex : un cyclo-logisticien intervient dans un rayon d'environ 5 km autour d'un hub).</p> <p>Ainsi, il nous semble important de préciser et affiner les définitions dans le champ de l'immobilier logistique dans le règlement du PLUi. Le travail de définition doit permettre de planifier l'implantation d'espaces logistiques de proximité. A l'instar du nouveau PLU bioclimatique de la ville de Paris (PLU-b), nous préconisons de recenser les parcelles susceptibles d'accueillir des espaces logistiques urbains ou de proximité, et d'inclure dans le règlement un zonage dédié à cette typologie permettant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planifier le développement d'espaces logistiques de proximité dans les espaces adaptés <ul style="list-style-type: none"> ○ Surfaces de l'ordre de 1000m², ○ Valoriser les espaces délaissés urbains (ex. 10 rue du Docteur Baudin à Bondy sous le viaduc autoroutier) ○ Accès adapté ○ Valorisation de garages, anciennes concessions automobiles, parkings sous-sols exploités, etc. pour l'aménagement d'espaces de logistique urbaine. • Inclure des règles de construction permettant le réaménagement et/ou le développement d'espaces logistiques de proximité <p>Comme indiqué dans l'OAP « Économie et commerce », Est Ensemble accueille environ 8 000 commerces sur son territoire, pour un ratio théorique d'environ 20 commerces pour 1 000 habitants mais une inégale répartition selon les communes. La cartographie révisée de la structure commerciale</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
Observations Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												<p>du territoire permet d'identifier les secteurs à enjeux prioritaires de livraisons dans lesquels pourront s'effectuer les analyses foncières pour déterminer des espaces à vocation de logistique urbaine / de proximité.</p> <p>En conclusion, la modification n° 3 prend bien en compte les enjeux de la logistique urbaine et le Département partage les ambitions d'Est Ensemble mais souligne l'importance de considérer la logistique de proximité dans le zonage du PLUi.</p> <p><u>Axe 3 : Déclinaison des documents stratégiques et des études urbaines d'Est Ensemble</u> A travers cet objectif de déclinaison des documents stratégiques et des études urbaines, il est question de transcrire les documents supra-territoriaux et les documents stratégiques type plans guides d'aménagement, au sein du PLUi. Il s'agit notamment de la convention citoyenne pour le climat, du plan local des mobilités (PLM), plan climat, air, énergie territorial (PCAET), de la charte économie circulaire et la charte d'agriculture urbaine, des études urbaines (Abords du T1, Gallieni - Canal à Bondy, Porte de Bagnolet, Raymond Queneau, Bobigny Grand Quadrilatère), du SCoT de la métropole du Grand Paris et du SDRIF-E.</p> <p>La modification n° 3 prévoit la mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et des 3 OAP de territoire (Plaine de l'Ourcq, Faubourg et Parc des hauteurs). L'avis du Département portera essentiellement sur les abords du T1 et sur la réglementation des stationnements de vélos et de véhicules motorisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les abords du T1 En 2009, l'autorité organisatrice des transports en Île-de-France, Île-de-France Mobilités, a confié au Département de la Seine-Saint-Denis et à la RATP, la maîtrise d'ouvrage du projet de prolongement de la ligne de tramway T1 depuis le terminus actuel de Noisy-le-Sec jusqu'à la gare de Val de Fontenay à Fontenay-sous-Bois (Val-de-Marne). En Seine-Saint-Denis, le tracé long de 10,7 km traverse les communes de Noisy-le-Sec, Romainville, Montreuil, Rosny-sous-Bois (avec 15 nouvelles stations). <p>Les travaux de prolongement ont débuté en 2019 avec la démolition de l'autoroute A186 à Romainville et à Montreuil. La réalisation de ce projet a nécessité, en plus de la démolition de TA186, l'acquisition de plusieurs propriétés foncières le long du tracé ce qui a généré un nombre important de délaissés fonciers. Aujourd'hui, le Département est propriétaire d'environ 7 hectares de délaissés fonciers le long du tracé du prolongement du T1 répartis sur les communes de Noisy-le-Sec, Romainville et Montreuil.</p> <p>Le secteur compris entre la route de Romainville et la Route de Rosny, où se situe une grande partie du foncier départemental, est actuellement protégé par un périmètre PAPAG (périmètre de gel), qui permet à la collectivité d'éviter les phénomènes de spéculations foncières et d'en maîtriser le devenir. Celui-ci s'éteindra en 2025 sur Romainville et 2027 sur Montreuil.</p> <p>La modification n°3 prévoit de transformer la zone PAPAG en partie en zone UC (en rouge sur les plans ci-dessous), qui caractérise les secteurs de centralité du territoire, existants ou à créer ou en zone UA à destination économique. La zone UC présente des densités bâties souvent plus importantes que dans d'autres secteurs, et autorise une mixité de fonctions (activités, équipements, commerces, logements...). Est Ensemble marque ainsi sa volonté d'aménager ces secteurs. La modification prévoit également d'ajouter des zones UEv (qui figurent en bleu sur les plans ci-dessous qui correspondent aux espaces verts) tout le long des abords du T1.</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques



zonage Montreuil PLUI opposable



zonage Montreuil PLUI modifié (zones UEV en bleu)



zonage Romainville PLUI opposable

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

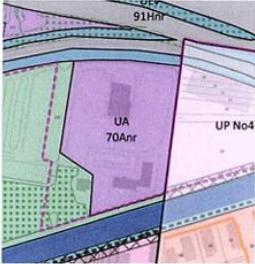
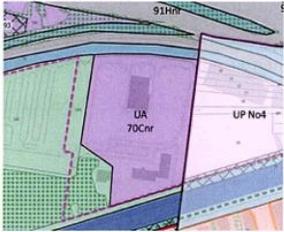
Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
Observations Courrier posatl	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												 <p>zonage Romainville PLUi modifié</p> <p>Le Département partage le constat d'un déficit important de végétalisation et d'espaces verts sur le secteur. Il semble néanmoins que l'ambition de végétalisation est encore trop mesurée sur le secteur de Montreuil avec, en outre, une répartition qui juxtapose mais ne mixe par les zones UC et Uev. Cela résulte du choix d'un cordon vert le long de l'infrastructure avec en second front des espaces densifiés et bâtis dans des proportions importantes. Les espaces ainsi végétalisés ne seront pas des aménités de la ville mais des espaces d'abord à l'infrastructure de transport. A l'inverse les espaces densifiés ne comporteront pas de respiration végétale. Les attentes légitimes sur le secteur en termes de végétalisation et d'équilibre urbain exprimées lors des concertations ne nous paraissent pas mises en œuvre par cette modification du PLUi.</p> <p>En conclusion : l'OAP « Planter aux abords du T1 » préfigure l'ambition partagée à terme entre le Département et Est Ensemble, d'aménager une nouvelle centralité végétalisée le long du futur tracé du T1. Toutefois, les modifications de zonage proposées ont pour conséquence de figer un projet d'aménagement qui ne répond pas au déficit de végétalisation et aux enjeux d'équilibre urbain du secteur.</p> <p>Le Département demande donc, en l'attente d'un approfondissement du projet et de nouvelles études, à ce qu'aucune modification du plan de zonage ne soit apportée dans le secteur de Montreuil.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stationnement vélo et véhicules motorisés <p>La réglementation sur le stationnement vélo est modifiée afin d'intégrer les exigences du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Dans le PLUi opposable, l'obligation est de créer 0,50 m² par logement ou chambre tandis que dans la présente modification, l'obligation est de créer 1 place par T1 ou T2 créé, 2 places pour les T3 et T4 et 3 places pour les T5 et plus.</p> <p>Concernant les stationnements vélos pour les bureaux, dans le PLUi opposable l'obligation est de créer 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher</p>

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires	
Observations Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	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
													<p>(SDP) créée, tandis que dans la présente modification l'obligation est de créer 3,5 m² pour 100 m² de SDP créée.</p> <p>Le stationnement motorisé est stabilisé à 0,5 place par logement créé en règle générale et les exceptions communales ont été adaptées. D'une manière générale, le coefficient minimum exigé est sensiblement réduit : à titre d'exemple la ville de Pantin a abaissé le nombre de place minimum par logement créé à 0,4 contre 0,8 dans le PLUi opposable, la de Montreuil est passée de 0,65 à 0,59, et Noisy-le-Sec à 0,74 contre 1 dans la version opposable, la ville de Montreuil est passée de 0,65 à 0,59, et à Noisy-le-Sec à 0,74 contre 1 dans la version opposable.</p> <p>D'autres villes ne modifient pas le nombre de place minimum exigé, comme par exemple Bondy (qui conserve 1 place par logement) et Bagnolet (0,8).</p> <p>Le Département approuve cette modification du règlement ambitieuse en matière de création de stationnement vélos, en augmentant de manière significative le nombre de places et recommande d'imposer leur localisation dans les rez-de-chaussée des immeubles.</p> <p><u>Axe 4 : Simplification du document</u></p> <p>L'objectif est de tendre vers un document plus simple d'utilisation et d'en améliorer la cohérence. Le Département n'a pas de remarques à émettre sur cet axe en particulier.</p> <p><u>Axe 5 : Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine</u></p> <p>Cet axe concerne la traduction et la préfiguration des projets dans les documents du PLUi. Le Département pilote plusieurs projets d'aménagement ou de requalification sur le Territoire d'Est-Ensemble. Aussi, il est question dans cette partie de vérifier la compatibilité entre la version du PLUi qui entrera en vigueur et les besoins en termes de réglementation des secteurs projets.</p> <p>• IRD - Plan de zonage de Bondy</p> <p>Le Département de la Seine-Saint-Denis s'est porté acquéreur du site occupé par la délégation régionale d'Île-de-France de l'Institut de la recherche pour le développement (IRD), situé dans le nord de Bondy, jusqu'alors propriété de l'État. Mitoyen du parc du bois Bondy, géré par Est Ensemble, ce site de 5 hectares inclut 10 000 m² de surfaces utiles réparties en une dizaine de bâtiments (auditorium, restaurant, serres, chambres d'étudiants...). Il représente un patrimoine bâti, végétal et arboré, remarquable, et la plupart des espaces verts y sont protégés. La volonté du Département, en accord avec la ville de Bondy, est d'y faire émerger progressivement un pôle d'innovation sociale et environnementale, utile aux habitants de Bondy et de Seine-Saint-Denis et ouvert au public et sur le quartier.</p> <p>Dans le PLUi opposable, le site de l'IRD figure en zone UA qui encadre les secteurs d'activités économiques du territoire. L'allée plantée et les espaces verts intérieurs sont protégés.</p> <p>Dans le projet de modification du PLUi, le site de l'IRD conserve exactement le même zonage comme on le voit dans l'extrait ci-dessous :</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
Observations Courrier posatl	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												 <p>IRD- PLUi opposable</p>  <p>IRD – Modification n°3 du PLUi</p> <p>En conclusion : le Département est favorable au maintien du zonage actuel car celui-ci autorise le développement du projet de pôle d'innovation sociale et environnementale. Les études en cours qui associent l'EPT et la Ville, permettront de préciser le projet et d'envisager, si besoin et ponctuellement, des ajustements ultérieurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cité 2 - Plan de zonage de Bobigny <p>La réflexion du Département sur le devenir de la cité administrative n° 2 a été initiée en 2013 en considérant une double perspective : le réaménagement du parc de la Bergère et la libération programmée d'une partie des locaux administratifs à l'occasion du déménagement d'une partie</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
Observations Courrier posatl	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												<p>des services du Département.</p> <p>Cette réflexion a conduit le Département à proposer, en 2016, d'inclure le périmètre de la « cité 2 » dans le cadre de l'appel à projets (AAP) « Réinventer la Seine et ses canaux ». Les propositions qui en ont émergées n'ont pas pu être réalisées, car elles nécessitaient une modification du PLU à laquelle la ville de Bobigny s'était alors opposée. Depuis, plusieurs pistes de programmation ont été lancées mais n'ont pu aboutir. Aujourd'hui, des échanges entre le Département et Est Ensemble démontrent une volonté commune d'aboutir à une programmation sur ce secteur</p> <p>Dans le PLUi opposable, la cité 2 figure en zone UA à destination d'activités économiques où les constructions de logement sont interdites, à l'exception de celles rendues nécessaires à la maintenance ou au gardiennage des sites et de l'extension limitée de logements existants. Toutes les autres destinations sont autorisées. La hauteur maximale des constructions sur ce secteur n'est pas réglementée. L'emprise au sol est plafonnée à 80 % avec une obligation de 15 % de pleine terre minimum.</p> <p>Dans la modification n° 3, il n'y a pas de changement de zonage et les hauteurs sont les mêmes. En revanche, l'emprise au sol est réduite à 60 % (avec une obligation de 25 % de pleine terre minimum). Cette réduction de l'emprise au sol maximale autorisée de 20 %, réduit potentiellement les possibilités en termes de typologie de projet, alors que le projet n'est pas encore déterminé. Il faut noter par ailleurs, que les zones UA ne permettent pas d'accueillir des logements et des établissements recevant du public (ERP).</p>  <p><i>Cité 2 – PLUi opposable</i></p>  <p><i>Cité 2 - PLUi modification n° 3 (emprise modifiée par l'usage de l'indice A au lieu de C qui définit l'emprise au sol)</i></p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires	
Observations Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	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
													<p>En conclusion : le département n'est pas favorable à la modification du règlement sur son foncier sans perspective plus aboutie du projet à concevoir.</p> <ul style="list-style-type: none"> Garage de la Bergère – Plan de Bobigny <p>Le Département prévoit le réaménagement du parc de la Bergère afin de le désenclaver en améliorant les accès au centre-ville de Bobigny dans le contexte de la livraison du collège Angela Davis à la rentrée 2024. Le garage qui se situe dans le parc fait également l'objet de réflexions. En effet, le bâtiment a été confié pendant la période estivale post JOP à un collectif de street artiste et ouverte aux visites en petit nombre. Nous souhaitons nous appuyer sur ce premier succès pour l'ouvrir au grand public via un projet de tiers lieux.</p> <p>La zone N en effet, correspond aux grands espaces naturels du territoire. Ce zonage interdit toutes les destinations sauf le logement sous conditions (uniquement les extensions de logements existants) et les exploitations agricoles et forestières.</p> <p>Le Département envisage l'implantation d'un ERP dans le garage de la Bergère. Or cela n'est pas autorisée en l'état au garage de la Bergère sauf sous réserve d'un permis précaire avec une durée limitée. Le Département souhaite donc que les dispositions réglementaires lui permettent le changement de destination pour l'implantation d'un ERP sans augmenter ni l'emprise au sol ni la densité du bâtiment existant ni l'artificialisation de la zone.</p> <p>En conclusion : le Département demande à ce que les dispositions réglementaires soient adaptées sur la parcelle du garage de la Bergère, afin de permettre l'implantation d'un établissement recevant du public (ERP) dans le cadre du projet qui sera prochainement développé sur ce site.</p> <ul style="list-style-type: none"> Inclusion des communautés des gens du voyage et prescriptions des places des aires d'accueil dans le cadre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGDV) <p>Au-delà des secteurs de projet mentionnés ci-dessus, le Département souhaite appeler l'attention sur le sujet spécifique de l'accueil des gens du voyage sur le territoire de l'EPT Est Ensemble.</p> <p>Le schéma 2016-2022 étant arrivé à son terme, son état des lieux et sa révision sont en cours pour aboutir à l'approbation d'un nouveau schéma placé sous le pilotage de l'Etat et du Conseil départemental pour une durée de 6 ans.</p> <p>Le précédent schéma 2016-2022 ainsi que le diagnostic réalisé en 2023-2024 font état des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sur le territoire d'Est-Ensemble, sur 162 places en aires d'accueil prescrites par le schéma actuel, aucune n'a été réalisée. Sur Est Ensemble, les prescriptions du schéma concernent les villes de Pantin, Bobigny, Bagnolet, Romainville, Montreuil et Noisy-le-Sec. Le diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du schéma départemental fait néanmoins état d'un certain nombre de projets portés sur le territoire d'Est Ensemble en matière d'habitat adapté. Parallèlement, le diagnostic relève la persistance de des stationnements illicites dans certaines communes du fait du manque de places d'aires d'accueil sur le territoire. <p>Pour respecter les prescriptions du SDAGDV et l'amélioration de la qualité d'habitat de ces populations, Département recommande que le PLUi anticipe la création d'aires ou d'habitat adapté en prévoyant notamment des emplacements réservés à la production de ces habitats ainsi que des règles d'urbanisme adaptées.</p>

Enquête publique unique sur la modification n°3 (M3) et la révision allégée n°1 (RAP1) du PLUI d'Est Ensemble, et sur les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

Thèmes	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Qualité	Commentaires
Observations Courrier posati	Modalités enquête & dossier	Règlement écrit	Règlement graphique	Environnement	OAP	Economie	Mobilités	Patrimoine	PDA	Autres problématiques	Particulier	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développée dans l'observation déposée sur les registres des 14 mairies d'accueil
											Collectif	
												<p>CONCLUSION – Un avis favorable avec réserves</p> <p>Le Département émet un avis favorable au projet de PLUi de l'EPT Est Ensemble avec les réserves suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est demandé de modifier les dispositions réglementaires sur le garage de la Bergère afin de permettre l'implantation, dans le cadre du projet du Département, d'un établissement recevant du public (ERP), destination proscrite par le zonage actuel ; • Il est demandé de ne pas modifier le zonage actuellement en vigueur à Montreuil le long du futur tracé du TI dans l'attente de l'approfondissement du projet partagé notamment sur les enjeux de végétalisation et d'équilibre urbain global à rechercher ; • Il est demandé de maintenir le zonage UA « activité économique » et les emprises au sol admises actuellement sur le site de la cité 2 et de prévoir un changement de zonage lors d'une modification ultérieure si le projet le nécessite. <p>Le Département émet les recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est demandé d'ajouter les « arbres à protéger » manquants sur les plans de zonage et listés dans le rapport ; • Il est recommandé d'augmenter le nombre d'arbres compensatoires et que chaque abattage d'arbre à grand développement existant soit compensé par trois arbres à moyen ou grand développement ; • Il est recommandé de prescrire l'implantation des stationnements vélos dans les rez- de chaussée des programmes neufs ; • Il est recommandé de préciser et d'affiner les définitions dans le champ de l'immobilier logistique dans le règlement du PLUi, en indiquant quatre niveaux de bâtiments logistiques classés en fonction de leur surface comme décrit dans le présent avis, afin de permettre de planifier l'implantation d'espaces logistiques de proximité ; • Il est recommandé que le PLUi anticipe la création d'aires d'accueil de gens du voyage ou d'habitat adapté en prévoyant notamment des emplacements réservés à la production de ces habitats ainsi que des règles d'urbanisme adaptées.

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

Mémoire en réponse de l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête



Version initiale du 08/04/2025

*(les réponses aux questions sont repérées en rouge dans le document comme suit :
réponses d'Est Ensemble)*

Complétée le 14/04/2025

(reprises et ajouts figurant comme suit dans le document : reprise et ajouts)

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	4
1. Thème A : Pertinence du dossier	7
1.1.1. Lisibilité des pièces du dossier	7
1.1.2. Justification des éléments communiqués	9
1.1.3. Complétude des informations	10
2. Thème B : Règlement écrit	18
2.1.1. Légalité et le respect des règles supérieures	18
2.1.2. Contenu du règlement	20
2.1.3. Droits à construire	21
3. Thème C : Règlement graphique	30
3.1.1. Zonage	30
3.1.2. Secteurs de plan de masse	32
3.1.3. ER, PAPAG, PPCOA, STECAL	33
3.1.4. Erreurs matérielles	34
4. Thème D : Environnement	58
4.1.1. Renaturation, continuités paysagères et trames écologiques	59
4.1.2. Arbres, alignements d'arbres, arbres remarquables	61
4.1.3. EPP et espaces verts	62
4.1.4. Santé et lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain	64
4.1.5. Exemplarité énergétique et environnementale	65
5. Thème E : Orientations d'Aménagement de de Programmation (OAP)	77
5.1.1. OAP Territoires	77
5.1.2. Modification d'OAP sectorielles intercommunales ou communales	78
5.1.3. Création d'OAP sectorielles intercommunales ou communales	81
6. Thème F : Economie	106
6.1.1. Linéaires de commerces et services	106
6.1.2. L'immobilier de bureaux	108
6.1.3. Les zones d'aménagement concerté	109
6.1.4. Les zones d'activités économique (logistiques)	110
7. Thème G : Mobilités	116
7.1.1. Les mobilités « motorisées »	116
7.1.2. Les mobilités douces	117
7.1.3. Le stationnement	118
8. Thème H : Patrimoine	123
8.1.1. Information des propriétaires	124
8.1.2. Critères de classement et règles proposées	124
8.1.3. Dévalorisation du bien personnel	128

8.1.4. Préservation de l'histoire et de la mémoire des territoires	128
9. Thème I : Périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques	139
9.1.1. Délimitation du périmètre des abords	139
9.1.2. Impacts du PDA de la mairie de Montreuil	140
10. Thème J : Autres problématiques.....	143
Questions additionnelles de la commission d'enquête portées à connaissance le 4 avril 2025	144

PREAMBULE

L'enquête publique unique a pour objet les trois procédures suivantes :

- la Modification n°3 (M3) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble
- la Révision allégée n°1 -volet patrimoine- (RAP1) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble,
- la définition de périmètres de délimités des abords (PDA) de monuments historiques,

Elle a été ouverte du lundi 10 février 2025 à 9h00 jusqu'au lundi 17 mars 2025, soit pendant 36 jours consécutifs, conformément à l'arrêté de l'EPT Est Ensemble.

La commission a tenu 20 permanences également réparties entre les communes et le siège de l'EPT, soit 2 par lieu d'enquête, sans incident notable à rapporter.

A l'issue de cette enquête, **444** contributions utiles et exploitables ont été recueillies selon les 3 voies de participation prévues dans l'arrêté d'ouverture de monsieur le président de l'EPT d'Est Ensemble.

C'est ainsi que :

- **364** (trois cent soixante-quatre) observations ont été recueillies sous forme de mails ou de courriels dans le registre dématérialisé ;
- **74** (quatre-vingts) observations ont été déposées sur les registres papier ouverts dans chacune des 9 mairies membres d'Est Ensemble, et sur le registre papier mis en place au siège de l'enquête (Hôtel du Territoire à Romainville) ;
- **2** (deux) courriers ont été réceptionnés au siège de l'enquête, et enregistrés dans le registre dédié.

Afin de synthétiser l'ensemble des principales problématiques apparues au cours de cette enquête, il est paru opportun à la commission d'enquête d'opérer un dépouillement selon **10** (dix) thématiques (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J.).

L'analyse thématique de ces observations fait l'objet de l'annexe N°1, et l'ensemble des dépouillements figure dans les tableaux de l'annexe N°2 (*Registre dématérialisé ; Registres format papier ouverts dans les 9 communes du territoire et au siège de l'enquête ; Registre courriers*).

A noter qu'en application de l'article 8 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique unique, les observations déposées dans les registres papier ou adressées par courrier ont été publiées sur le registre dématérialisé. Toutefois, l'origine de la contribution (site Internet/papier) n'étant pas distinguée au sein de ce registre numérique, à l'aide soit d'onglets spécifiques soit de numérotation distinctive, la commission d'enquête a fait le choix – pour la bonne vision du déroulement de l'enquête et à des fins statistiques - de différencier les contributions selon leur origine et a établi des tableaux de dépouillement dédiés.

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

Elaboration des thèmes à partir des observations et des courriers

Dès l'ouverture de l'enquête, la commission a identifié les principales thématiques susceptibles d'être abordées par le public, ce qui a permis de répartir les observations au fil du temps au fur et à mesure de leur réception dans une grille de dépouillement.

A chaque fois que l'un des thèmes listés dans la grille de dépouillement était abordé, la commission d'enquête a porté une croix dans la colonne correspondante à ce thème.

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

Examen détaillé des contributions

Thème	Libellé du thème
A	Pertinence du dossier d'enquête (M3, RAP1, PDA)
B	Règlement écrit
C	Règlement graphique
D	Environnement
E	OAP
F	Economie
G	Mobilités
H	Révision allégée n°1 – volet patrimoine- du PLUi
I	Périmètres délimités des abords des monuments historiques
J	Autres

Méthode de travail

Les observations et courriers recueillis dans les registres papier, par courrier ou par voie électronique, ont été dépouillés par tableaux en fonction des occurrences constatées.

A partir de ce travail d'analyse et de dépouillement et compte tenu des résultats d'occurrences constatées, la commission d'enquête a élaboré **10** thèmes qui recouvrent la plupart des préoccupations exprimées par le public et ses propres questionnements.

Ces thèmes ont tous été élaborés selon le même plan, à savoir :

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

Nota

Article L123-1 du code de l'environnement

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Le thème A (pertinence du dossier) est un thème transversal par définition qui traite de l'aspect FORMEL des modalités d'information et de participation du public, et de celui de l'accessibilité des pièces du dossier.

Pour plus de précision et une meilleure compréhension du PROJET, il convient de se reporter aux thèmes spécifiques retenus par la commission d'enquête pour l'analyse des observations du public et développés ci-après.

Les extraits d'observations citées dans les différents thèmes sont communiqués à titre d'illustration, sans exhaustivité, et il convient de se reporter aux grilles dépouillement des observations, ci-jointes en annexe 2, pour lire la totalité des observations.

1. Thème A : Pertinence du dossier

Ce thème regroupe les principales contributions posant des questions relatives à l'accessibilité du dossier d'enquête, en tant que support de communication des maîtres d'ouvrage pour présenter leurs projets, concernant respectivement les projets de modification n°3, et de révision allégée n°1, portés par l'EPT Est Ensemble, et le projet de périmètre délimité des abords de monuments historiques, porté par l'UDAP-93

Pour le traiter, la commission d'enquête a retenu les 3 sous-thèmes suivants :

- **Lisibilité des pièces du dossier d'enquête**
- **Justification des éléments communiqués**
- **Complétude des informations**

1.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

1.1.1. Lisibilité des pièces du dossier

De nombreuses personnes témoignent de leurs difficultés d'appréhension du dossier, jugé d'une part peu accessible sur les sites internet de l'EPT ou des communes, et d'autre part, que ce soit en format numérique ou en format papier, trop volumineux, trop complexe et difficilement compréhensible.

ROM-Obs 11 : M. et Mme MESDOM - Romainville

Nous avons recherché des informations précises sur le site de modification n° 3 du PLUi. Ce site est trop complexe, incompréhensible, nécessitant un mode d'emploi clair. D'où notre présence ce matin à la permanence pour comprendre le fonctionnement du site et des documents [...]

Mail 15 – Anonyme - Montreuil

Impossibilité de consulter préalablement en ligne les documents.../... j'ai passé (largement) plus d'une heure sur le site d'Est Ensemble, à essayer de trouver une quelconque possibilité de consulter en ligne, voire de télécharger, le projet de modification N°3 du PLUi en cours d'élaboration et d'enquête publique : En pure perte, car je n'y ai trouvé aucun lien de consultation, ni document téléchargeable, en lien avec cette procédure en cours.../... vous faire part de mon étonnement, de ma déception, et de mon inquiétude, face au fait de ne pas pouvoir prendre, sereinement et pas à pas, connaissance du devenir urbain et réglementaire de ma commune, de mon quartier, de mon environnement proche ou immédiat.../... Cela me semble contrevenir à la possibilité, pour vos concitoyens et/ou administrés, de s'approprier sereinement les documents élaborés par vos équipes, et de pouvoir réagir si nécessaire, à un sujet aussi complexe et engageant pour l'avenir [...]

LIL-Obs 1 : Martin BORTZMEYER – Les Lilas

La circulation dans les différents documents est particulièrement complexe (le plan, la numérotation, leur architecture global) nécessitant un profond accompagnement.../... on trouve sur Internet une page Web de Est-Ensemble « Le PLUi évolue donnez votre avis » mais il est impossible de comprendre ce qu'est la « modification 3 ». Il figure par ailleurs sur cette page une carte dite « à valeur informative » qui concerne, ville par ville, quelques modifications que l'EPT met en avant, or cette carte ne renvoie à aucun

Page 7 sur 145

document officiel de la révision du PLUi et ne fait que brouiller le message [...]

Mail 37 : Laure – Pré Saint-Gervais

La consultation des documents est très compliquée et sans l'aide d'un habitant aguerri, qui va bien vouloir s'arracher les cheveux pour trouver cette information ? [...]

Mail 23 : Jean – Le Pré Saint-Gervais

Il est très difficile de trouver le dossier de modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble. Une fois le dossier trouvé, le document de présentation fait 396 pages et il faut le parcourir en entier pour savoir si sa propre commune est concernée. On voudrait décourager le citoyen de s'intéresser à la chose que l'on ne s'y prendrait pas autrement. Il manque une note de présentation synthétique qui permette de savoir ce qui est envisagé sur chaque commune [...]

Mail 215 : Marjorie MAZARD – Les Lilas

Pour les usagers d'Est Ensemble notamment les particuliers qui ne sont pas spécialistes (telle que moi), il serait utile de pouvoir disposer d'un outil permettant lorsqu'on renseigne une adresse de récupérer l'ensemble des dispositions qui s'y appliquent. Une transcription en français courant de ces dispositions serait également un plus. Les outils d'IA existants le permettent peut-être ? Autre possibilité, un document par commune ne contenant que les dispositions appliquées dans la commune, permettrait d'avoir à lire un document plus court et plus lisible car il ne contiendrait de fait plus d'exception. Une lisibilité plus pédagogique du PLUi permettrait de faire gagner du temps à tout le monde .../... Il est particulièrement agaçant de passer plusieurs mois à constituer une demande de travaux pour qu'au final elle soit retoquée pour une disposition cachée dans ces centaines de pages [...]

Mail 14 : Florence BERGER – La Pré Saint-Gervais

le dossier complet n'a été publié que le 10 février à 9h, en même temps que le début de l'enquête publique. Cela ne laisse que 36 jours aux citoyens et particuliers pour appréhender +4000 pages de documentation, ce qui peut poser problème avec des retours trop hâtifs et la peur de passer à côté d'une information au vu de la quantité à lire pour les particuliers intéressés par les politiques d'aménagement du territoire [...]

Mail 290 : Danielle AMATE pour MNLE

Au titre de membre du comité départemental 93 du Mouvement national de lutte pour l'environnement .../...Globalement, il est nécessaire d'engager un travail au niveau de l'Etat, associant les collectivités locales, les associations et les habitants afin de refonder les enquêtes publiques .../... Des réunions d'information organisées par les communes auraient été souhaitables concernant une révision du PLUi qui portent sur des points essentiels et non des points de détail [...]

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

L'Établissement Public Territorial (EPT) regrette que certaines personnes aient rencontré des difficultés d'accès au dossier d'enquête depuis les différents sites des collectivités. En effet, plusieurs mesures ont été mises en place pour garantir différents canaux d'accès au dossier et au registre.

Depuis la page d'accueil du site internet d'Est Ensemble, une bannière d'actualité permanente a été déployée avant l'ouverture (dès le 20 janvier et mise à jour le 31 janvier) et jusqu'à la clôture de l'enquête publique. Cette page d'actualité informait sur les procédures en cours et comportait un lien direct vers le registre numérique de notre prestataire, Publilégal. De plus, des pages spécifiques à la Modification n°3 et à la Révision Allégée Patrimoine ont été créées et mises à jour dès l'ouverture de l'enquête pour inclure le lien d'accès au registre numérique.

Concernant le caractère volumineux et complexe du dossier, le contenu d'un PLUi est régi par le code de l'urbanisme, qui impose la consolidation de diverses pièces pour chaque procédure. Le code exige également le traitement de nombreuses politiques sectorielles, nécessitant la prise en compte de multiples études thématiques. De plus, le territoire d'Est Ensemble, composé de 9 communes à forte densité au cœur de la Métropole du Grand Paris, possède de nombreux enjeux urbains qui se traduisent par un volume important de documents.

Pour faciliter la navigation des citoyens dans le dossier d'enquête conjoint entre la Modification n°3, la Révision Allégée Patrimoine et les Périmètres Délimités des Abords, plusieurs outils ont été mobilisés :

- deux **planches** au format A3 ont été mises à disposition. Ces **planches** permettaient de se repérer facilement parmi les pièces du dossier et d'identifier rapidement leurs objectifs et contenus ;
- le guide d'utilisation du PLUi, initié dès son approbation, a été mis à disposition dans chaque lieu d'enquête ;
- les pièces introductives aux dossiers intitulées « guide-notice explicative » présentaient également les principaux motifs abordés dans chacune des procédures.

Est Ensemble s'appuiera sur ces outils pédagogiques pour développer des supports plus élaborés pour les futures procédures.

Enfin, l'enquête publique s'est déroulée sur 36 jours consécutifs soit 6 jours de plus que ce qu'exige le code, étendant ainsi les possibilités de consultation et de dépôt des contributions.

1.1.2. Justification des éléments communiqués

Certaines personnes déplorent un manque de clarté du dossier, soulignent notamment l'absence ou l'imprécision de pièces nécessaires à la compréhension des projets, et elles s'interrogent sur les justifications des maîtres d'ouvrage dans la présentation de certains éléments soumis à enquête, que ce soit dans la procédure de modification n°3 ou de révision allégée n°1 du PLUi, ou de périmètre de délimitation des abords de monuments historiques.

Mail 69 : Julia LEARMONTH pour l'Association Sauvegarde du Village de Romainville

Les cartes et fonds de plans IGN de Romainville utilisés dans l'ensemble des documents de cette modification n°3 ne sont pas à jour et ne correspondent pas à la réalité des tracés et bâtis de la ville d'aujourd'hui ! Ces documents ne sont pas totalement fiables [...]

Mon-Obs 30 : Anonyme

Le plan-guide des abords du T1, qui avait été établi en concertation avec les habitants, montrait des constructions en bleu (activité) face à Mozinor. Or, le plan de zonage soumis à l'enquête publique sur la modification du PLUi indique un zonage Uev. Est-ce une erreur ou le plan-guide a-t-il été modifié depuis ? [...]

BON-Obs 7 : Françoise MARY – Bondy

Aucun document n'est daté ni ne porte mention de qui l'a réalisé, est-ce normal ? Je réitère un avis concernant la réalisation du Diagnostic historique, patrimonial et paysager sur Bondy. D'un point de vue historique, celui-ci est truffé d'erreurs.../... Certains points montrent même des buts malintentionnés et cachent la vérité historique pour minimiser les destructions patrimoniales passées et à venir. Le Plan de repérage des bâtiments remarquables est d'une incroyable fantaisie [...]

Mail 77 : Annie PERFETTINI – Montreuil

Après consultation du dossier en mairie, je m'étonne de l'absence de précision concernant les dernières modifications du PLUi en juillet 2023. La concertation à ce sujet avait été particulièrement "discrète", pour aboutir en réalité à donner satisfaction au promoteur AXE Immobilier qui veut surélever les bâtiments Opale [...]

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

Le projet de Modification n°3 renforcera les justifications d'ici à l'approbation pour veiller à fournir des explications détaillées sur les motifs n'en contenant pas suffisamment. Plus spécifiquement, en fonction des grands projets, la traduction des études opérationnelles en outil OAP pourra faire l'objet de justifications approfondies.

La procédure de révision allégée patrimoine s'est largement appuyée sur un diagnostic historique, urbain et paysager, qui a permis une analyse fine du patrimoine des neuf communes en amont des traductions règlementaires. Le repérage et le classement s'est appuyé sur ce diagnostic, disponible sur le site d'Est Ensemble et en annexe de la révision allégée. Par ailleurs, les justifications de l'intérêt patrimonial des différentes typologies identifiées sont détaillées dans les fiches typologiques jointes au règlement.

1.1.3. Complétude des informations

De très nombreuses personnes manifestent leur incompréhension, parfois vivement, face à un dossier qui ne leur semble pas suffisant en termes d'informations pour les éclairer sur les projets, notamment sur les 360 changements apportés par la modification n°3 ou sur les 1224 objets identifiés par la révision allégée n°1 (volet patrimoine) du PLUi.

NLS-Obs 7 : Colette SCHEYDER – Noisy-le-Sec

Aucun nom de rue : le repérage n'est pas facile.../... à l'angle BURGER, rue de Paris, il y a un nouvel élément qui, pourrait correspondre suivant la légende à un ajout, que je n'ai pas retrouvé en B.2.4.3. dans la liste des adresses ajoutées [...]

MON-Obs 12 : Matthieu CORNET - Montreuil

Page 10 sur 145

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

Légendes manquantes pages 133-134-Croix de Chavaux : Trame carrée grise et Trame en V kaki ? [...]

Mail 3 : Laurence GUILLON – Romainville

L'explication sur le patrimoine représentatif : "Il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée. Ils font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, une attention particulière sera portée au moment de l'étude des projets d'évolution." Que signifie "une attention particulière" ? Pourra-t-on agrandir, surélever, modifier le patrimoine ? Quelles sont les règles d'acceptabilité ? et de refus ? Je crains que l'on fige des éléments patrimoniaux (et la ville en général) à la discrétion et selon la sensibilité du service instructeur. ça ne me paraît pas clair du tout et non transparent [...]

Mail 429 : Nicolas PACAUD – Romainville

Préservation des zonage d'écoles/crèches, respect de l'environnement et commerces dans le PLUi. Malgré des discours entendus dans les réunions de quartier au sujet de ce projet, ou dans des allocutions plus générales, il semble que cette évolution de PLUi présente des failles importantes, des oublis, voire des contradictions [...]

Avis et commentaires de l'EPT

Tous les changements apportés par les procédures sont reportés au sein des rapports de présentation de chacune d'entre elle.

L'EPT souhaite également mentionner que le corpus réglementaire du PLUi est composé à la fois des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit et graphique. La consultation de l'ensemble de ces pièces est nécessaire pour avoir un panorama d'ensemble des règles applicables.

Dans le but de renforcer les informations fournies, les projets de Modification n°3 et de révision allégée patrimoine renforceront les justifications d'ici à l'approbation pour veiller à fournir des explications détaillées sur les motifs n'en contenant pas suffisamment.

1.2. Questions complémentaires de la commission

Question A1, relative à la mise à disposition d'outils de facilitation

Plusieurs personnes estiment le dossier trop complexe pour comprendre le contenu des projets et l'objet des procédures, notamment sans disposer d'accès à une version en ligne, aisément manipulable, ou d'un outil informatique, type SIG, ou d'un atlas de recollement par calque thématique spécifique à chacune des villes.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

L'Établissement Public Territorial (EPT) accueille favorablement cette demande et étudiera les modalités techniques pour mettre en place ce type d'outils accessibles depuis son site internet pour la version du PLUi approuvé et opposable.

Il est à noter que le site du Géoportail de l'Urbanisme permet déjà de fournir des informations par parcelle concernant les règles applicables du PLUi. Il offre également des fonctionnalités de téléchargement des différentes pièces qui le composent. C'est

cet outil que le législateur a créé précisément en vue de faciliter l'accessibilité des pièces à tout un chacun. <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Question A2, relative aux pièces graphiques

De très nombreuses personnes demandent à ce que les noms de rues apparaissent sur les plans de zonage, que les titres des pièces soient également complets, notamment pour la procédure de RAP1 où les plans de zonage sont numérotés sans identification de la commune concernée, que les légendes soient claires et portées sur chacun des documents qui les utilisent.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

En vue de l'approbation des dossiers de la Modification n°3 et de la Révision Allégée, des outils seront mis en place pour améliorer la lisibilité des plans graphiques.

Pour la Modification n°3, en réponse à certaines remarques et aux suggestions des Personnes Publiques Associées (PPA), la lisibilité des plans sera renforcée par la création de nouveaux plans thématiques. Ces plans incluront les noms des rues, facilitant ainsi le repérage des pétitionnaires et offrant une meilleure compréhension des dispositions réglementaires applicables à chaque parcelle.

Pour les pièces du dossier de révision allégée patrimoine, la lisibilité et la définition des pièces graphiques seront augmentées en fonction des retours du public. Les noms de rues et des communes apparaîtront sur les plans « patrimoine » du dossier.

Question A3, relative à la structuration du dossier

De nombreuses personnes considèrent que certaines informations communiquées dans les pièces du dossier sont affirmées sans justification suffisante et déplorent l'incohérence entre certaines pièces du dossier, notamment relatives aux OAP, ou contestent l'absence de certaines pièces, notamment le plan guide du T1 et le plan 6.7.g (centre-ville Montreuil).

Que souhaitez-vous répondre au public ?

Le projet de Modification n°3 renforcera les justifications d'ici à l'approbation pour veiller à fournir des explications détaillées sur les motifs n'en contenant pas suffisamment. Concernant les incohérences relatives aux OAP, le rapport de présentation présentera pour ces pièces un préambule spécifique. Il identifiera clairement les OAP qui ont été modifiées et dans quelle proportion ainsi que celles créées. Cela permettra de garantir une meilleure compréhension et cohérence du dossier.

Sur l'absence de certaines pièces :

- Plan-guide du T1 : il est important de noter que le plan-guide n'est pas une pièce du PLUi. Il a été approuvé en Conseil de Territoire en juin 2023. Il peut être consulté sur le site internet d'Est Ensemble au lien suivant : <https://www.est-ensemble.fr/etudeT1>. De plus, pour toute information sur le projet, rappelons ici qu'une adresse mail dédiée est disponible : etude.urbaine.t1@est-ensemble.fr. Si nécessaire, nous proposerons de compléter le rapport ou, a minima, d'intégrer des liens vers ce document disponible en ligne.
- Plan 6.7.g (centre-ville de Montreuil) : cette mention résulte d'une erreur matérielle : bien que le sommaire du « tome 3 », « pièce 6 Règlement :

Page 12 sur 145

Documents graphiques » en fasse état, le secteur du plan de masse a été instauré par la Modification n°1 de 2021 du PLUi au titre de la pièce 6.7.h. Cette pièce n'ayant pas été modifiée dans le cadre de la Modification n°3, elle est consultable dans le dossier du PLUi en vigueur. L'erreur matérielle sur l'identification de cette pièce au sommaire sera corrigée. De manière générale, l'ensemble des sommaires des différents tomes du PLUi sera vérifié.

Question A4, relative à la hiérarchie des informations

Beaucoup de personnes demandent également à ce que les documents annoncés soient effectivement portés à connaissance, notamment le plan local de mobilité d'Est Ensemble (PLM), le plan Canopée de la Seine-Saint-Denis, les plans de réseaux.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) comprend de nombreuses pièces obligatoires, conformément au code de l'urbanisme, ce qui en fait un document volumineux. Il aborde également diverses politiques publiques sectorielles qu'il traduit en planification urbaine. Ainsi, de nombreux documents relatifs à d'autres politiques peuvent y être cités en référence ou à titre de justification. Cependant, intégrer tous ces documents au sein du dossier de PLUi nuirait à sa lisibilité.

Les documents mentionnés restent accessibles à tous les citoyens :

- Le Plan Local des Mobilités est disponible sur le site d'Est Ensemble : <https://www.est-ensemble.fr/plan-local-de-mobilite-plm>
- Le plan Canopée de Seine-Saint-Denis est accessible sur le site du Département : <https://seinesaintdenis.fr/ecologie-et-amenagement/environnement-ecologie-urbaine/article/plan-canopee-2020-2030>
- Les plans des réseaux sont insérés dans le dossier de PLUi en vigueur au niveau des plans de zonage ; ne constituant pas des pièces modifiées dans le cadre de la Modification n°3, ils ne sont pas insérés au dossier. Toutefois, ils sont disponibles à ce lien permettant de consulter en ligne le PLUi en vigueur : <https://estensemblefr.sharepoint.com/sites/plui-documentation/Documents%20partages/Forms/AllItems.aspx?id=%2Fsites%2Fplui%2Ddocumentation%2FDocuments%20partages%2FPLUi%20opposable&p=true&ga=1>

Il est proposé de mentionner des références ou de rappeler la disponibilité de ces documents.

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

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

Comment pouvez-vous répondre à cette demande ?

Le processus d'enquête publique, régi par le code de l'environnement, vise à garantir la transparence et l'équité pour tous les citoyens. Il prévoit une durée minimale de 30 jours pour l'enquête publique, précédée d'une période de publicité de 15 jours, durant

laquelle des annonces sont publiées dans les journaux et des affiches règlementaires sont installées.

L'ouverture de l'enquête à la date prévue permet à toutes les parties d'accéder au dossier et de déposer leurs contributions de manière équitable. Cela évite tout délai d'attente et toute confusion **concernant les dates de lecture et de contributions.**

Il est à noter que l'enquête s'est déroulée sur 36 jours consécutifs, soit 6 jours de plus que ce que le code de l'environnement n'exige.

Question A6, relative à la concertation

L'analyse des observations ci-dessus souligne l'attente d'informations, d'échanges et de débats de l'ensemble des acteurs du territoire.

Afin de répondre à l'attente et aux demandes du public, portées en nom individuel et collectif, par des citoyens et des acteurs économiques, comment envisagez-vous de reprendre les échanges en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire ?

Un travail d'ampleur et itératif a été mis en place en collaboration avec les communes et les acteurs du territoire. Ce travail s'appuie également sur les échanges permanents que les élus et les services des collectivités ont avec les acteurs du territoire tout au long de l'année.

Tout au long de l'élaboration de la modification, entre février et début juin 2024, plusieurs réunions ont été organisées à destination **des communes** :

- 10 réunions techniques et comités techniques ;
- 3 « Laboratoires », instances de réflexion associant élus et techniciens ;
- 10 réunions politiques : comités de pilotage, bureau de territoire, groupe de travail des élus aménagement

De plus, de manière plus spécifique ont été organisées :

- 1 réunion spécifique avec les **services de l'Etat** dès février 2024 permettant d'aborder les objectifs de la procédure ;
- 1 réunion à destination des **Personnes Publiques Associées** : tenue au mois de mai 2024, elle a permis de présenter les grandes ambitions de la procédure de Modification n°3 et les principaux axes d'ajustements réglementaires ;
- 1 réunion à destination **des bailleurs sociaux et des aménageurs** intervenant sur le territoire en mai 2024 : cette réunion a permis d'échanger sur les principales modifications engagées dans le cadre de la procédure ;
- 2 réunions à destination **des associations** agréées pour la protection de l'environnement : l'une s'étant tenue au mois de mai 2024 pour échanger sur les principaux sujets de modification et la seconde s'étant tenue au mois de janvier 2025, soit après l'arrêt et en amont de l'enquête publique afin de préparer celle-ci.

Dans le cadre de la concertation préalable, une réunion publique au format « disco-soupe » s'est également tenue le 5 juin 2024. Elle a permis d'engager les échanges **avec la population** autour de questionnaires, de quizz et d'une présentation plus formelle des enjeux de la Modification n°3. Enfin, à la demande de la commune de

Bondy, le projet de Modification n°3 a également été présenté dans les 5 conseils de quartier de la commune en juin 2024.

Un vaste dispositif de concertation et de co-construction a été instauré dans le cadre de la procédure de Modification n°3, et il se poursuivra.

Dans un premier temps, après l'approbation, des réunions de présentation, éventuellement sous forme de webinaires, seront organisées. Elles permettront de rendre compte de la prise en considération des avis recueillis lors de la phase de consultation, ainsi que des principaux apports de la Modification n°3 mais aussi de la Révision Allégée Patrimoine.

Des partenaires, comme le CAUE 93, permettent également d'animer des échanges auprès de la population à travers des permanences gratuites au sein des communes.

Question A7, concernant la mise en évidence des changements

Une des difficultés du public a été de distinguer les éléments qui ont évolué depuis l'approbation du PLUi (04/02/2020), la modification simplifiée approuvée (29/06/21), la modification n°1 approuvée (24 mai 2022), la modification n°2 approuvée (27/06/2023), notamment dans la prise en compte des conclusions et recommandations du commissaire enquêteur, délivrées en 2023.

Pourquoi ces changements et évolutions n'ont pas été mis en évidence pour la bonne compréhension du public ?

Le PLUi couvre le territoire de 9 communes appartenant à la Métropole du Grand Paris, soit en territoire particulièrement urbanisé et dense. Chaque procédure d'évolution du PLUi entraîne ainsi un volume conséquent de modifications du document : remplacements de règles, ajouts ou encore suppressions. Il n'est ainsi pas matériellement possible de recoller au sein d'une version du PLUi l'ensemble des changements apportés depuis 5 ans.

Toutefois, à chaque procédure d'évolution du PLUi, un rapport de présentation est formalisé, compilant l'ensemble des sujets abordés par la procédure. Ainsi, le Tome 1 du PLUi dans sa version en vigueur présente plusieurs rapports qui distinguent l'ensemble des modifications réalisées :

- La pièce 2.3 Justification des choix retenus : celle-ci présente les justifications pour l'élaboration du PLUi en 2020 ;
- La pièce 2.5 Rapport de présentation MS1, correspondant à la procédure de modification simplifiée n°1 ;
- La pièce 2.6 Rapport de présentation M1 correspondant à la procédure de Modification n°1
- La pièce 2.7 Rapport de présentation MEDCU_L15 correspondant à la procédure de mise en compatibilité du PLUi avec le projet de la ligne 15
- La pièce 2.8 Rapport de présentation M2 correspondant à la procédure de Modification n°2
- La pièce 2.9 Rapport de présentation MS2 correspondant à la procédure de Modification simplifiée n°2.

L'Etablissement Public Territorial (EPT) invite chaque personne désireuse de se renseigner sur des évolutions thématiques spécifiques ou locales à consulter les différents rapports.

L'EPT entend également le besoin de recourir à un document synthétique qui retracerait l'historique des grandes évolutions apportées par les différentes procédures. Dans ce sens, l'EPT propose de formaliser un guide explicatif des différentes procédures menées et des grandes incidences sur le dispositif réglementaire qu'elles ont amenées.

Question A8, concernant les recommandations des enquêtes précédentes

Le PLUi étant appelé à évoluer,

Comment Est Ensemble compte-t-il traduire concrètement les changements dans le dossier pour en faciliter la bonne compréhension et la lisibilité pour tous, notamment dans l'application du règlement ?

La bonne compréhension des différentes pièces réglementaires (pour mémoire le règlement écrit, les pièces graphiques et les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation) nécessite de maîtriser l'entièreté des termes et des thèmes présents dans les différentes planches graphiques, termes qui seront repris dans le corps du règlement écrit.

Dès la phase d'élaboration du PLUi, un cahier d'accompagnement et de vulgarisation intitulé « Guide d'utilisation du PLUi » était présent à destination de tout public.

Ce même cahier était également présent dans les procédures qui ont suivi, dont l'actuelle procédure de modification n° 3 du PLUi.

De plus, deux **planches** au format A3 ont été mises à disposition pour l'enquête publique. Ces **planches** facilitent la navigation parmi les pièces du dossier et permettent d'identifier rapidement leurs objectifs et contenus. Cela permet à tout public de saisir très rapidement l'architecture des différentes pièces composant le PLUi. Cet outil pourra être réétudié pour constituer une pièce « outil » de lecture du PLUi.

Enfin, Est Ensemble veille au fil des procédures à compléter le dictionnaire relatif aux termes utilisés, en fonction des retours que les villes lui en font.

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

S'agissant de recommandations s'appliquant à un document territorial piloté par Est Ensemble, celles-ci ont été :

- soit directement intégrées à la procédure alors en cours, si la nature des recommandations le rendait possible, à travers l'approbation du document final
- soit mises en réflexions, au sein des instances de travail collégiales avec les villes, et intégrées à une procédure suivante d'évolution, pour le cas où il n'existait aucune opposition d'une ou de plusieurs villes à son sujet ;
- soit différées, pour le cas où les instances de travail collégiales avec les villes ne débouchaient pas sur des solutions.

Question A9, concernant les futurs dossiers d'enquêtes

Ce dossier d'enquête de modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble a posé des problèmes d'appropriation pour le public, qui a parfois fait appel à des avocats pour rédiger ses observations.

La commission d'enquête souhaiterait avoir la position d'Est Ensemble concernant le montage d'un dossier d'enquête, complet, convaincant et compréhensible.

Un dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et les procédures d'évolution qui l'accompagnent doivent respecter un contenu obligatoire défini par le code de l'urbanisme, sans possibilité de dérogation. Le territoire d'Est Ensemble, composé de 9 communes à forte densité, nécessite une réglementation adaptée à cette spécificité. En conséquence, les dossiers comprennent un nombre important de documents et de pièces.

Pour faciliter le repérage des citoyens dans le dossier d'enquête conjoint entre la Modification n°3, la Révision Allégée Patrimoine et les Périmètres délimités des Abords, deux **planches** au format A3 ont été mises à disposition. Ces **planches** permettent de naviguer aisément parmi les pièces du dossier et d'identifier rapidement leurs objectifs et contenus. Est Ensemble s'appuiera sur cet outil pédagogique pour développer des supports plus élaborés pour les futures procédures.

Les dossiers présentés lors de cette enquête publique étaient complets **en comprenant :**

- les pièces administratives (délibérations, arrêté, bilan de la concertation...);
- les rapports de présentation présentant chacune des évolutions y compris les évaluations environnementales ; l'AE souligne à ce titre que « *le contenu du rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale répond, sur la forme, aux attendus de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme* » ;
- les pièces du dossier de PLUi qui ont fait l'objet de modifications ; chacune des modifications effectuées est reportée sur le document dans lequel elle s'insère ;
- les avis règlementaires réceptionnés des communes, Personnes Publiques Associées ainsi que les avis de la MRAe et les mémoires en réponse associés.

Les erreurs matérielles **de sommaire** ayant pu induire en erreur quant à la présence de certaines pièces seront corrigées dans le dossier approuvé. De manière générale, tous les sommaires des différents tomes du PLUi seront vérifiés.

2. Thème B : Règlement écrit

Plusieurs pièces du dossier de modification n°3 du PLUi, porté par Est Ensemble, sont dédiées au règlement qui distingue notamment le règlement écrit du règlement graphique.

Pour traiter le thème relatif au règlement écrit, au vu des observations déposées par le public dans le cadre de cette procédure, la commission d'enquête a retenu les trois sous-thèmes suivants :

- **Légalité et respect des règles supérieures**
- **Contenu du règlement**
- **Droits à construire**

2.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

2.1.1. Légalité et le respect des règles supérieures

Indépendamment de sujets ponctuels que de très nombreuses personnes contestent au regard des prescriptions du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme, certaines contributions mettent en doute la légalité de la procédure suivie. Elles estiment que du fait du nombre et de la portée des changements proposés, c'est une procédure de révision et non de modification qui aurait dû être suivie. Ces critiques émanent de particuliers ou d'associations.

Mail 23 : Jean – Le Pré Saint-Gervais

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme prévoit que l'on ne peut passer par une simple modification du PLUi, mais que l'on doit engager une révision, lorsque notamment l'on veut réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou lorsque l'évolution est de nature à induire de graves risques de nuisance. A l'évidence la présente "modification" va bien au-delà de ce qui est prévu par le code de l'urbanisme pour cette procédure. La collectivité devrait donc passer par une procédure de révision et non d'une simple modification [...]

Mail 204 : Julie – Le Pré Saint-Gervais

Je souhaite également attirer votre attention sur la méthode employée. Une révision complète du PLUI aurait été nécessaire, plutôt qu'une simple modification [...]

Mail 319 : Francis REDON pour Environnement 93

Ces modifications par moment incohérentes entre elles, ne s'accordent pas avec les objectifs principaux de cette procédure et peuvent induire des difficultés à valider juridiquement les projets d'aménagement tout en voulant masquer une procédure de révision qui aurait été nécessaire [...]

D'autres contributions mettent en question le respect des dispositions légales et des textes supérieurs, revendiqué comme l'un des grands objectifs portés par la modification n°3 du PLUi, notamment dans le rapport de présentation.

Mail 47 : Anna COUROUAU – Les Lilas - Groupe National de Surveillance des Arbres

Dans le droit français, il existe un principe de hiérarchie des normes selon lequel les règlements et les actes locaux (comme le PLU) doivent respecter la législation nationale. La rédaction du PLUi proposée contredit les règles du Code de l'Environnement. Les "alignements d'arbres à préserver" et "les alignements d'arbres à créer" évoqués en page 121 du Règlement, sont soumis à l'article L350-3 du Code de l'environnement et ne peuvent faire l'objet d'aucune disposition particulière du PLUi qui serait moins contraignante [...]

Mail 216 : SACOOP MONTREUIL

Si les ambitions écologiques du PLUi sont à saluer, nous partageons certains avis déposés dans ce registre : les moyens qu'il se donnent ne lui permettront que très partiellement de la réaliser. Quelques exemples : le PLUi et sa modification proposée ne sont pas articulés avec le SDRIF environnemental et le plan Canopée de la Seine-Saint-Denis [...]

Mail 301 : Matthieu – Montreuil

Au sein de la région d'Île-de-France .../... les plans locaux d'urbanisme (PLU) .../... sont soumis à une obligation de compatibilité avec le schéma directeur de cette région. Il est difficile de voir comment l'OAP abords du T1 va renforcer la trame verte et bleue en réduisant les zones de pleine terre ! (en particulier dans ce secteur). Il y a donc incompatibilité du PLUi avec le SDRIF Environnemental [...]

Mail 65 : Emilio TEMPIA pour Association Fruits défendus – Montreuil

Parmi les projets du schéma directeur [SDIF-E] considérés emblématiques par le Conseil régional il y a, en Seine-Saint-Denis, le "parc des hauteurs" dont l'innovation essentielle est un schéma de principe de l'ouverture du territoire des murs à pêches .../...ainsi que la création du parc d'intérêt régional des Murs à pêches. Le classement des Murs à pêches en grand espace vert devra être précisé. Le PLUi d'Est Ensemble devra être rendu compatible avec le SDRIF- E [...]

Mail 40 : Philippe ARFI pour Goodman France - Noisy-le-Sec

La sous-destination entrepôt .../...pourrait également se révéler non conforme avec l'un des objectifs du PADD, visant à encourager la compacité des bâtiments et la sobriété spatiale (densification) [...]

Mail 219 : Alain BOUCHER pour Association Bondy Ecologie

Le PLUi d'Est Ensemble doit intégrer les objectifs stratégiques du PCAET, notamment par la création d'une OAP climat air énergie reprenant les objectifs du PCAET d'Est Ensemble [...]

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

Le projet de Modification n°3 est réalisé en compatibilité avec les documents supra-territoriaux. Le code de l'urbanisme (articles L.131-1 et suivants) crée un lien direct de compatibilité entre le SDRIF-e et le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la Métropole du Grand Paris qui devra être compatible avec le SDRIF-e sous un délai de 3 ans. Le PLUi doit quant à lui être compatible avec le SCOT.

A noter enfin que si le SDRIF-e a été adopté par le Conseil Régional, il n'a pas encore été approuvé par décret du Conseil d'Etat et n'est donc pas encore en vigueur.

Le PCAET d'Est Ensemble a bien été pris en compte dans le cadre de la Modification n°3 et notamment dans la reprise de l'OAP Environnement. Toutefois, comme le souligne l'avis de la MRAe, le dossier d'approbation renforcera les justifications démontrant de sa bonne intégration.

Le Plan Canopée est quant à lui un plan départemental pour la plantation d'arbres sur l'ensemble de la Seine-Saint-Denis. Ce n'est pas un document avec lequel le PLUi doit assurer une compatibilité règlementaire, mais il est régulièrement pris en compte par l'EPT dans sa politique d'aménagement et de renaturation.

Le lecteur est également invité à se rapporter à la question B1.

2.1.2. Contenu du règlement

Plusieurs contributeurs se plaignent des insuffisances du document, notamment en raison du nombre de situations qu'il couvre. D'autres estiment que les prescriptions du règlement sont imprécises, mal formulées ou manquantes. Certains participants à l'enquête considèrent que le dictionnaire mériterait d'être complété pour faciliter la compréhension du règlement.

Mail 215 : Marjorie MAZARD - Les Lilas

Ce PLUi est très compliqué à lire notamment parce qu'il cherche à couvrir une très grande diversité de situation et contient donc également beaucoup d'exceptions [...]

Mail 8 : Martin BORTZMEYER – Les Lilas

On trouve les cartes des villes mais on ne trouve rien de précis sur les concepts comme "nouvel ensemble urbain remarquable [...]

Mail 40 : Philippe ARFI pour Goodman France - Noisy-le-Sec

Les dispositions du règlement du PLUi d'Est Ensemble .../...concernant les activités autorisées dans la sous-destination « entrepôt » en zone UA à Noisy-le-Sec sont de nature à fragiliser les projets qui relèveraient de cette sous-destination et qui devraient s'implanter sur le territoire de cette commune [...]

Mail 181 : Mirna KOVACEVIC - Montreuil

Dans le dictionnaire du PLUi, page 66, la définition du "terrain avant travaux" ne permet pas de définir clairement le niveau du terrain de référence à prendre en compte lorsque le terrain présente une déclivité importante.../... ? Pouvez-vous clarifier ce point dans les définitions [...]

Avis et commentaires de l'EPT

Les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sont requises par le code de l'urbanisme, auquel il n'est pas possible de déroger. De plus, le contenu de chaque pièce est strictement encadré, et les documents réglementaires utilisent un jargon technique nécessaire pour garantir la conformité juridique des dispositions. Le PLUi d'Est Ensemble dispose également des règles

pour un territoire de 9 communes, quasiment totalement urbanisé, au cœur de la Métropole du Grand Paris, ajoutant ainsi de la complexité. Depuis son élaboration et à chaque procédure d'évolution, Est Ensemble s'efforce de produire des guides d'accompagnement à la lecture et à simplifier le document. Le lecteur est invité à se reporter à la réponse à la question B4 pour plus de développement à ce sujet.

Est Ensemble a noté les demandes relatives à la clarification et la précision de certaines règles comme des définitions. L'EPT s'engage à étudier collectivement ces demandes à l'appui des services instructeurs du droit des sols des communes afin d'améliorer la lisibilité du document pour les pétitionnaires.

2.1.3. Droits à construire

De nombreux contributeurs se positionnent sur les droits à construire, concernant notamment les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, le retrait entre deux constructions sur un même terrain, la hauteur, les règles d'emprise au sol, les coefficients de pleine terre et de biotope.

Pour les uns, le renforcement des règles est un empêchement à diviser les terrains ou à procéder à des aménagements, et ce pour des motifs dont ils ne comprennent pas toujours la logique. Se référant parfois à l'avis de l'Etat alertant « *sur la capacité d'Est Ensemble à tenir ses objectifs de production de logements* », ils y voient une entrave à la densification. Parmi eux, certains déplorent cette situation pour des raisons financières et d'autres, comme les bailleurs sociaux, pour des raisons opérationnelles.

PRE-Obs 1 : Florence BERGER

Suite au refus de projet immobilier personnel, proposition de modification des règles d'implantation pour une plus grande cohérence des règles avec l'objectif de densification. Cohérent avec la réserve émise par le préfet.

MON-Obs 5 : Anonyme

Concernant l'indice d'emprise au sol, serait-il possible de généraliser les règles spécifiques aux Lilas (p. 208 du règlement de la modification n°3) et qui permet aux terrains de faible profondeur d'atteindre l'emprise au sol de 60%. La profondeur limite définie à 15m à Montreuil ? De même sur les zones UH et UM, serait-il possible d'introduire la règle spécifique existante aux Lilas (p.204) concernant les terrains d'angle (emprise au sol possible de 60%) ?

Mail 17 : David COHEN - Romainville

Suite à la modification M2 du PLUi, déjà beaucoup de restrictions des travaux ou aménagement, .../... Nous avons fait une pétition de 240 signatures contre la modification M2, mais pas de réponse positive. La demande que soit inscrit à la modification M3 le changement de la zone grand champ en zone mixte, toujours pas fait, et en plus des restrictions supplémentaires. Bravo pour les petits propriétaires qui ne peuvent plus agrandir ni aménager leurs maisons [...]

Mail 44 : Jean LAVALLETTE - Romainville

Ma maison se trouve à Romainville en zone UH28 T10. Mon terrain a une surface de 1400 m² et n'est pas divisible car ma maison est construite au milieu.../...D'après le PLUi la surface constructible ne peut être que de 40% des premiers 250 m² et 10% du reste. Donc sur mon terrain on ne peut construire que 215 m². .../... Dans un contexte de pénurie de logement, il me semble incongru de perdre une possibilité de construire des logements collectifs à taille humaine aussi près de Paris.../... Peut-être est-il envisageable de moduler les règles pour tenir compte de certaines spécificités en laissant une certaine souplesse dans leur application [...]

Mail 220 : André TEIXEIRA – Montreuil

La règle d'implantation entre les constructions sur un même terrain en zone UM (indice 1) sur la commune de Montreuil-sous-Bois empêche toute surélévation d'un bâtiment existant lorsque sa distance avec une autre construction est déjà inférieure aux prescriptions du PLUi. Cette disposition crée une contrainte excessive qui ne répond pas à un impératif urbanistique clair, .../... De plus, elle empêche des projets .../... qui pourraient être bénéfiques à la ville [...]

Mail 300 : Antoine ROCHETTE – Délégué Régional FFB Grand Paris Ile-de-France

A ce titre, les membres de l'Alliance pour le Logement ont élaboré des propositions de simplification visant à limiter les surenchères locales .../...en supprimant du code de l'urbanisme les dispositions qui autorisent les rédacteurs de PLU à renforcer les règles nationales de construction (stationnement vélos, performance environnementale des bâtiments, etc.) .../... En cas de mise en place d'exigences extra-réglementaires techniques ou performancielles au travers de contrats locaux ou de chartes locales, prévoir la réalisation d'une étude d'impact et, en cas de surcoûts constatés, la définition des moyens mobilisés pour qu'elles soient financées ou compensées par la collectivité demanderesse [...]

Mail 361 : Julie ROCHE – Seine Saint Denis habitat – Bobigny

Les règles de nature en ville qui s'adaptent peu à la particularité des emprises foncières des grands ensembles sociaux.../.... Le système des indices ne différenciant pas les types de bâti où les organismes propriétaires génère dans certains cas des objectifs de pleine terre incohérents avec la morphologie des sites et le découpage parcellaire.../... De plus, les objectifs de plantations étant calculés sur la base de l'objectif de pleine terre et non sur le potentiel de l'unité foncière, le coefficient de plantation peut devenir incohérent sur les grandes emprises foncières .../.... Pour atteindre le taux de pleine terre afin de se conformer au PLUi, il faudrait dés-artificialiser une surface de 3400m² soit supprimer plus de 100 places de parking et planter l'équivalent de 280 arbres à grand développement pour 116 existant, soit un minimum de 164 nouveaux arbres à grand développement à planter sur une surface de 14 292 m². Ces exigences sont de nature à bloquer totalement les projets [...]

A l'inverse, des particuliers et des associations voient, notamment en s'appuyant notamment sur l'avis de la MRAe, dans certaines des évolutions apportées par la M3 aux droits à construire, une régression en matière de protection de l'environnement et des continuités écologiques. Ils encouragent au maintien ou au renforcement des restrictions pour freiner la densification au motif de la nécessaire adaptation de l'habitat aux conditions de vie et au changement climatique.

Page 22 sur 145

MON-Obs 25 : Muriel GRANDGUILLAUME – Montreuil

Le Bas-Montreuil, quartier dense et en pleine restructuration, est particulièrement vulnérable aux effets des îlots de chaleur urbains. Ces derniers accentuent les conséquences des vagues de chaleur, notamment en période estivale. Les impacts sont multiples : Santé publique .../... Efficacité énergétique .../... Environnement.../... Conclusion : Il convient de profiter de la prochaine modification du PLUi pour protéger de manière effective notamment le cœur d'îlot Michelet/Kléber/Vincennes, en limitant drastiquement, voire en interdisant totalement, les constructions sur les fonds de parcelles [...]

Mail 84 : François – Montreuil

Nous comprenons l'objectif de ces exigences spécifiques, visant à conserver des perspectives historiques comme celle de la rue du capitaine Dreyfus. Néanmoins, habitants dans un quartier se densifiant, nous trouvons très contraignantes les exigences associées aux extensions côté cour non visibles au public. Nous aimerions proposer leurs modifications.../... De telles modifications rendraient possible un modeste projet d'extension [...]

Mail 85 : Valérie ARBIB – Bondy

Concernant les hauteurs, il nous semble important, pour préserver une ville harmonieuse, que les hauteurs de ces constructions n'excèdent pas R+2 .../... Il pourrait s'agir aussi d'établir une réglementation d'espacement minimum entre les immeubles à venir et les pavillons existants (minimum de 13m) [...]

Mail 91 : Association du parc Lucie Aubrac – Les Lilas

Sur le plan de l'OAP du Parc Lucie Aubrac il est indiqué sur l'îlot Piattino une hauteur possible de R+5 /19 m .../... alors que dans la légende de la page suivante est précisé sur l'îlot n°1 : Développer un programme de logements libres d'une hauteur maximum de 13m et R+3. Nous demandons à Est Ensemble que le plan de l'OAP du Parc Lucie Aubrac soit mis en cohérence avec la légende en limitant à R+3 la constructibilité de l'îlot n°1 dans le respect des aboutissements de la démocratie participative et de la concertation [...]

Mail 38 : Yann PLEURMEAU – Noisy-le-Sec

Le terrain est situé en zone UC52A22, autorisant une hauteur maximale de 22 mètres, soit R+6. Cependant, une disposition transversale du PLUi impose une réduction à R+3 de cette hauteur en raison de la présence de la zone UH de l'autre côté du boulevard. Compte tenu de l'excellente localisation du terrain et de son environnement composé d'immeubles en R+6, il me semble que cette volumétrie n'est pas cohérente avec les objectifs portés par la ville pour ce secteur et la logique de densification verticale permettant de remobiliser efficacement les terrains stratégiques du cœur de ville [...]

Mail 71 : Elisa – Bondy

Etant donné la densification récente des immeubles à Bondy au détriment de la qualité de vie des habitants et dans la nécessité de privilégier des espaces verts avec le changement climatique, je vous fais part de quelques observations [...]

Mail 140 : Gilles ROBEL- Montreuil

La MRAE recommande ainsi de « justifier l'évolution des règles conduisant à diminuer l'indice de pleine terre dans certains secteurs .../... et de démontrer que ces évolutions ne détérioreront pas localement .../... la situation au regard du maintien des continuités écologiques et de la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbain [...]

Mail 180 : Catherine – Montreuil

Ne pas autoriser de construction plus élevée que celle démolie avant nouvelle construction. Ne pas autoriser de hauteur plus haute que R+3, même s'il y avait précédemment une construction plus élevée. Toute nouvelle construction devra laisser au moins 50 % de la parcelle en zone non bâtie étant également zone de terre pleine [...]

Mail 325 : GNSA – Les Lilas

Toutes les demandes de CIBEX à Est Ensemble concernant la nature en ville sont de nature à dégrader de manière irréversible ce noyau secondaire ; demande de maintien de l'indice de canopée existant sur l'ensemble du site [...]

Mail 351 : Emmanuelle ROBIN - Collectif des Riverains-du-T1 - Montreuil

Assurer la continuité de la trame verte .../... renoncer à toute nouvelle construction .../... préserver et renforcer un îlot végétalisé .../... instaurer un zonage N [...]

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

L'EPT souhaite ici rappeler la portée collective, et non individuelle, d'un document tel que le PLUi. Ce dernier doit par ailleurs concilier de nombreux enjeux et de multiples orientations à travers les documents supra-territoriaux et qui peuvent parfois être contradictoires : production de logements et densification, préservation des trames vertes et bleues et des îlots de fraîcheur, dynamisation de l'activité économique, réduction des nuisances sonores et amélioration de la qualité de l'air. Le PLUi d'Est Ensemble, par les zonages établis et les règles édictées s'efforcent ainsi de concilier ces différents enjeux.

2.1. Questions complémentaires de la commission

Question B1, relative à la légalité de la procédure suivie

Certaines contributions contestent la légalité de la procédure suivie alors que l'évaluation environnementale affirme que dans la modification M3 « il n'y a pas de réduction de protection que ne permet pas la procédure de modification du PLUi ».

Quelle réponse apportez-vous à ces critiques ?

L'Etablissement Public Territorial (EPT) s'est efforcé de respecter scrupuleusement les articles L153-31 et L153-41 du Code de l'urbanisme et ainsi de ne pas réduire de « protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ». Des rectifications d'erreurs matérielles sur ces protections ont pu être apportées (repositionnement d'un arbre remarquable au bon endroit, par exemple) sans que cela n'entrave la protection établie.

La phase de pré-approbation de la procédure de modification du PLUi sera l'occasion pour l'EPT de vérifier si aucune protection n'a été dégradée et d'assurer le cas échéant les rectifications nécessaires.

Question B2, relative à la démarche de simplification

Le maître d'ouvrage s'est donné un objectif de simplification afin de tendre vers un document toujours plus simple d'utilisation et d'en améliorer la cohérence. La commission d'enquête relève toutefois la création de 5 nouvelles sous-catégories à propos des pourcentages exigés de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale.

Comment expliquer cette évolution ?

Depuis l'approbation du PLUi en 2020, l'objectif continu d'Est Ensemble est de simplifier le document pour en améliorer l'utilisation et la cohérence. La modification n°3 comportant un axe sur la « ville mixte » a réinterrogé les périmètres de servitudes de mixité sociale. Voici une explication des évolutions menées dans le cadre de cette procédure :

Le bilan chiffré montre une augmentation stricte de 4 périmètres supplémentaires. Toutefois, ce sont bien 5 nouveaux périmètres, numérotés 6, 11, 12, 13 et 14, qui ont été créés ; un des périmètres existants ayant été supprimé. Parmi eux :

- 3 nouveaux périmètres sont situés sur les communes de Romainville et Noisy-le-Sec, où ce type d'outil n'était pas appliqué jusqu'à présent ;
- 2 autres nouveaux périmètres ont été définis à Bagnolet et aux Lilas, afin d'ajuster les catégories aux besoins spécifiques relevés dans ces communes.

Ces ajustements visent à mieux répondre aux exigences locales en matière de logements sociaux et à garantir une meilleure adéquation entre les besoins identifiés et les outils mis en place.

La réponse à la question suivante apporte des éléments sur le bilan général de la démarche de simplification.

Question B3, relative aux exemptions locales

L'EPT recherche un équilibre entre « des modifications à l'échelle du Territoire » et « des ajustements au cas par cas pour chaque ville ». Les exemptions communales paraissent encore très nombreuses, participant à la difficulté de compréhension du document.

Dans ce contexte, le maître d'ouvrage peut-il présenter un bilan : nombre d'exemptions locales supprimées/ nombre d'exemptions locales ajoutées ?

Dans le cadre de la présente procédure de modification, Est Ensemble a entrepris la réduction du nombre d'exceptions communales dans un souci de simplification et d'harmonisation du dispositif règlementaire à l'échelle territoriale. En effet, ce sujet des exceptions a été relevé par les services de l'Etat dans leurs avis à l'occasion de l'élaboration du PLUi et des procédures de modification qui ont suivi. Ce travail a dû s'effectuer en étroite collaboration avec les communes, dans la mesure où elles sont les utilisatrices de ces exceptions.

- 146 exceptions figurent dans le PLUi en vigueur.
 - 40 exceptions ont pu être supprimées dans le cadre de la présente modification
 - Et 14 exceptions ont été ajoutées dans le cadre de la présente modification pour des besoins spécifiques et en particulier sur les nouvelles sous-destinations
- A l'issue de la modification n°3, 120 exceptions figureront dans le projet de PLUi modifié.

Cet axe de simplification constitue désormais un fil conducteur d'amélioration du document. Est Ensemble s'engage à poursuivre cette tâche de simplification lors des prochaines procédures d'évolution du document.

Question B4, relative à la difficulté de lecture du document

Les particuliers ont souvent soulevé la difficulté de lecture du document, ce qui a d'ailleurs été fréquemment le motif à leurs venues aux permanences et ils attendent une simplification dans la rédaction.

L'EPT envisage-t-il d'y procéder pour les évolutions futures ?

Les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sont requises par le code de l'urbanisme, auquel il n'est pas possible de déroger. De plus, le contenu de chaque pièce est strictement encadré, et les documents réglementaires utilisent un jargon technique nécessaire pour garantir la qualité et la conformité juridique des dispositions. Pour ces raisons, il est difficile de simplifier la présentation ou la rédaction des pièces du PLUi.

Cependant, l'EPT est conscient des difficultés rencontrées dans l'appréhension du dossier, et plusieurs mesures et actions ont été mises en place :

- **Simplification des règles** : La Modification n°3 a été en partie axée sur la simplification, visant à supprimer certaines exceptions communales qui nuisaient à la clarté des règles. (cf. Réponse B3)
- **Outils de lecture** :
 - Un guide d'utilisation du PLUi a été déployé dès son approbation et est accessible sur le site internet d'Est Ensemble au lien suivant : [Guide d'utilisation du PLUi](#).
 - Pour cette enquête publique, deux **planches** au format A3 ont été mises à disposition. Ces **planches** facilitent la navigation parmi les pièces du dossier et permettent d'identifier rapidement leurs objectifs et contenus.

Est Ensemble poursuivra ses efforts pour simplifier le document et développer des outils pédagogiques, afin de rendre la lecture de ce document technique et juridique la plus accessible possible.

Question B5, relative aux difficultés d'interprétation du document

La commission rencontre également des difficultés d'interprétation du règlement écrit quand il énonce (cf. page 224) dans les dispositions transversales relatives aux hauteurs des constructions, qu'il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et service public à l'exception des lieux de culte et des autres équipements recevant du public sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine et ajoute : Sur la commune de Montreuil : les dispositions ci-dessus s'appliquent également à la sous-destination « lieux de culte » ; Sur la commune des Lilas : « les dispositions ci-dessus s'appliquent également à la sous-destination « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public » à l'exception des antennes-relais de téléphonie ».

Dite de manière simple, cette disposition exonère-t-elle les établissements cités des dispositions transversales mentionnées dans les villes de Montreuil et des Lilas ?

Les exceptions concernent la dernière disposition transversale : "Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services public à l'exception des lieux de culte et des autres équipements recevant du public sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine".

Ainsi, à Montreuil, les lieux de culte ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale.

Et aux Lilas, les lieux de culte et autres équipements recevant du public ne sont pas soumis aux règles de hauteur maximale. Les antennes doivent en revanche respecter les règles de hauteur maximale.

Question B6, relative aux demandes formulées par le public

Les demandes formulées par le public sont extrêmement nombreuses et attendent, pour la plupart, des réponses individualisées au regard de l'importance des préoccupations pour les intéressés.

Comment le maître d'ouvrage envisage-t-il procéder pour répondre de manière exhaustive aux questions du public (méthode, calendrier) ?

L'Établissement Public Territorial (EPT) s'engage à répondre à chacune des contributions formulées dans le cadre de l'enquête publique.

À l'appui des tableaux récapitulatifs des demandes, l'EPT renseignera dans une colonne dédiée les réponses apportées. L'EPT et les communes concernées seront mobilisés d'ici le mois de mai 2025 pour examiner ces demandes et fournir les justifications nécessaires aux choix retenus. Le cas échéant, les modifications seront intégrées au dossier pour approbation.

Il est envisagé de rendre consultable le tableau récapitulatif des réponses apportées en annexe de la délibération d'approbation des procédures concernées.

De plus, le rapport de la commission d'enquête sera mis à la disposition du public au siège du Maître d'ouvrage, durant 1 an. Au titre de cette mise à disposition, figureront la totalité des échanges entre la commission d'enquête et le maître d'ouvrage.

Question B7, relative aux modifications demandées par les collectivités avant arrêt du projet

Alors que les élus rencontrés au cours de l'enquête se sont félicités de la qualité du travail itératif entre leurs services et l'EPT pour l'élaboration de ce projet de modification n°3 du PLUi, qu'est-ce qui explique que des demandes de modifications formulées, par exemple par la ville de Pantin le 28 août 2024, n'aient pas été prises en compte dans le projet de modification tel qu'il a été arrêté ? Est-ce le nombre ou la nature des demandes de modifications ?

Un travail d'ampleur et itératif a été mis en place en collaboration avec les communes. Dès le démarrage de la modification, un tableau de demandes de modification a été partagé de manière collaborative afin de recenser les besoins.

De plus, tout au long de l'élaboration de la modification, entre février et début juin 2024, plusieurs réunions ont été organisées :

- 10 réunions techniques et comités techniques ;
- 3 « Laboratoires », instances de réflexion associant élus et techniciens ;
- 10 réunions politiques : comités de pilotage, bureau de territoire, groupe de travail des élus de l'aménagement

Deux phases de relecture du dossier en juillet et septembre 2024 ont également été organisées à destination des communes.

L'EPT regrette que certaines demandes de modification n'aient pu aboutir dans les temps d'élaboration impartis pour des raisons probablement multi-factorielles (erreurs de prise en compte, demandes tardives). Les demandes seront bien traitées en vue de l'approbation de la Modification n°3.

Question B8, relative aux modifications demandées par les collectivités après arrêt du projet

Certaines communes ont demandé, en qualité de PPA, des modifications portant soit sur un grand nombre de sujets (par exemple Montreuil et Pantin) soit sur des sujets importants (par exemple Bobigny sur la RE2020 ou la gestion des déchets ménagers).

Alors que les élus rencontrés au cours de l'enquête se sont félicités de la qualité du travail itératif entre leurs services et l'EPT pour l'élaboration de ce projet de modification n°3 du PLUi, qu'est-ce qui explique ces demandes de modifications à ce stade de la procédure ?

Un travail d'ampleur et itératif a été mis en place en collaboration avec les communes.

Tout au long de l'élaboration de la modification, entre février et début juin 2024, plusieurs réunions ont été organisées, associant élus, services des villes mais aussi les services de multiples directions d'Est Ensemble :

- 10 réunions techniques et comités techniques ;
- 3 « Laboratoires », instances de réflexion associant élus et techniciens ;
- 10 réunions politiques : comités de pilotage, bureau de territoire, groupe de travail des élus de l'aménagement

Ainsi, l'ensemble des sujets ont été abordés plusieurs fois dans plusieurs instances techniques et politiques.

Il est important de noter que la réglementation du PLUi relative à la RE2020 n'a pas été discutée directement dans le cadre de la Modification n°3, car elle découle de la Modification n°2 approuvée en juin 2023.

Si les avis comprennent plusieurs demandes à ce stade de la procédure, cela s'explique par :

- La temporalité d'élaboration de la Modification n°3 qui a été réalisée sur un temps relativement restreint au regard du volume de sujets à traiter ;
- L'évolution rapide des projets en phase pré-opérationnelle découlant des résultats d'études techniques ou de validations politiques intervenues depuis l'arrêt ;
- L'opportunité d'utiliser l'avis pour :
 - o introduire de nouvelles demandes ;
 - o rappeler et faire valoir une position communale sur certains sujets ou documents du PLUi, bien que ces derniers aient été préalablement validés collectivement.

Est Ensemble s'engage à traiter l'ensemble des demandes reçues dans le cadre des avis communaux et PPA tout comme les contributions reçues dans le cadre de l'enquête publique.

Question B9, relative aux suites apportées à ces modifications

La commission a noté que le recueil des observations du public, et la consultation administrative des PPA, ainsi que celle de la MRAe, contiennent de nombreuses recommandations et demandes de compléments, modifications, rectifications, explications, etc.

Si ces demandes devaient être acceptées par le maître d'ouvrage, comment le public serait-il informé de leur prise en compte et de leur impact sur le règlement approuvé ?

Pour assurer la continuité de l'information, plusieurs moyens seront mis en œuvre en fonction des acteurs concernés :

- **Pour les Personnes Publiques Associées et la MRAe** : l'EPT Est Ensemble organisera une réunion d'information qui pourra se tenir sous la forme d'un webinaire. Cette réunion visera à communiquer sur l'approbation des deux procédures et leur opposabilité, ainsi qu'à revenir sur les derniers ajustements réalisés suite à la phase de consultation avant approbation ;
- **Pour le public** : Une communication dédiée sera déployée lors des approbations et de l'opposabilité des procédures (Modification n°3 et Révision Allégée Patrimoine). Cette communication sera diffusée sur les sites internet de l'EPT et des communes, ainsi que dans les journaux municipaux. Elle précisera notamment la présence des annexes récapitulant les choix retenus concernant les contributions soulevées lors de l'enquête publique.

3. Thème C : Règlement graphique

Pour traiter le thème relatif au règlement graphique, au vu des observations déposées par le public dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLUi engagée par Est Ensemble, la commission a retenu les quatre sous-thèmes suivants :

- **Zonage**
- **Secteurs de plan masse**
- **Emplacements réservés, PAPAG, PPCOA et STECAL**
- **Erreurs matérielles**

3.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

3.1.1. Zonage

Le public a montré sa vigilance sur le zonage, et l'enquête publique a été l'occasion de faire émerger de très nombreuses demandes individuelles de modification de zonage, opposant le plus souvent les caractéristiques pratiques de terrain évoquées par les propriétaires à la logique des choix faits par l'EPT.

BOB-Obs 5 : Fatima EL MOUNTASSER – Bobigny

Mon pavillon est encadré par une zone en renouvellement avec des constructions d'immeubles ; je souhaite une modification de la zone pavillonnaire de la rue Léo Lagrange qui n'est plus à considérer comme une zone pavillonnaire [...]

Mail 85 : Valérie ARBIB – Bondy

Ce changement pourrait également se doubler d'une protection des fonds de parcelles afin d'éviter un enclavement des pavillons existants et d'aboutir à des situations problématiques comme vous le constaterez sur les photos en p.j. [...]

Mail 94 : Dominique CHARPIN – Montreuil

Aussi nous avons constaté avec surprise que le projet de modification N°3 du PLU prévoit de reclasser notre parcelle en zone UA (zone d'activité), laquelle interdit purement et simplement les constructions à usage de logement, alors même que son maintien en zone UM aurait permis une évolution du bâti plus cohérente avec les mutations urbaines amorcées depuis plusieurs années.../... Surtout, ce classement est au cas présent totalement décorrélé de la réalité du secteur urbain concerné [...]

Mail 174 : Anaïs GUILLEMANE MOOTOOSAMY – Le Pré Saint-Gervais

En somme, si la construction de nouveaux espaces de vie pour répondre aux besoins est tout à fait understandable, il devrait être fait et pensé pour limiter l'impact sur les habitants existants et non au seul prisme de la maximisation du bénéfice du promoteur pouvant afficher une façade entière plein sud [...]

Mail 128 : Benoît BOUCHE pour SCCV Bagnolet Gallieni II – Saint-Ouen-sur-Seine

En revanche, la SCCV regrette que la modification projetée soit limité au parking p 5 sans intégrer le parking 4S et ce alors que les 2 parkings ne sont séparés que par la rue Robespierre et qu'il n'y a pas lieu de les traiter de manière différenciée au regard de l'urbanisme [...]

Sur ce point, une intervention collective a été particulièrement documentée sur les registres papier et dématérialisé à l'initiative de 24 personnes.

ROM-Obs7 : Collectif des propriétaires et voisins des rues Laug et Borel – Bondy

Le changement de zonage envisagée par la Modification n° 3 s'inscrit en totale contradiction avec les orientations définies par la Ville de Bondy pour ce secteur. .../... La Modification n° 3 isole ainsi de manière artificielle la future zone UH88E10 dans un secteur où la densité urbaine est amenée à augmenter.../...Il est très surprenant de voir ainsi désormais la Ville de Bondy identifier les habitations de la future zone UH88E10 comme un « ensemble urbain à préserver », alors même que la moitié de ces habitations vont être détruites pour la réalisation des ensembles immobiliers qu'elle a autorisés [...]

Un autre motif de demandes de changement de zonage concerne les parcelles en mitoyenneté de deux zones différentes et résulte du souhait soit d'augmenter les possibilités de construction, soit de pallier des pertes de vue ou d'ensoleillement, et de création de nuisances.

NLS-Obs 6 : Nabil FELLAL – Noisy-le-Sec

Actuellement, ma parcelle se retrouve précisément à la limite entre deux zones urbaines : l'une, la zone UC, autorisant une hauteur de construction de 22 m. et l'autre, la zone UM dans laquelle la parcelle a été intégrée nouvellement, limitée à 13 m. .../...Cette différence nette de hauteur a pour conséquence une cassure franche incohérente, inégale et injuste à mon sens .../... l'hétérogénéité aggravée des hauteurs est vécue comme une source d'incompréhension majeure et d'injustice, en rupture avec le principe de cohérence urbaine [...]

Mail 93 : Pascal MAGE pour la Fédération des Murs à Pêches - Montreuil

Néanmoins, la Fédération s'inquiète de trois changements de nature à altérer simultanément la qualité paysagère, patrimoniale et environnementale du site des Murs à Pêches. Nous demandons l'annulation du changement de zonage de la parcelle CJ 342 en zone UA (activités économiques). La suppression de 2442 m² de zone agricole, de surcroît sur une parcelle actuellement boisée n'est pas compatible avec l'ambition environnementale affichée [...]

Mail 326 : Anaïs – Vincennes

Pour quelles raisons la parcelle CJ342, qui était classée en zone agricole, passe dans le nouveau PLUI en zone activités/UA alors que la plupart de la parcelle est couverte par un espace paysager protégé (EPP) ? [...]

Ont aussi été soulevées pendant l'ouverture de l'enquête au public, les spécificités des opérations menées dans le cadre de projets de renouvellement urbain partenariaux (PRU et NPNRU).

Mail 361 ; Julie ROCHE – Sein-Saint Denis habitat – Bobigny

Lorsque le zonage d'un PRU se fait sans zone de projet, il s'adapte, mais plus difficilement, à la complexité de projets de renouvellement urbain et à leur temporalité. .../... Les modifications du PLUi sont en effet parfois contradictoires avec les prescriptions des études d'avant-projet des ZAC et périmètres NPNRU, menées par l'EPT ou ses aménageurs. L'avancée dans les études sur les projets de

Page 31 sur 145

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

renouvellement urbain nous amène à demander des modifications de zonages, pouvant s'apparenter à des demandes de dérogations mais étant la traduction de l'avancée des études de ces projets complexes dans le PLUi .../... Les règles applicables sont destinées à une autre typologie bâtie que celles de nos résidences. Cela rend difficile l'intervention sur ce patrimoine dans le cadre de réhabilitation. Nous souhaitons un ajustement de ce zonage afin d'établir des règles cohérentes avec la morphologie de ces bâtiments [...]

Avis et commentaires de l'EPT

L'EPT souhaite ici rappeler la portée collective, et non individuelle, d'un document tel que le PLUi.

Chaque demande sera néanmoins étudiée et traitée dans la perspective de l'approbation de la Modification n°3.

3.1.2. Secteurs de plan de masse

Plusieurs secteurs de plan de masse font l'objet de contestations. L'un en particulier se heurte à une très forte opposition (une cinquantaine de contributions) au Pré-Saint-Gervais, notamment en citant la recommandation du commissaire enquêteur, dans son rapport de 2023 (M2).

Mail 127 : Manon CHARNAILLAT – Montreuil

Il faut supprimer le plan de masse du centre-ville de Montreuil qui prévoit la surélévation sur l'îlot Opale. Il y a plusieurs points à revoir : 1. Le secteur de plan masse n'est pas consultable (ni en ligne, ni en mairie). 2. Le plan actuel n'est pas précis. 3. Sur la parcelle Opale, l'implantation ne respecte pas l'article 'Nature en ville'. 4. Les nouveaux bâtiments seront dans le champ de visibilité de la mairie [...]

Mail 142 : Emilie DARTOIS pour association Baudin Joineau – Le Pré Saint-Gervais

Je suis habitante du 17 rue Baudin, face à la parcelle concernée par ce secteur de plan masse. Nous habitons une maison en R+1 avec aucun vis à vis à ce jour et qui ferait face, dans le projet proposé, à des immeubles en R+4 .../... Comme déjà dit en 2023, dans le cas d'un tel projet, nous nous y opposerons formellement, dans le cadre des nuisances évidentes que cela engendre pour notre famille, et nos voisins. Nous serons bien entendu accompagnés d'avocats spécialistes en droit de l'urbanisme et de l'immobilier avec qui nous sommes déjà en contact au vu de la tournure des choses avec la mairie .../... En effet, nous sommes très surpris, que, suite au rapport d'enquête émis en 2023, le projet ne soit que légèrement modifié et sans concertation, malgré l'avis avec réserve du commissaire enquêteur [...]

Mail 63 : Andrea SPIGA – Le Pré Saint-Gervais

Totale opposition au projet de modification des parcelles C n°90 et 91 de la rue André-Joineau, au Pré-Saint-Gervais, tel qu'il figure dans le document présentant la modification n° 3 du PLUi d'Est Ensemble, par la création d'un « plan masse et d'un emplacement réservé sur les parcelles C90 et C91.../... Il est incompréhensible, d'un point de vue démocratique, que ce projet qui avait été fortement critiqué par les riverains lors de la précédente enquête publique en 2023, reste inchangé sur la forme comme sur le fond.../... Or, le même projet est de retour, juste enrichi d'une épaisse

Page 32 sur 145

langue de bois aux airs écolos .../... De grands mots pour un projet immobilier doté d'une végétalisation d'agrément [...]

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

Sur ce point, le lecteur est invité à prendre connaissance des réponses à la question C4.

3.1.3. ER, PAPAG, PPCOA, STECAL

La création ou le maintien de tous ces outils, ER (emplacements réservés), PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) et PPCOA (périmètre de prise en considération d'une opération) fait l'objet de quelques contestations pour des raisons variées : trop grand nombre, inadéquation pratique ou inadéquation opérationnelle.

Mail 360 : société ETIK promotion – Les Lilas

La liste des emplacements réservés (24 emplacements réservés sur la petite commune des Lilas me semble excessive) et aucune autre parcelle d'une dimension comparable à la parcelle D114 de 188 m² n'est classée en emplacement réservé [...]

Mail 60 : Benoit CADEL - Bobigny

En effet, après analyse du plan de zonage, ce dernier laisse apparaître un emplacement réservé ERBb15. `` Le tableau des emplacements réservés indique une emprise de 12 m, grevant d'environ 1 m. les parcelles .../... Cela viendrait en contradiction avec l'hôtel de police .../... qui lui a été récemment implanté à l'alignement en limite de propriété / du domaine public. Cela provoquerait un redan/cassure, dans les linéaires de façade, étant donné que l'emprise de 12 m. n'est plus possible au niveau de ce bâtiment [...]

Mail 132 : Pierre Louis FOSSARD – Montreuil

Dans le cadre de la procédure d'Enquête Publique Unique .../... nous demandons .../... l'exclusion de ces mêmes quatre rues du périmètre des emplacements réservés et servitudes urbaines suivantes : ELMo1 .../... PAPAG Mo1 .../... et PPCOA Abords du .../...). Notre secteur de 4 rues a effectivement un statut et un paysage urbain particulier .../... Cela fait à la fois sa singularité et sa fragilité potentielle. Nous espérons donc que la collectivité va protéger cette singularité plutôt que de la remettre en question [...]

Mail 258 : Sylvain – Montreuil

Il est indiqué dans la liste des emplacements réservés, l'élargissement de la rue Emile Beauvils correspondant à l'intitulé ERMo27. La rue Emile Beauvils aujourd'hui ne pose aucune difficulté de circulation et il n'est pas compréhensible de vouloir l'élargir, d'autant plus que des maisons remarquables y sont situés notamment ainsi que des jardins partagés. Quelle est la nature du projet et la raison derrière ? [...]

Mail 140 Gilles ROBEL- Montreuil

Le cumul des modifications dans la zone .../... (suppression de 2424 m² d'espace boisé en parcelle CJ 342, aménagement d'une zone Stecal A3 en parcelle CJ 180, et

le maintien linéaires actifs à l'est de la rue Saint Antoine) créé des ruptures dommageables à la biodiversité [...]

Mail 319 : Francis REDON pour Environnement 93

Les STECALs A3 destinés à l'accueil des gens du voyage depuis le PLUi approuvé en 2020, ne sont toujours pas opérationnels. Doivent-ils être conservés ou rendus à leur vocation agricole ?

Avis et commentaires de l'EPT

La mise en œuvre de ces outils au PLUi est justifiée au sein des différents rapports de présentation les instituant. Plus généralement, Est Ensemble est un territoire extrêmement dynamique devant répondre à de nombreux enjeux notamment en matière de production de logements en ce compris la production de logements abordables, de densification des tissus urbains, de renaturation et de création de nouveaux équipements publics et privés qui appellent la mobilisation des différents outils réglementaires et opérationnels permettant d'assurer la gestion du foncier par exemple.

L'outil STECAL quant à lui est un outil « permanent » dans le sens où il s'agit d'un zonage spécifique, uniquement déclinable en zone agricole ou naturelle des PLUi, et qui crée des droits à construire spécifiques dans ces zones protégées. L'accueil des gens du voyage étant un des axes du projet d'ensemble du secteur des Murs à Pêches, ils ont vocation à rester définis, y compris au-delà de leur mise en œuvre opérationnelle lorsqu'elle sera effective.

Les réponses suivantes aux questions de ce chapitre permettront au lecteur de mieux comprendre l'intérêt de ces outils.

3.1.4. Erreurs matérielles

Les contributeurs ont relevé des erreurs matérielles dans les documents graphiques. Les unes affectent la lisibilité ou l'exactitude des pièces ; d'autres impactent la faisabilité de projets d'aménagement.

Mail 46 : Anna COUROUAU – Groupe National de Surveillance des Arbres

Le Collectif pour la Sauvegarde des Arbres aux Lilas propose que l'ensemble des espaces naturels identifiés dans l'OAP Fort de Romainville par la hachure "conforter la biodiversité propre aux talus et aux bastions" soient identifiés en "Espace Paysager Protégé" ou "Espace Paysager Protégé Boisé " (afin de mettre en cohérence le plan de zonage et l'OAP Fort de Romainville) [...]

Mail 128 : Benoît BOUCHE pour SCCV Bagnolet Gallieni II – Saint-Ouen-sur-Seine

Enfin, un « alignement d'arbres à préserver » est créé le long de la limite avec la rue des Champeaux, ce qui semble relever d'une erreur d'appréciation puisqu'il n'existe aucun arbre à cet endroit [...]

Mail 79 : Olivier RAOUX pour Alios Développement – Pantin

Comme pour tous les autres secteurs du PLUi Est Ensemble, il a été envisagé que ce secteur UP PA3 dispose d'un règlement qui lui soit propre .../... Toutefois, l'examen

des documents soumis à l'enquête publique révèle que la totalité des modifications envisagées n'a pas été intégrée dans le projet de modification n°3 .../... il s'agit manifestement d'une erreur de retranscription [...]

Mail 94 : Dominique CHARPIN – Montreuil

Aussi nous avons constaté avec surprise que le projet de modification N°3 du PLU prévoit de reclasser notre parcelle en zone UA .../... alors même que son maintien en zone UM aurait permis une évolution du bâti plus cohérente avec les mutations urbaines amorcées depuis plusieurs années.../ le nouveau classement envisagé, à l'échelle réduite des parcelles concernées, en zone UA, est en toute vraisemblance entaché d'une erreur manifeste d'appréciation [...]

Mail 360 : société ETIK promotion – Les Lilas

Il y a une erreur manifeste d'appréciation concernant la dimension de la parcelle qui ne mesure pas 193 m² mais dont la contenance cadastrale n'est que de 188 m² .../... Cette erreur manifeste de contenance doit être prise en compte pour solliciter la suppression de ce classement en emplacement réservé pour du logement social [...]

Mail 343 ; Mme GAULT et Mme ROLLAND - Bobigny

De plus en regardant sur les plans de la ville, il y a des erreurs puisque quasiment aucune maison n'est censée avoir reculé, le recul effectif n'est pas reporté sur les plans, ce qui fausse votre appréciation sur la réalité des exigences de la mairie dans le passé qui s'est attribué le terrain obligeant les riverains de reculer leurs clôtures [...]

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

L'Établissement Public Territorial (EPT) tient à assurer que toutes les erreurs matérielles seront traitées, aussi bien celles repérées dans le présent document que celles relevées par d'autres acteurs.

Ces corrections nous permettront de garantir une information complète et précise pour le public.

3.2. Questions complémentaires de la commission

Question C1, relative au zonage

Plusieurs contributions mentionnent que les plans et inventaires ne sont pas à jour.

A quelle date les informations communiquées au public ont-elles été arrêtées et permettent-elles d'avoir la connaissance la plus récente des décisions intervenues dans les domaines couverts par le projet de modification n°3 du PLUi ?

Les informations communiquées au public ont été arrêtées en septembre 2024 en Conseil de Territoire : à cette date, le dossier de modification porté à la connaissance du public a été complètement stabilisé. Le cadastre (source : PCI vecteur de la DGFIP) utilisé pour produire le dossier soumis à l'enquête publique de la modification n°3 est daté de 2023, les travaux d'élaboration ayant été engagés tout début 2024. Il sera mis à jour avec le cadastre de janvier 2025. Les mises à jour de cadastre sont effectuées plus ou moins tous les trimestres. Les divisions ou regroupements parcellaires,

démolitions ou constructions de bâtis seront ainsi actualisés. Concernant les fonds de carte photo satellite, ils sont issus de google maps de 2024-2025 (sauf pour les OAP n'ayant pas fait l'objet de modification dans la présente procédure, pour lesquelles les vues aériennes sont antérieures à l'approbation du PLUi en 2020).

Question C2, relative aux demandes de changement de zonage

Les demandes de changements de zonage sont très nombreuses.

Comment le maître d'ouvrage a-t-il prévu de procéder pour répondre à l'ensemble des intéressés ?

Les demandes de changements de zonage sont nombreuses car elles découlent de la dynamique du territoire et de l'effort de conciliation de l'ensemble des enjeux environnementaux, sociaux et économiques pour parvenir à un cadre de vie de qualité.

L'EPT s'engage à traiter chacune de ces demandes avec soin. Elles seront étudiées en collaboration étroite avec les communes concernées et au regard des grandes ambitions qui guident la Modification n°3 (renaturation, ville mixte et productive, simplification et intégration des projets).

Les réponses apportées seront intégrées dans le dossier d'approbation, assurant ainsi une prise en compte rigoureuse et transparente de chaque requête.

Question C3, relative au contrôle des prescriptions

Plusieurs remarques portent sur l'absence de contrôle des obligations posées par le règlement graphique.

Quelle organisation l'EPT envisage-t-il de mettre en place pour renforcer le caractère effectif du règlement ?

Depuis la loi "NOTRe" du 1er janvier 2016, **Est-Ensemble** est devenu l'autorité compétente pour l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**. Ce document est co-réalisé par les neuf communes du territoire ainsi qu'avec les citoyens, les acteurs économiques et sociaux et les institutions, définit les règles d'urbanisme applicables sur l'ensemble du territoire.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme doit respecter ces règles. Une autorisation d'urbanisme est un acte administratif qui permet de vérifier qu'un projet de construction, de rénovation ou d'aménagement respecte les règles d'urbanisme en vigueur sur le terrain concerné (appelé "assiette du projet"). Les principales autorisations sont :

- Le permis de construire, nécessaire pour les constructions nouvelles et certains travaux sur des bâtiments existants.
- La déclaration préalable de travaux, requise pour des projets de moindre envergure (ex. modification de façade, extension de faible ampleur).
- Le permis d'aménager, nécessaire pour des lotissements ou des aménagements de grande envergure.

La Répartition des compétences en termes d'urbanisme et du droit des sols entre Est Ensemble et les 9 communes membres est la suivante :

Est-Ensemble (EE) :

- Élaboration et mise à jour du PLUi, qui fixe les règles d'urbanisme sur le territoire intercommunal.

Les 9 communes :

- Instruction des autorisations d'urbanisme (ADS) : les services d'urbanisme communaux examinent les demandes (permis de construire, déclarations préalables, etc.) en fonction des règles établies par le PLUi.
- Suivi des chantiers et contrôle de la conformité des travaux : vérification que les constructions respectent les autorisations délivrées.
- Constatation et répression des infractions :
 - Lorsqu'un projet ne respecte pas son autorisation ou est réalisé sans autorisation, un agent assermenté ou le maire constate l'infraction.
 - Un procès-verbal est alors dressé et transmis au parquet, qui décide des suites judiciaires.

Pour renforcer l'application du PLUi, depuis son approbation initiale en février 2020, Est Ensemble anime et coordonne des échanges très réguliers avec les neuf communes sur l'application du droit des sols.

Pour renforcer cela et dans la limite des compétences et des moyens dédiés actuellement, Est Ensemble propose la création de "clubs ADS" mensuels avec les services instructeurs des communes.

Ces clubs auront pour objectifs :

- D'échanger sur l'application des règles d'urbanisme et l'instruction des autorisations.
- De partager les bonnes pratiques et les difficultés rencontrées.
- De renforcer la coordination entre les services d'urbanisme des communes et Est-Ensemble.

L'objectif est de renforcer ces échanges afin d'améliorer la mise en œuvre des règles d'urbanisme et de favoriser une application harmonisée sur l'ensemble du territoire.

Question C4, relative au secteur de plan de masse des parcelles C90 et C91 au Pré Saint-Gervais

Une forte opposition s'est manifestée contre ce projet, déjà contesté lors de la modification précédente du PLUi par les habitants qui déploraient le manque de concertation. De son côté, le commissaire enquêteur avait suggéré, en 2023, la création d'un emplacement réservé pour espace vert sur ces parcelles, ce qui répondrait à l'attente forte des habitants.

Quels sont les obstacles qui se sont opposés aux différentes recommandations faites par le commissaire enquêteur ?

La mise en place d'un emplacement réservé sur l'entièreté des parcelles bloquerait tout projet d'initiative privée, et engagerait les collectivités à acheter ces parcelles privées au prix du marché (valeur d'usage), à démolir l'ensemble des bâtiments, à dépolluer le site (bâti et terrain), à l'aménager, puis à gérer ce nouvel équipement

public. La capacité financière des collectivités (Ville du Pré Saint-Gervais et Est Ensemble) ne permet pas d'intervenir dans ces conditions.

Par ailleurs, il est à rappeler que l'action de la municipalité en faveur de la renaturation se réalise à l'échelle de la Ville et ne peut être circonscrite à une seule parcelle. Cette action est à contextualiser au cas par cas, selon la nature des parcelles et de leur occupation, de leur inscription dans le tissu urbain environnant et plus largement dans la Ville, et au regard des outils qui sont à la disposition des collectivités.

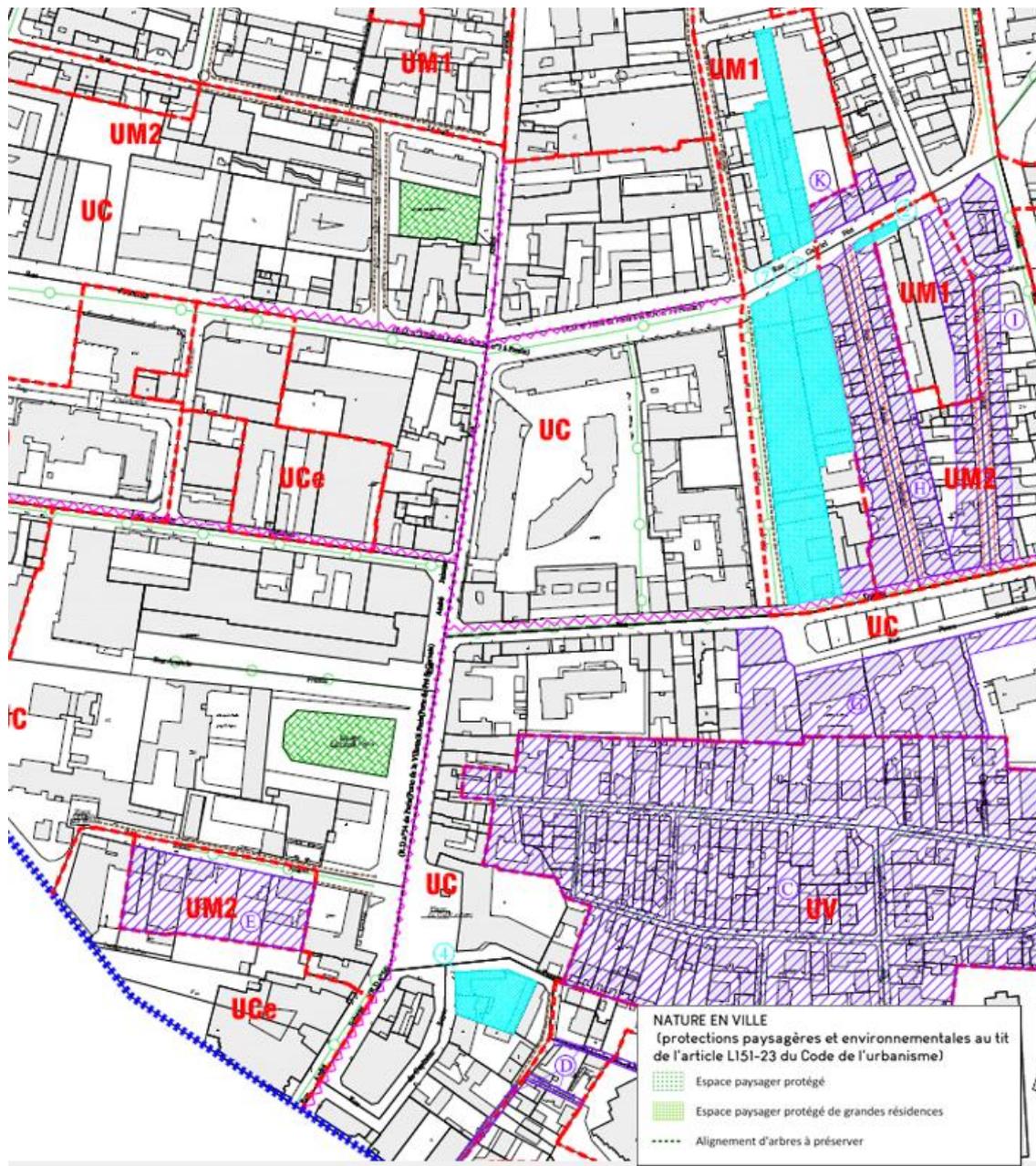
Ce projet d'emplacement réservé et de secteur de plan masse, à environ 35 mètres du square Allende, s'inscrit ainsi dans un schéma d'aménagement global qui se traduit concrètement par des projets passés, en cours et à venir. L'ensemble de ces projets et actions sont pour la plupart inscrits au PLUI. Nous rappelons à ce titre les éléments apportés en réponse de la commission de la M2 du PLUI à ce sujet avec en complément des illustrations concrètes.

La Ville du pré Saint Gervais est un ancien territoire fortement industrialisé, densément bâti et dont les limites communales ont fortement évolué dans le temps. S'y mêle aujourd'hui un tissu faubourien aux rues étroites, de grands ensembles et des sites résiduels d'activité industriel, artisanal ou d'entrepôt. Toutes les parcelles privées sont bâties.

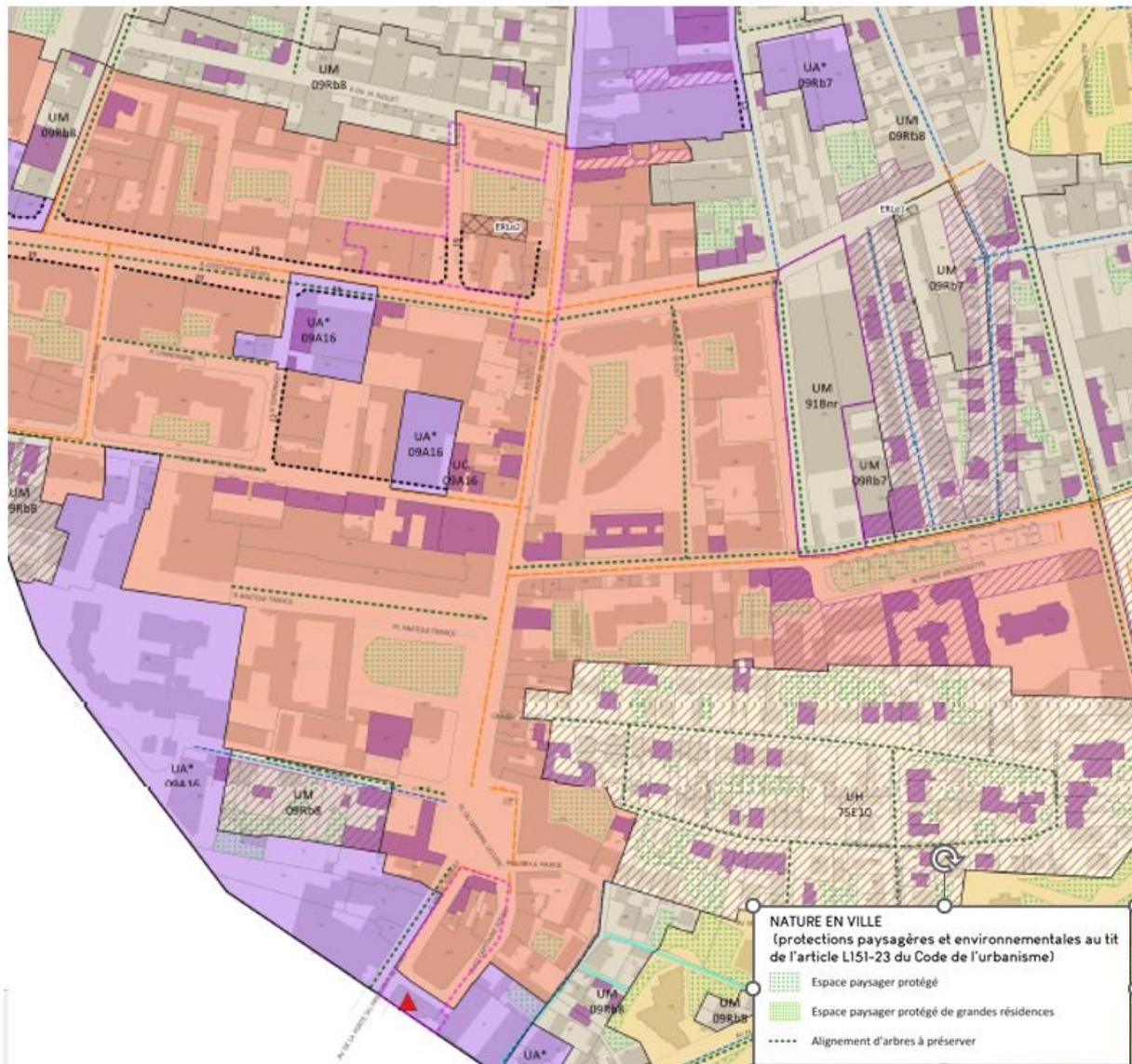
En tenant compte des contraintes de la structure urbaine préexistante du Pré Saint-Gervais, plusieurs actions sont aujourd'hui menées afin de faire évoluer la couverture végétale du Pré Saint-Gervais sur l'ensemble du territoire, que ce soit de manière quantitative et qualitative :

- En protégeant les espaces verts existants, que ce soit sur parcelles privées ou sur l'espace public : Espace paysagers protégés, protection des alignements d'arbres

Extrait plan de zonage PLU 2015



Extrait plan de zonage PLUi - 2023



- En renaturant les différents espaces publics : création d'alignement d'arbres et décroûtage des trottoir à l'occasion de requalification des voies pour une meilleure gestion des eaux pluviales : dernièrement avenue Jean Jaurès dans le cadre de la promenade des hauteurs (aujourd'hui projet Grand Chemin) par exemple, réaménagement en cours du centre-ville - du 89 Joineau jusqu'au carrefour des rues André Joineau, Gabriel péri et Estienne d'Orves - intégrant la réfection des voies, trottoirs, place et square existant (projet sur le site de la Ville). Plantation de délaissés (talus par ex). Création de de cours OASIS dans l'ensemble des écoles.

AVANT	APRES
<p>Rue Carnot (réalisé - 2020)</p>  <p>A narrow street with brick buildings on both sides. The road is paved with asphalt and has 'Rue Carnot' painted on it. Several cars are parked along the sides.</p>	 <p>The same street after renovation. The buildings are now modern with large windows and balconies. The road is wider and has a '30' speed limit sign painted on it. There are green plants and a sidewalk on the left.</p>
<p>Avenue Jean Jaurès (réalisé – 2021)</p>  <p>A street with a large tree in the foreground and a fence. In the background, there are modern apartment buildings.</p>	 <p>The same street after renovation. The area is landscaped with green plants and a cobblestone path. Modern apartment buildings are visible in the background.</p>
<p>Rue Emile Augier (réalisé - 2025)</p>  <p>A street with a white building on the right and a red metal barrier. The road is paved with asphalt and has 'Rue Emile Augier' painted on it.</p>	 <p>The same street after renovation. The building is now modern with a grey facade. There is a new sidewalk with a young tree and a metal fence.</p>

Rue du capitaine Soyer (réalisé - 2025)

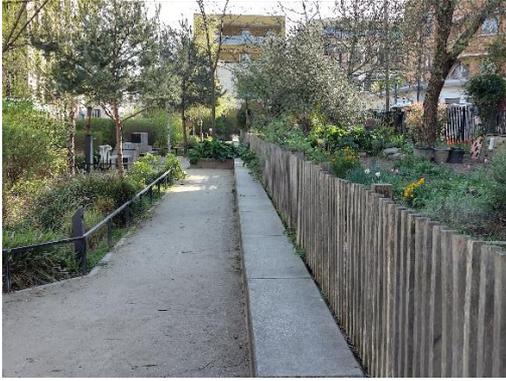


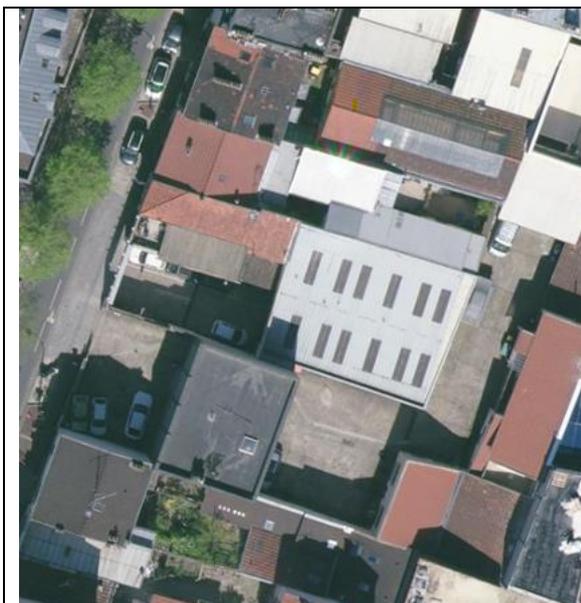
Cœur de Ville, place Général Leclerc (réalisé – 2025)



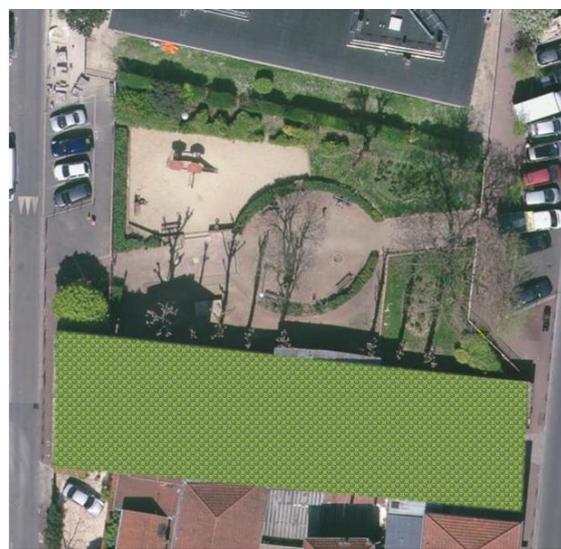
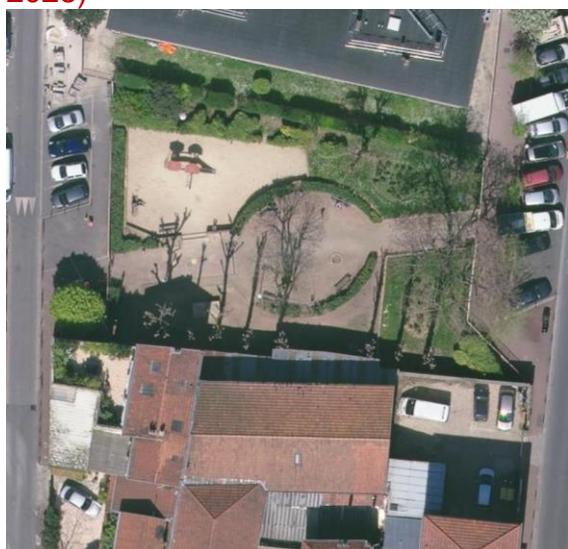
- En agrandissant et en créant de nouveaux jardins publics : Dernièrement : Création du square Aimé Césaire et square Emmi Pikler. Programmé : opération des anciennes salaisons Busso, OAP des 7 Arpents (ERLe4), emplacement réservé pour agrandir le square Allende (ERLe2).

AVANT	APRES
Square Aimé Césaire - rues Danton/P. Brossolette (2019)	

 <p>Aerial photograph showing a residential street named 'Rue Pierre Brossolette' with several buildings and parked cars.</p>	 <p>Ground-level photograph of a paved pedestrian pathway bordered by a vertical wooden slat fence, with trees and greenery in the background.</p>
<p>Square Emmi Pikler - 9 rue Simmonot (2024)</p>  <p>Aerial photograph of 'Rue Simmonot' showing a building labeled 'Maison de l'enfance'.</p>	 <p>Ground-level photograph of a landscaped square area with a paved path, a wooden bench, and greenery next to a modern building.</p>
<p>Anciennes salaisons Busso – 25 Gabriel péri (A réaliser – 2028)</p>  <p>Aerial photograph of a large industrial or commercial building complex, identified as 'Anciennes salaisons Busso'.</p>	 <p>Architectural landscape plan for the 'Anciennes salaisons Busso' project, showing green spaces, paths, and building footprints.</p>
<p>OAP 7 Arpents - ERLe4 (A réaliser - 2030)</p>	



OAP Ilot de l'Église - ERLe2 (A réaliser – 2028)



- En incitant le renouvellement urbain de parcelles encore entièrement imperméabilisées (entrepôt, anciens ateliers ou industries, garages automobiles etc.) qui doivent répondre à l'ensemble des normes du PLUI (OAP environnement et liaisons et mobilités, création d'Espaces paysagers protégés, règles de nature en ville dans le règlement, emplacement réservé).

Cette évolution en cours du couvert végétale sur l'ensemble du territoire, complète également les espaces à proximité immédiate des limites administratives du Pré Saint-Gervais et qui profitent également aux habitants (- de 10 minutes à pied) : parcs et jardins sur les Villes de Paris et de Pantin : parc de la butte du chapeau rouge, de la Marseillaise, de Stalingrad par exemple.

Page 44 sur 145

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

Aujourd'hui en vente, le site du garage Citroën peut accueillir une activité similaire à l'usage actuel, ce qui aurait pour conséquence de maintenir une artificialisation de l'ensemble des parcelles et de générer, potentiellement en cas d'activité plus soutenue d'un nouveau garage automobile, des nuisances liées à l'activité et aux flux de véhicules. Aussi, selon les règles du PLUi actuelles (UA*09Rb7), un projet immobilier à destination d'activité pourrait également y être développé selon un équilibre économique dicté par le prix d'acquisition du foncier et les droits à construire de la parcelle. En cas de projet réglementaire, la collectivité n'aurait pas la capacité de refuser un permis de construire et d'assurer une prise en compte des spécificités des abords afin d'adapter de manière plus fine les règles applicables en matière d'implantation, d'emprise et de hauteur.

Cette réalité invite ainsi la collectivité à se doter d'outils adaptés pour contraindre les conditions d'aménagement de ce site, aujourd'hui 100% imperméabilisé, et garantir sa mutabilité vers un usage plus en adéquation avec la structure urbaine dans laquelle il s'inscrit.

C'est dans ce contexte que la collectivité a rencontré les riverains du site qui se sont manifestés à l'occasion de l'enquête publique de la modification 2 du PLUI. Il en est ressorti des inquiétudes et des questionnements divers selon la situation (nord ou sud) et l'orientation (vis-à-vis, parallèle ou perpendiculaire) des bâtiments des riverains par rapport au site. Les thématiques suivantes ont ainsi été abordés : prospects, hauteurs, vues, ombres portées, nuisances de chantier, constructibilité actuelle du site, et nature de la voie créée.

Les contraintes foncières, le principe d'aménagement, et le travail architectural sur les bâtiments en termes d'implantation, de strates de hauteur, de distances, de cônes de vue et de perspectives ont pu être expliqué et débattus, ce qui a amené la collectivité à modifier le projet de secteur de plan masse pour la M3 :

- Nouvelle implantation et répartition des niveaux en R+4
- Nouvelle mise à distance par rapport à la limite séparative nord
- Précision sur les caractéristiques de la voie nouvelle objet de l'emplacement réservé.

Cf plans ci-dessous :

Plan masse M2 du PLUi



Plan masse M3 du PLUi



Question C5, relative aux nombre et surface des ER

Le dossier comporte une carte des ER circonscrivant les emplacements réservés pour mixité sociale. Il comporte aussi un volumineux Atlas des emplacements réservés et une liste de 26 pages. En complément de ces informations, la commission souhaiterait que le maître d'ouvrage, Est Ensemble, puisse préciser les deux points suivants :

Quel est le nombre total des ER existants, toutes destinations confondues, sur le territoire et la proportion des surfaces du Territoire qu'ils occupent ?

- Les 266 emplacements réservés représentent 115,56 ha, soit 2,9% du territoire
- Les 46 emplacements réservés à destination de logements sociaux représentent 40,45 ha, soit 1% du territoire.

L'outil de l'emplacement réservé est un outil de gestion du foncier. Il permet aux collectivités d'acquérir des portions de parcelles ou parcelles afin de réaliser un projet. Dans ce sens, lorsqu'il est défini, l'emplacement réservé est décliné sur un foncier « privé » au bénéfice d'une collectivité qui est identifiée (commune, région, département...). A titre d'exemple ci-dessous, l'ERD5, au bénéfice du Département est en partie maîtrisé depuis sa mise en œuvre : plusieurs parcelles appartiennent désormais au département ; d'autres restent sous propriété privée.



Au total, ce sont 5530 parcelles impactées au moins en partie par un emplacement réservé au PLUi :

- 57% appartiennent à des personnes physiques ou copropriétés ;
- 20% appartiennent à des communes, le Département, l'Etat ou la Région ;
- 23% appartiennent à des personnes morales (dont représentant des sociétés d'économie mixte), des offices HLM, des établissements publics ou organismes associés.

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

- Les 205 emplacements réservés à destination de voirie représentent 38,2 ha, soit 0,97% du territoire
- Les 8 emplacements réservés à destination d'ouvrages publics représentent 2,6 ha, soit 0,06% du territoire

Leurs caractéristiques sont mentionnées au sein de la pièce « 6.15 Liste des emplacements réservés et PAPAG ».

Question C6, relative au suivi des ER

Le PLUi d'Est Ensemble est appelé à poursuivre son évolution pour répondre aux attentes des différents acteurs du Territoire :

Comment le suivi de la liste des ER est-il organisé ?

Au cours d'une même procédure, le suivi de l'évolution des emplacements réservés est réalisé au sein de la liste des emplacements réservés (en rouge pour les ajouts et rouge barré pour les suppressions) et développé au sein du rapport de présentation. Cependant, entre les procédures, il n'y a que le rapport de présentation qui permet d'identifier les emplacements réservés qui ont fait l'objet d'une modification.

Question C7, relative à l'information des propriétaires impactés par les ER

De même que pour les EPP, certaines personnes souhaiteraient être informées des nouvelles prescriptions mises en œuvre sur leurs parcelles, voire de leur suppression le cas échéant.

Les propriétaires concernés par une prescription d'ER en sont-ils préalablement informés ?

La majorité des emplacements réservés (ER) présents dans le PLUi existaient avant l'approbation de celui-ci en février 2020 dans les 9 PLU communaux.

L'Etablissement Public Territorial (EPT) n'a pas systématiquement mis en place d'informations individuelles dédiées et personnalisées à chacun des nouveaux propriétaires concernés par un Emplacement Réserve (ER), un Espace Paysager Protégé (EPP) ou encore un bâtiment remarquable pour des raisons similaires à celles invoquées récemment au parlement par le Ministère du logement et de la rénovation urbaine concernant l'information des propriétaires (réponse aux questions du Sénat n°01789 - février 2025) :

- Les moyens fléchés dans les textes législatifs et réglementaires permettent au public d'être suffisamment informé des projets mis en œuvre sur le territoire. Des notifications individuelles induiraient des dépenses supplémentaires et elles ne sont pas adaptées à des actes réglementaires de portée collective tels que les PLUi ;
- Les délibérations de prescription/révision du PLUi et d'approbation doivent être publiées sur le Géoportail de l'Urbanisme, ce qui présente un accès simplifié à l'information ;
- La phase d'enquête publique permet aux habitants de s'exprimer et d'émettre des remarques et observations sur le projet de PLUi.

Conscient des enjeux de communication et en réponse à une précédente recommandation d'une commission d'enquête sur le PLUi, Est Ensemble a néanmoins engagé la réalisation de cartographies dédiées à la représentation des EPP et bâtiments remarquables. Ces cartes visaient à sensibiliser la population et à l'encourager à participer à l'enquête publique. Elles ont été diffusées sur le site internet d'Est Ensemble mais aussi de manière physique à travers un livret de communication (500 tirages diffusés sur l'ensemble du territoire pour l'enquête publique).

Est Ensemble poursuivra ces efforts de communication pour mieux informer la population, et en particulier les propriétaires, des enjeux réglementaires les concernant dans le cadre du PLUi.

Question C8, relative aux PAPAG

Le projet de règlement mentionne (page 113) la superficie que les constructions ou installations autorisées pendant la « période de gel du périmètre » ne pourront pas dépasser et la date de levée de la servitude. La pièce (cf. pièce A2.4.19) mentionne la date d'entrée en vigueur de la servitude sans rappeler sa date d'extinction (5 ans maximum). A en juger par les questions posées en permanence, les habitants ont du mal à rassembler ces informations.

Serait-il possible d'énoncer les deux dates d'effectivité des servitudes PAPAG prescrites sur le Territoire d'Est Ensemble ?

L'EPT comprend les besoins de clarification sur cet outil complexe.

La Modification n°1 approuvée en mai 2022 a instauré les périmètres de PAPAG suivants :

- Un périmètre de PAPAG sur le secteur dit « Ile du Petit Noisy » à Noisy-le-Sec : pour ce périmètre la durée de validité est fixée à 5 ans soit le maximum autorisé par le Code de l'urbanisme ;
- Quatre périmètres de PAPAG sur la commune de Romainville : pour ces périmètres, il a été précisé à leur instauration que leur durée de validité cesserait au 1^{er} juin 2025 : leur durée de validité a donc été définie pour 3 ans ; la procédure de modification n°3 sera approuvée après le 1^{er} juin 2025 et elle est donc l'occasion d'actualiser le PLUi sur ce point en supprimant la règle liée à ces périmètres afin d'éviter par la suite toute confusion des pétitionnaires et citoyens.

La Modification n°2 approuvée en juin 2023 a instauré des périmètres de PAPAG sur la commune de Montreuil, relatifs aux abords du T1. Le règlement fixe une durée de validité jusqu'au 1^{er} juin 2027.

Ainsi, la Modification n°3, qui n'instaure pas de nouveaux périmètres dits « PAPAG », vise uniquement à supprimer ceux situés sur la commune de Romainville qui seront caducs au moment de l'entrée en vigueur de cette procédure.

De manière à délivrer une meilleure information autour des PAPAG, les pièces « 5.1 Règlement écrit » et « 6.15 Liste des ER et PAPAG » seront ajustées pour délivrer chacune les mêmes informations comportant la date d'instauration et période de validité des périmètres.

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

Le PAPAG a une durée de validité maximale de cinq ans. Le Code de l'urbanisme est explicite à ce sujet : « pour une durée n'excédant pas cinq ans, en attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global » (article L151-41 du Code de l'urbanisme).

Cependant, la collectivité peut fixer une durée de validité inférieure à cinq ans. Dans ce cas, elle a la possibilité de prolonger cette durée par une procédure de modification du PLUi, à condition que la durée totale ne dépasse pas les cinq ans prévus par le Code de l'urbanisme. Il est important que la durée de validité soit continue, afin d'éviter toute interruption des droits générés par le périmètre du PAPAG entre la période initiale et son prolongement.

Question C9, relative au PPCOA

Le rapport de présentation n'évoque pas les PPCOA ; il ne mentionne que l'institution d'un sursis à statuer sur le projet Youri Gagarine.

Pourquoi ?

Le sursis à statuer, généré par un périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement (PPCOA), n'est pas un outil réglementaire du PLUi. Il est instauré par une délibération de la collectivité compétente. Cette dernière, responsable de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, etc.), peut alors surseoir à statuer sur ces demandes, indépendamment des dispositions du PLUi.

Pour une meilleure information, ce périmètre est repris dans les annexes informatives du PLUi d'Est Ensemble. Ainsi, les délibérations sont compilées et une carte informative est intégrée pour visualiser l'ensemble des périmètres institués sur le territoire d'Est Ensemble (pièce 7.5.2 du PLUi en vigueur).

Enfin, il est important de noter que la procédure de Modification n°3 est utilisée ici pour inscrire ce nouveau périmètre du projet Youri Gagarine (Romainville) dans les annexes du PLUi. Cependant, une telle procédure n'est pas forcément nécessaire : une simple Mise à jour par arrêté du Président de l'EPT pourrait également le permettre.

Pour plus d'information, la réponse à la question C10 ci-dessous détaille l'objectif et la mise en œuvre d'un périmètre de PPCOA entraînant un sursis à statuer.

Question C10, relative à l'objet des deux outils PAPAG et PPCOA

L'EPT fait usage des deux outils d'urbanisme à sa disposition.

Selon quels critères se fait la distinction entre le recours au PAPAG ou au PPCOA ? Pourquoi ne sont-ils pas présentés sur un seul plan, ce qui aiderait à en avoir une vue globale ?

Bien que reposant sur la présence de projets d'ensemble dont la définition doit encore être précisée et qu'ils permettent tous les deux de mettre en attente l'évolution du tissu urbain sur certains secteurs, il s'agit bien de deux outils portant des moyens et effets différents.

Le choix d'instituer l'un ou l'autre des outils dépend de l'avancement des projets mais aussi du niveau de maîtrise du foncier et de l'évolution du tissu urbain recherché par la collectivité.

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	Périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement (PPCOA) générant un sursis à statuer
Définitions	
Le PAPAG est un outil du plan local d'urbanisme qui permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global sans bénéficiaire ou destination précise.	Le sursis à statuer permet de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, etc.) dans les cas où le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution ou la mise en œuvre de certains projets ou documents de planification à enjeux.
Quelle mise en œuvre ?	
Le PAPAG est un outil réglementaire du PLUi. Il ne peut être mis en place qu'à l'élaboration du PLUi ou par une procédure d'évolution telle qu'une révision, une modification ou une mise en compatibilité.	Il s'agit d'un outil mis en place par une délibération. Celle-ci est ensuite annexée au PLUi par une mise à jour. Aucune procédure de modification ou de révision du PLUi n'est nécessaire.
Quelle place au sein du PLUi ?	
Lorsqu'un périmètre dit « PAPAG » est instauré dans un PLUi : <ul style="list-style-type: none"> • Le périmètre doit être reporté au plan graphique (zonage) ; • Le règlement écrit doit préciser à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ; • Le rapport de présentation doit justifier de l'instauration de cette servitude. 	La délibération instaurant un PPCOA entraînant un sursis à statuer est annexée au PLUi, en tant qu'annexe informative. Par exemple, dans le PLUi d'Est Ensemble, sont compilées au sein des annexes, les délibérations instaurant les PPCOA et une carte (pièce 7.5.2 du PLUi en vigueur) permet de visualiser l'ensemble des périmètres qui s'appliquent sur le territoire.
Quelle durée de validité ?	
Le périmètre a une durée maximale de 5 ans à compter de son instauration. Le règlement peut fixer une durée de validité inférieure aux 5 ans. Dans ce cas, la durée peut être prolongement jusqu'à 5 ans maximum par une procédure d'évolution du PLUi.	Le périmètre défini par la délibération devient caduc dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur si l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. De plus, dans le cas où le sursis à statuer est activé pour une autorisation d'urbanisme (comme un permis de construire), il ne peut pas excéder 2 ans. Il reste toutefois possible de proroger ce

	délai si un motif juridique différent du motif initial justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale des sursis ne puisse excéder 3 ans.
Quels effets ?	
<p>Toutes les demandes d'autorisations déposées doivent être instruites au regard de cet outil : il s'agit d'une règle du PLUi.</p> <p>Il permet ainsi de fonder des refus de permis de construire pour les demandes d'autorisations qui s'inscriraient dans le périmètre défini et qui répondraient critères de surface fixés par le règlement.</p>	<p>La décision de surseoir à statuer est une faculté pour la collectivité. Deux options sont ainsi envisageables lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit la collectivité considère que le projet compromet ou rend plus onéreuse la réalisation du projet de la collectivité ; dans ce cas, sous réserve de motivations, elle suspend l'instruction de la demande d'autorisation. Cette période de deux ans peut être prolongée d'un an maximum (voir plus haut) ; - si la collectivité considère que le projet ne contrevient pas au projet d'ensemble, elle peut délivrer l'autorisation.
<p>Le PAPAG entraîne également un droit de délaissement : les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune d'acquérir leur terrain selon les conditions précisées par le Code de l'urbanisme (article L.230-1 et suivants pour plus d'informations).</p>	<p>En cas de décision de sursis à statuer sur une demande d'autorisation, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai prévus par les textes (article L.230-1 et suivants pour plus d'informations).</p>

Il s'agit donc de deux outils aux objectifs communs de maîtrise de l'évolution du foncier dans le cadre d'un projet d'ensemble mais à la mise en œuvre et aux effets distincts ce qui explique le fait qu'ils ne soient pas reportés de la même manière au sein du PLUi :

- Le périmètre du PAPAG est une servitude du règlement du PLUi qui s'impose à toutes les autorisations et entraîne un refus obligatoire de délivrance de l'autorisation si le projet répond aux règles fixées ;
- Le périmètre de sursis à statuer est instauré par une délibération sans lien direct avec le PLUi et la décision de surseoir à statuer est une faculté pour la collectivité.

Question C11, relative à l'accès à l'information foncière

Une personne a fait mention de l'aide que pourrait apporter un outil du type SIG (Système d'Information Géographique) permettant d'accéder l'information foncière du Territoire à l'aide d'une représentation cartographique. Certaines collectivités y ont déjà recours.

Le maître d'ouvrage a-t-il prévu d'y recourir et, si oui, dans quel délai ?

L'Établissement Public Territorial (EPT) accueille favorablement cette demande et étudiera les modalités techniques pour mettre en place ce type d'outils accessibles depuis son site internet.

Il est à noter que le site du Géoportail de l'Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) permet déjà de fournir des informations par parcelle concernant les règles applicables du PLUi. Il offre également des fonctionnalités de téléchargement des différentes pièces qui le composent.

Question C12, relative à des erreurs matérielles ou des imprécisions

Les contributeurs et les collectivités ont relevé des erreurs matérielles. La commission en a relevé aussi et a déjà échangé sur certaines d'entre elles avec le maître d'ouvrage. Par souci d'exhaustivité vis-à-vis du public, elle les expose ci-dessous dans leur totalité afin d'assurer, à l'aide du retour du maître d'ouvrage, une information complète du public.

Pièces	Constatation de la commission
A2.1.1 -p 55 et suiv.	<p>Plans non identifiés ; 3 villes sont annoncées pour 2 plans seulement présentés</p> <p>Il s'agit d'une erreur. La commune des Lilas n'est plus concernée par les modifications qui étaient repérées et la référence n'a pas été supprimée contrairement aux extraits de plans. La page devra être reprise et mentionner plus précisément des secteurs concernés par une légende adéquate pour Bagnolet et Noisy le Sec.</p>
A2.1.1 -p 277 et suiv.	<p>OAP sectorielles – communes non identifiées</p> <p>Les communes concernées par les OAP citées au rapport de présentation seront énoncées pour le dossier d'approbation.</p>
A2.1.1 -p 277 et 283	<p>OAP « Porte de Bagnolet-Gallieni » présentée 2 fois en termes différents.</p> <p>Il s'agit d'une erreur en doublon des tableaux de demande reportée au sein du rapport de présentation. Les explications et justifications devront être fusionnées en une seule et même fiche.</p>

A2.1.1 p 265 et suiv	Usage de termes différents pour désigner les mêmes objets Une attention sera portée aux termes utilisés pour assurer une meilleure compréhension des modifications.
A2.1.1- p285	OAP création Pôle Bobigny Picasso absent dans A2.2.2 Il s'agit d'une erreur d'explication et du titre du rapport de présentation. Ce n'est pas à proprement parler une OAP qui a été créée, mais plutôt un zoom de l'OAP Hypercentre existante sur le secteur Gare routière-pôle Pablo Picasso (voir zoom créé en page 86 de la pièce A.2.2.3).
A2.1.1. -p4	Le Rapport annonce 4 grands objectifs : « renaturation/ville mixte et productive/déclinaison des documents stratégiques/simplification du document » alors qu'il en détaille un 5 ^{ème} (cf. pages 265 à 392 !) sur « la mise en œuvre des projets et cohérence urbaine » Le projet de modification a aussi été l'occasion pour les communes de faire remonter plusieurs demandes qui ne s'inséraient pas forcément au sein d'un des axes thématiques définis et qui ont donc été collectés au sein du 5ème axe.
A2.1.1 -p106	Référence 1/1 erronée ; la présentation comportant 2 pages La référence sera modifiée pour énoncer ½.
A2.1.1 -p118 à 122	Référence 1/2 erronée ; la présentation comportant 5 pages La référence sera modifiée sur les 5 pages concernées.
A2.1.1 -p246 et 247	Présentation 2 fois de la fusion des deux zones UPBb1d Ce doublon sera corrigé pour le dossier approuvé.
A2.1.1 -p 377	Commune concernée non identifiée Il s'agit de la commune de Montreuil. Cela sera précisé pour le dossier d'approbation.
A2.1.1 p56	La page est consacrée aux EPP ; le plan du milieu met en exergue un « espace vert urbain » Il s'agit d'erreurs sur les pages 55 à 57. Les EPP et les zones UEv sont bien deux outils distincts. Ces pages seront ajustées à l'approbation, notamment au regard des avis PPA des communes de Bagnolez ou encore de Noisy-le-Sec à ce sujet qui demandent des modifications sur ces secteurs d'espaces verts urbains.
A2.4.1	La page de couverture annonce différents plans qui ne figurent pas dans le dossier. Il s'agit d'une erreur d'avoir reporté l'intégralité du sommaire du TOME 3 du PLUi : seuls les plans transmis au dossier de M3 contiennent les modifications réalisées dans le cadre de

	<p>cette procédure. Les autres plans correspondent soit à des zooms géographiques (non réalisés à ce stade de la procédure) ou bien n'ont pas fait l'objet de modifications (plan masse, réseaux gaz...).</p>
A2.1.3 a) b) c)	<p>Les documents relatifs à l'état initial ne sont pas numérotés</p> <p>Les documents ont bien été numérotés pour le dossier d'enquête publique.</p> <p>Il s'agit des éléments de l'évaluation environnementale qui seront intégrés au rapport de présentation de la Modification n°3, expliquant l'absence de numérotation spécifique.</p>
A2.4.1	<p>La numérotation des documents dans le sommaire diffère de la numérotation retenue pour le dossier</p> <p>La numérotation inscrite au sommaire est celle retenue pour le dossier de PLUi tel qu'il est en vigueur.</p> <p>L'enquête publique conjointe entre 3 dossiers a nécessité une numérotation supplémentaire ayant pu introduire des confusions avec les sommaires et numérotations en vigueur du PLUi.</p>
A2.4.1	<p>Le plan de zonage « Est Ensemble » annoncé dans le sommaire ne figure pas dans le dossier</p> <p>Le plan de zonage d'Est Ensemble n'est pas reporté en l'état au profit des plans de zonage modifiés des communes.</p> <p>Il s'agit plutôt d'une erreur d'avoir reporté l'intégralité du sommaire du TOME 3 du PLUi : seuls les plans transmis au dossier de M3 contiennent les modifications réalisées dans le cadre de cette procédure. Les autres plans correspondent soit à des zooms géographiques (non réalisés à ce stade de la procédure) ou bien n'ont pas fait l'objet de modifications (plan masse, réseaux gaz...).</p> <p>Le plan de zonage d'Est Ensemble compilant l'ensemble des modifications qui seront approuvées figurera bien au dossier approuvé.</p>
A2.3.1. - p15	<p>Le règlement mentionne que le PPRMT de Montreuil a été approuvé le 22 avril 2011 alors que le rapport de présentation (page 171) mentionne la ville de Montreuil au titre des modifications dans la liste des villes nouvellement dotées d'un PPRMT.</p> <p>Il s'agit d'une erreur du rapport de présentation : le PPRmt pris en compte est bien celui concernant les communes des Lilas, du Pré-Saint-Gervais et de Pantin. Montreuil n'est pas concerné par ce dernier. Ce sont bien 3 communes qui sont</p>

	concernées et non 4 comme le stipule le rapport de présentation.
A.2.2.1. - p63	<p>Pas de référence aux PPRmt dans l'OAP Thématique « Environnement » dans son chapitre « Santé, risques et nuisances »</p> <p>La carte n'a effectivement pas été mise à jour. Cela a été soulevé notamment par la commune de Bagnole dans son avis. La carte des Risques sera donc actualisée pour l'approbation. En cohérence avec l'avis de l'Etat, elle contiendra également le PPRmt de Bagnole qui devrait être prochainement approuvé par le Préfet.</p>
A2.3.1. – p17	<p>Référence au règlement d'Est Ensemble « fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations sur certains secteurs » soumis à autorisation préalable, qui n'est pas dans le dossier</p> <p>Il ne s'agit pas d'une pièce du PLUi. Ce règlement est régi par le Code de la Construction et de l'Habitation. Il est disponible au lien suivant sur le site internet d'Est Ensemble : https://urls.fr/RejxVm</p>
A2.3.1. – p17	<p>Mention « soumis à autorisation préalable en rouge, ce qui laisse croire que cette autorisation est nouvelle, alors qu'elle existe dans le PLUi actuellement applicable</p> <p>La mention « soumis à autorisation préalable » ne sera plus mentionnée en rouge.</p>
A2.3.1. – p76	<p>Référence explicite au Règlement <u>local</u> de publicité alors qu'un Règlement local de publicité <u>intercommunal</u> (RLPi) a été approuvé le 25 juin 2024, soit avant l'arrêt du projet M3.</p> <p>Le terme « intercommunal » a en effet été omis, car l'approbation du RLPi est récente, et car la mention des RLP était cohérente avec l'existence de plusieurs RLP sur le Territoire. La mention « intercommunal » sera rajoutée.</p>
A2.3.1. – p77	<p>Le projet ne fait pas apparaître (en les biffant) les dispositions modifiées dans les exceptions aux règles des clôtures pour Bondy et Les Lilas ou supprimées pour Pantin</p> <p>La suppression de ces exceptions sera mentionnée dans le dossier.</p>
A2.3.1. p202	<p>Dans l'exception pour la commune des Lilas : corriger « décevant du public » en « recevant du public »</p> <p>Cette erreur d'orthographe sera corrigée.</p>
A2.3.1. p252	La pagination du sommaire est erronée

	L'ensemble des paginations sera vérifié et corrigé le cas échéant.
A2.3.1. p252	Manque dans ce sommaire la nouvelle zone de projet de Pantin UPPa3 « Grandes Serres » La mention de la nouvelle zone UPP3a « Grandes Serres » sera ajoutée.
A2.3.1. p379	Pas de référence à UPPa2 dans le règlement qui passe directement de UPPA1 à UPPa3. Une procédure de mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet est en cours sur la ZAC de l'Ecoquartier à Pantin. Le dossier prévoit la création d'une zone UPPa2. Dans ce sens, la nouvelle zone prévue par la Modification n°3 a prévu l'appellation UPPa3 afin de ne pas créer de conflit entre les procédures. Ce point ne constitue pas une erreur matérielle.
A2.3.1. p389	Pas de référence à UPRo2 dans le règlement qui passe directement de UPRo1 à UPRo3. Il s'agit d'une erreur de modification du sommaire. La mention UPRo2 devrait être barrée, la zone étant supprimée dans le cadre de la Modification n°3. Le rapport de présentation identifie cette modification de zonages en page 343 : « Passage du zonage de projet (UP Ro2) en zonages : - mixte (UM 90 C 13) - espace vert (UEV) - activité économique (UA 91 A 19) » Ce point sera corrigé pour l'approbation du dossier.
A2.3.1. p389	Le règlement ne contient pas la segmentation a), b), c), d) et e) annoncée en page 252 pour UPRo3 Les règles liées à chacun des sous-secteurs a. b. c. d. et e. de la zone UPRo3 sont bien définies au règlement. Le corpus de règles s'y appliquant est principalement le même (par exemple les règles liées aux emprises au sol ou encore aux implantations). Seules certaines dispositions diffèrent entre les sous-secteurs, comme par exemple les hauteurs ou encore les destinations autorisées. Dans ce cas le règlement le précise explicitement comme ci-dessous :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d		Au sein du secteur UPRo3e, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ou à la direction des activités autorisées
Hébergement	Au sein des secteurs UPRo3a, UPRo3b, UPRo3c, UPRo3d, UPRo3e		

Cela permet d'éviter l'inflation du nombre de pages au sein du règlement.

Le sommaire ne sera pas modifié sur ce point, les pétitionnaires et citoyens devant bien se rapporter à la page 140 pour connaître les règles retenues pour chacun de ces sous-secteurs.

A.2.4.10.	A quoi correspond le trait bleu sans mention dans la légende du plan de zonage de Montreuil ? La légende sera corrigée sur ce point.
A.2.5.1.b	A quoi correspond la pièce A2.5.1.b dans le dossier sous enquête ? Cette remarque ne constitue pas une erreur matérielle. La carte faisant partie des annexes informatives du PLUi, représente les périmètres de prise en considération d'opération d'aménagement (PPCOA) engageant un sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme. Cette carte a été modifiée dans le cadre de la Modification n°3 (voir la réponse à la question C9 par exemple). Elle est donc intégrée au dossier de Modification.

Quelles mesures compte prendre le maître d'ouvrage pour corriger les erreurs matérielles et lever les imprécisions afin de faciliter la lecture et la compréhension du règlement par les utilisateurs ?

L'Etablissement Public Territorial (EPT) tient à assurer que toutes les erreurs matérielles seront traitées. Des réponses sont apportées aux erreurs déjà identifiées dans le tableau ci-dessus. D'autres anomalies ont également été relevées et seront corrigées en vue du dossier d'approbation.

Ces corrections nous permettront de garantir une information complète et précise pour le public.

4. Thème D : Environnement

L'évaluation environnementale évalue à 360 le nombre de changements contenus dans la modification n°3 du PLUi proposée par l'EPT Est Ensemble,

Page 58 sur 145

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

dont 20 % de ces changements portent sur le thème de la Renaturation, repris ici sous l'appellation Environnement par référence à l'OAP du même nom dans le dossier soumis à enquête.

Pour traiter ce thème, la commission a retenu, au vu des observations déposées, les cinq sous-thèmes suivants :

- Renaturation, continuités paysagères et trames écologiques
- Arbres, alignements d'arbres et arbres remarquables
- EPP et Espaces verts
- Santé et lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain
- Exemplarité énergétique et environnementale

4.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

L'OAP thématique qui couvre ce sujet ayant été entièrement refondue dans le projet de modification n°3 du PLUi, ce sous-thème a donné lieu à un grand nombre de réactions. Si plusieurs contributions soulignent la qualité du travail fait et l'ambition environnementale portée par le projet, elles émettent aussi des réserves sur les changements. Beaucoup de contributions interrogent l'effectivité des propositions portées et les critiquent comme étant insuffisantes ou, à l'inverse, trop ambitieuses.

4.1.1. Renaturation, continuités paysagères et trames écologiques

Dans des termes plus ou moins experts, de nombreux contributeurs militent pour la renaturation du Territoire et la remise en état des continuités écologiques, du plus petit espace disponible aux zones les plus emblématiques.

Mail 7 : Louis BASTIN – Montreuil

Une large continuité végétale particulièrement riche en espèces variées et propice à la biodiversité : sophora côté rue, glycine centenaire, sorbier, laurier, vignes, fruitiers, bambous etc. Un petit havre où l'on croise merles et mésanges, fouines, hérissons et abeilles solitaires. Cette continuité qui va de la rue aux anciens talus boisés de l'autoroute serait à mentionner et préserver [...]

Mail 46 : Anna COUROUAU pour le Groupe National de Surveillance des Arbres

Pour la poursuite de l'objectif de préservation des espaces verts du PLUi, et dans le respect du schéma de la trame Verte et Bleue et du PCAET, le Collectif pour la Sauvegarde des Arbres aux Lilas propose que le bastion sud-est, le square Jean Jaurès, le talus nord soient préservés et identifiés au PLUi en "Espace Paysager Protégé Boisé" sur le plan de zonage [...]

Mail 65 : Emilio TEMPIA

Evoquant le futur SDRIF-E, le contributeur expose : l'orientation réglementaire 10 stipule que les espaces agricoles sont inconstructibles. L'orientation réglementaire 12 veut éviter la fragmentation des espaces agricoles. De plus, les continuités manquantes doivent être rétablies par les documents d'urbanisme.../...L'objectif du PADD ne sera atteint que s'il est transcrit dans le PLUi qui doit donc affecter les espaces des Murs à pêches à l'agriculture urbaine [...]

Mail 72 : Catherine VENICA pour Racines en Ville – Montreuil

Nous constatons que le plan de zonage 6.7 Plan de Montreuil sur le secteur des Murs à Péches comporte un cumul de modifications.../... Nous demandons une révision de ces modifications afin de stopper la fragmentation du site, contraire au maintien de la biodiversité [...]

Mail 119 : Jean-François MAGNE et Arnaud CHAMBON pour LPO IDF – Paris

Si l'augmentation des espaces verts est notable, la réaffectation de zones fortement artificialisées reste marginale. Et l'urbanisation continue de certains secteurs pourrait contrebalancer ces efforts de renaturation .../... La mise en œuvre d'infrastructures écologiques reste dépendante de la volonté des aménageurs et des promoteurs.../... En définitive, la révision du PLUI d'Est Ensemble montre une avancée significative en faveur de la renaturation et de la préservation de la biodiversité urbaine toutefois certains arbitrages entre densification urbaine et espace naturel reste discutable. Un suivi rigoureux des mesures adoptées, associé à des mécanismes plus contraignants pour protéger les seuls vivants et les arbres en ville, permettrait d'assurer une meilleure résilience écologique du territoire face au changement climatique.../... Concernant le traitement de la trame verte et bleue : absence d'objectifs contraignants et de mesures de suivi, trame bleue sous-exploitée, certaines solutions restent génériques et peu détaillées, insuffisance des mesures pour les milieux humides et aquatiques, non prise en compte de la trame noire [...]

Mail 252 : Maelle RANOUX – Montreuil

Dans la proposition de révision, l'axe du Tram n'est pas indiqué en tant que continuité écologique tandis que le projet met en avant une bande enherbée continue de 5m de large le long des voies de déplacements de cet axe. En effet, cette largeur seule ne permet pas de parler de la création d'une continuité écologique pour conforter la trame verte d'Est Ensemble [...]

Mail 283 : Sandrine - Montreuil

Doubler la largeur de cette bande enherbée pour la monter à 10m plutôt que 5. Cette demande se justifie sous deux autres aspects : compenser la perte du corridor inscrit au PLUi en 2022 et rendre possible une véritable trame bleue associée à la trame verte .../... La création d'un nouvel outil de protection dans le PLUi pour les espaces de pleine terre c'est-à-dire une trame brune, ainsi que des objectifs de renaturation chiffrés [...]

Mail 319 : Francis REDON pour Environnement 93

L'EPT Est Ensemble précise que d'une manière générale 88% du territoire dispose de moins de 10m² d'espaces verts/habitant et que 29% du territoire est carencé en accessibilité .../...Au rythme actuel de 4,4 hectares d'espaces verts créés par les mesures règlementaires du PLUi, ce délai sera réévalué à 40 ans (échéance 2065) .../... Les dispositions règlementaires prescrites dans le PLUI ne sont adaptées : ni à réduire la carence en espace vert du territoire, ni à réduire les effets des ICU, ni à conforter et développer de nouveaux lieux d'agriculture urbaine.../... La trame verte et bleue du territoire doit intégrer les abords des infrastructures, comme celles du T1. Alors que cette opportunité est soulignée par le SDRIF, le PLUI l'ignore pour sa part. L'OAP « Planter aux abords du prolongement du T1 » est insuffisante pour

favoriser la TVB, non conforme au SDRIF.../...De plus ces modifications par moment incohérentes entre elles, ne s'accordent pas avec les objectifs principaux de cette procédure et peuvent induire des difficultés à valider juridiquement les projets d'aménagement tout en voulant masquer une procédure de révision qui aurait été nécessaire. Cette procédure de modification nous semble inaboutie et inutile [...]

Avis et commentaires de l'EPT

Le PLUi est un outil réglementaire qui s'applique à la parcelle, à chacune des autorisations de droit des sols (permis de construire, déclaration préalable ou encore permis d'aménager). Il s'agit donc d'un outil contraignant. C'est aussi un outil qui évolue au gré des évolutions réglementaires, d'études thématiques et sectorielles menées par la collectivité. La procédure de Modification n°3 est par exemple l'occasion d'intégrer les résultats de l'étude appelée "Action Renaturation", récemment développée sur le territoire comme une ambition forte pour l'amélioration du cadre de vie. Sa traduction est amenée à encore se renforcer lors des prochaines procédures d'évolution du PLUi.

Le lecteur est invité à se reporter aux réponses détaillées apportées aux questions D1 et D2 sur ces sujets.

4.1.2. Arbres, alignements d'arbres, arbres remarquables

Plusieurs contributeurs, qui se sont approprié le calcul des compensations, plaident pour la protection et la plantation d'arbres.

Mail 47 : Anna COUROUAV pour le Groupe National de Surveillance des Arbres

L'intégralité des alignements d'arbres doit être maintenue conformément aux dispositions de l'article L350-3 du code de l'environnement. Le décret d'application n° 2023-384 du 19 mai 2023 relatif au régime de protection des allées d'arbres et alignements d'arbres fixe les modalités des procédures de déclaration et d'autorisations préalables à tout projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements [...]

Mail 352 : Faustine – Montreuil

En effet, après extension des bâtiments, cette parcelle de 3740m2, ne comportera plus que 328m2 de pleine (soit 92% de la parcelle artificialisée), dans une zone d'indice D (prévoyant 50% maximum d'emprise au sol dont 30% de pleine terre) .../... Au moins 9 arbres à moyen développement aujourd'hui hauts de 10 mètres devront être abattus lors du chantier ou pour l'extension des bâtiments. Le règlement prévoit que « Chaque abattage d'arbre à moyen développement existant doit être compensé par deux arbres à développement équivalent, ou par 32 unités de plantations comprenant au moins un arbre à moyen développement » [...]

BAG-Obs 1 : Jean HARARI – Bagnolet

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur l'importance et l'urgence qu'il y aurait à mettre en place une mesure de protection d'un grand arbre situé dans le périmètre de notre copropriété [...]

Mail 64 : Mirjana - Bondy

Je souhaiterais tout particulièrement qu'un arbre qui est situé sur la parcelle AJ146 qui se trouve sur le terrain entre 102 et 110 avenue Carnot soit protégé [...]

Mail 301 : Matthieu – Montreuil

A propos des arbres remarquables, les grands arbres matures qui se trouvent à l'angle du bd Théophile Sueur et de la rue des Ruffins à proximité du marché des Ruffins (séquoias) ne figurent pas dans l'inventaire des arbres à protéger. Ils doivent être ajoutés [...]

Certains s'inquiètent de la qualité de l'environnement dans lequel les arbres seront plantés et ils contestent le mode de calcul des plantations.

Mail 52 - Anna COUROUAU pour GNSA Les Lilas

Le PLUi doit exclure la possibilité d'unités de plantation qui à terme n'atteindraient pas la taille d'un arbre et n'auraient pas la capacité de rafraîchissement au sol que peut procurer un arbre .../... La distance de plantation d'un arbre de grand développement (36 UP) par rapport aux façades doit être spécifiée dans le PLUi .../... GNSA préconise de recommander une distance minimum de 5 mètres entre la façade d'un bâtiment et un arbre de grand développement pour la protection de son système racinaire [...]

Mail 179 : Catherine – Montreuil

Construire les immeubles en retrait du trottoir pour créer devant une bande de pleine terre permettant d'y planter des arbres. Cela s'est fait par le passé. C'était très bien ! Il vaut mieux prévoir les arbres en même temps que les constructions plutôt que de chercher après où les planter [...]

Avis et commentaires de l'EPT

Le PLUi d'Est Ensemble dispose de nombreuses règles applicables aux plantations. D'une part, il s'agit de préserver les éléments plantés existants. D'autre part, il décline les règles applicables de plantation applicables lors de tout projet ou celles en compensation lorsque l'atteinte n'a pu être évitée. D'autre part, si le règlement édicte des règles essentiellement chiffrées, l'OAP Environnement dispose de nombreuses orientations réglementaires visant à assurer la qualité de ces plantations (distances aux façades, entre sujets plantés...).

Est Ensemble étudiera les différentes demandes de compléments aux différents recensements (EPP, arbres à protéger) dans la perspective de l'approbation de la Modification n°3.

4.1.3. EPP et espaces verts

L'utilisation du vocable EPP, protection en Espace Paysager Protégé, n'est pas toujours rigoureuse mais est fréquente. Ceci traduit par là-même la large acceptation du principe de protection par le public qui a bien enregistré le ratio de 10 m² d'espaces verts par habitant et mesure l'écart entre la situation actuelle et cet objectif.

Mail 214 : Michel STAUB – Noisy-le-Sec

L'espace des jardins partagés est classé EPP. Quelles sont les contraintes liées à ce classement. Le document présenté n'est pas compréhensible ; pourrait-on avoir un document plus précis ? [...]

Mail 200 : Sébastien BLANDIN – Montreuil

Assurer la continuité de la trame verte.../...Instaurer un zonage EPP sur une lanière continue d'au moins 13 m de large, en bordure du trottoir ouest de l'avenue paysagère.../... Prévoir 10 m. minimum, de pleine terre végétalisée + un cheminement piéton perméable de 3 m.../...Y planter un alignement d'arbres de haute tige pour ombrager le trottoir bitumé [...]

Mail 140 : Gilles ROBEL- Montreuil

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.../...L'examen des EPP définis sur le territoire conduit à s'interroger sur la logique qui a conduit à déterminer leur périmètre tout en n'ayant par ailleurs aucune donnée sur la qualité des sols. Si la stratégie de préserver les espaces naturels, prairies ou espaces boisés, est nécessaire face aux effets du dérèglement climatique bien engagé, le PLUi ne définit aucune méthodologie assurant que la création de nouveaux EPP est motivée par des règles objectives et clairement établies [...]

Mail 261 : Elodie – Montreuil

Je vous propose d'ajouter les arbres récemment plantés dans la rue du Capitaine Guynemer en Espace Paysager Planté. Aussi il serait envisageable de classer les terrains végétalisés de la rue du Capitaine Guynemer en EPP pour maintenir un tissu historique pavillonnaire [...]

Toutefois, de nombreuses personnes demandent que la protection soit renforcée et fasse l'objet d'un suivi.

Mail 252 : Faustine– Montreuil

Enfin pour toutes les raisons évoquées ci-dessus nous demandons que les espaces réservés pour devenir des espaces verts soient classés en zone N afin de marquer une protection forte. Le classement en espace paysagé protégé n'est pas assez protecteur, il ne relève que des dispositions graphiques [...]

MON-Obs 17 : Francis REDON pour Environnement 93

Si la stratégie de préserver les espaces naturels, prairies ou espaces boisés, est nécessaire face aux effets du dérèglement climatique maintenant bien engagé, le PLUi ne définit aucune méthodologie assurant que la création de nouveaux EPP est motivée par des règles objectives et clairement établies. Il est par ailleurs contestable de fixer dans la plupart des cas le périmètre de ces EPP sur les limites cadastrales, alors que leur fonction et de favoriser les continuités écologiques qui s'affranchissent de ces règles administratives.../...Par ailleurs, la recommandation 11 du rapport d'enquête publique concernant la modification N° 2 du PLUi d'Est Ensemble recommandait la création et l'intégration au sein du PLUi d'un document de suivi des EPP. Cette recommandation n'a pas été suivie et pénalise la bonne information du public [...]

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

Pour chaque EPP déterminé au plan de zonage, s'applique une règle édictée au règlement écrit. Par ailleurs, cet outil dispose d'une portée réglementaire très forte, aussi forte, voire plus qu'un zonage Naturel. Comme ce dernier, une procédure d'évolution dite de révision est nécessaire s'il est envisagé d'y porter atteinte.

Dans le cadre des études globales sur la « renaturation » portées par le territoire, le complément porté aux EPP a été déterminé à l'appui d'une méthodologie de repérage cartographique à l'aide de photographies aériennes et de données sur les couvertures du sol tout en y appliquant des critères objectifs de superficies, de composition, de distances aux bâtis... Ces premiers travaux ont ensuite été vérifiés par les services d'Est Ensemble et des communes.

Est Ensemble étudiera les différentes demandes de compléments aux différents recensements (EPP, arbres à protéger) dans la perspective de l'approbation de la Modification n°3.

Enfin, un suivi quantitatif est prévu au PLUi à travers les indicateurs de suivi inscrits au rapport de présentation.

4.1.4. Santé et lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain

Les particuliers sont sensibles aux problématiques du bruit et de la pollution atmosphérique et également aux conséquences du réchauffement climatique. Les associations soulèvent, en plus, la question des sols pollués, et les professionnels de l'immobilier, celle de la norme RE2020.

Mail 25 : James – Romainville

La ZAC de l'Horloge de Romainville est saturée de nouveaux logements ce qui ne permet plus de vivre tranquillement : bruit, saleté, manque de commerces, travaux à n'en plus finir, transports saturés [...]

Mail 63 : Andrea SPIGA – Le Pré Saint-Gervais

Ce projet ne risque pas non plus d'aider à lutter contre les îlots de chaleur. La Ville du Pré a lancé depuis mars 2024 un Comité participatif qui planche sur les meilleurs moyens de « Rafraîchir la ville ». Quelle est la cohérence d'afficher un tel objectif, dont la nécessité ne fait aucun doute, tout en lançant un projet immobilier qui ne répond à aucune des urgences du moment ? [...]

Mail 100 : Muriel GRANDGUILLAUME – Montreuil

Avantages économiques et sociaux d'une évolution du PLUi.../ ...Amélioration du cadre de vie et bien-être des habitants.../...La préservation des cœurs d'îlot et la limitation des constructions en fond de parcelle apporteront de nombreux bénéfices pour les habitants du Bas Montreuil. En plus de leur rôle dans la régulation thermique et la réduction des îlots de chaleur, ces espaces verts contribuent à améliorer significativement le cadre de vie dans les quartiers denses [...]

Mail 179 : Catherine – Montreuil

Il vaut mieux prévoir les arbres en même temps que les constructions plutôt que de chercher après où les planter.../... Par ailleurs, cela permet de donner une impression

de largeur à la rue, ce qui est bien plus agréable qu'une rue étroite, pour les passants et bien sûr pour les habitants qui sont mieux protégés du bruit [...]

Mail 236 : Valérie De Nattes – Le Pré Saint-Gervais

Nous vivons en bordure du périphérique, une zone déjà exposée à une pollution atmosphérique élevée, avec des niveaux de particules fines régulièrement au-dessus des seuils recommandés. Or, de nombreuses études ont démontré l'impact direct de cette pollution sur la santé : augmentation des maladies respiratoires, affections cardiovasculaires, et effets délétères sur le développement des enfants. Ajouter de nouveaux immeubles dans un quartier aussi saturé ne fera qu'empirer cette situation en augmentant les îlots de chaleur et en supprimant l'opportunité de créer un espace de respiration pour les habitants [...]

Mail 327 : Anne GESTIN - Montreuil

Qu'on arrête de bétonner, que l'on réserve l'espace à de vrais espaces verts et non pas à des petits bouts de terrain qui vont être rebaptisés "Prairies" [...]

Mail 221 : Yves CHAUMARD pour MNLE – Noisy-le-Sec

Il est nécessaire d'approfondir l'information sur les sites potentiellement pollués via les Conseils de quartier et empêcher la construction d'établissement sur des sites pollués[...]

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

L'Etablissement Public Territorial (EPT) partage pleinement les enjeux de santé et les enjeux liés au réchauffement climatique. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) d'Est Ensemble a récemment été révisé (approbation en juin 2024) afin de mieux coordonner les actions territoriales sur ces enjeux. A son niveau le PLUi les traduit réglementairement notamment au sein de la reprise de l'OAP Environnement dans le cadre de la Modification n°3.

4.1.5. Exemplarité énergétique et environnementale

Sur le thème de l'environnement, le projet de modification du PLUi proposé par Est Ensemble soulève encore deux questions. La première porte sur l'exemplarité énergétique et environnementale pour toute nouvelle construction avec l'atteinte du label Bâtiment Biosourcé en lien avec le respect du seuil supérieur de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du Permis de Construire. Plusieurs collectivités et des professionnels de la construction s'opposent au maintien de ce principe.

Mail 300 : Antoine ROCHETTE – Délégué Régional de FFB Grand Paris Ile-de-France

L'exigence de seuils supérieurs (2025, 2028) par anticipation à la réglementation environnementale en vigueur, nous semble problématique eu égard au prix de sortie des opérations dans un contexte de crise du logement et de sociabilisation des acquéreurs [...]

Mail 361 : Julie ROCHE – Seine-Saint-Denis habitat – Bobigny

L'atteinte d'un palier supérieur dans le cadre de la RE2020 sur l'IC Construction et d'un niveau 3 du label Bâtiment Biosourcé soit 36 kg/m² de matériaux biosourcés par surface de plancher impactent fortement le coût d'opération et la faisabilité de nos opérations .../...Le financement d'une opération de logement social neuf est strictement cadré.../... Les recettes sont donc inextensibles et les opérations se font à l'équilibre [...]

Avis de la Ville de Bobigny dans le cadre de la consultation des PPA

Je souhaite réitérer mon attachement à la nécessité d'une exemplarité du Territoire, en matière d'adaptation aux effets du changement climatique.../... Je suis également attaché à l'impérieuse nécessité de continuer à produire du logement accessible pour répondre à la crise du logement.../... Les retours d'expérience .../... ont permis d'apprécier l'équation coût-carbone pour l'atteinte du seuil 2028 de la RE2020 en logements collectifs et l'impact sur les coûts de construction.../... Pour toutes ces raisons, il me semble nécessaire de reposer la, question.../... en l'articulant avec les autres thématiques du PLUi.../... Je vous demande par conséquent la suppression de l'obligation de respecter les jalons supérieurs sur les indicateurs Ic Construction et Ic Energie .../... Il pourrait ainsi être proposé une solution rédactionnelle permettant la mise en place d'un moratoire pour l'application du seuil supérieur de la RE 2020 [...]

La seconde question a trait aux prescriptions techniques et réglementaires relatives à la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés, exposées dans un document en annexe du règlement...

Avis de la Ville des Lilas dans le cadre de la consultation des PPA

La Ville est défavorable aux évolutions normatives et prescriptives apportées à la Note de prescriptions techniques et réglementaires pour la collecte des déchets.../... susceptibles d'avoir un impact important sur la faisabilité des projets d'aménagement et de construction.../... Par conséquent la Ville demande également de dissocier clairement ce sujet des normes opposables aux projet de construction [...]

Mail 240 : Colette SCHEYDER pour Noisy-le-Sec Environnement

Enfin des prescriptions et non des préconisations. Ces prescriptions techniques et réglementaires devraient permettre de clarifier qui fait quoi et bien fixer les règles .../... Pour faire un bon tri, une bonne présentation des bacs ou une bonne utilisation des Points d'Apport Volontaire, il faut les bons outils et chacun doit être responsable dans la chaîne des déchets [...]

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

Il est rappelé que la procédure de Modification n°3 ne modifie pas la règle liée à la performance énergétique qui exige l'atteinte du seuil supérieur de la RE2020 pour certains projets. Cette règle est issue de la Modification n°2 approuvée en juin 2023. Il est proposé au lecteur de se reporter à la réponse de la question D12 ci-dessous pour plus d'informations à ce sujet.

A contrario, la note relative à la gestion et la collecte des déchets a quant à elle fait l'objet de nombreux échanges dans le cadre de la Modification n°3. Sur ce point, le lecteur est invité à se reporter à la réponse de la question D13 ci-dessous.

4.2. Questions complémentaires de la commission

Question D1, relative à l'effectivité des engagements

Plusieurs contributions, formulées par des associations notamment, soulignent un engagement fort du projet de modification n°3 en faveur de l'environnement. Mais celles-ci et d'autres relèvent des limites du fait de l'absence d'objectifs contraignants et considèrent que la mise en œuvre reste dépendante de la volonté des aménageurs et des promoteurs. Des particuliers évoquent eux clairement un effet d'affichage.

Que souhaitez-vous répondre au public pour lever ces doutes quant à la traduction effective des engagements énoncés ?

Les modifications engagées dans le cadre de cette procédure notamment sur le volet Renaturation, sont le fruit de réflexions approfondies et d'un engagement du territoire à poursuivre l'amélioration du cadre de vie de la population.

Sur ce volet « environnement », dès l'approbation du PLUi, un corpus réglementaire de différents outils (règlement, OAP) a été mis en place pour traiter de multiples enjeux environnementaux sur le territoire (protection d'espaces naturels et agricoles, préservation d'espaces de nature en ville, protection d'espaces aquatiques et humides, performances énergétiques du bâti...).

Ce corpus réglementaire est contraignant. En effet, le PLUi est un outil de portée réglementaire s'appliquant à toutes les autorisations du droit des sols sur le territoire des 9 communes composant l'EPT (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable...) :

- Les règles édictées aux règlements écrit et graphique s'y appliquent dans un strict rapport de conformité ;
- Les orientations contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'y appliquent dans un rapport de compatibilité.

Le PLUi est également un document « vivant ». S'il a déjà connu des améliorations sur le volet environnemental lors des précédentes évolutions, la Modification n°3 apporte des évolutions significatives des outils réglementaires :

- Plus de 30 hectares d'Espaces Paysagers Protégés supplémentaires (toutes catégories) ;
- Plus de 600 nouveaux arbres à protéger identifiés ;
- La refonte de l'OAP Environnement identifiant clairement l'ambition de renaturation à horizon 2050 ;

Il est conseillé au lecteur de se reporter à la question D2 pour compléter les perspectives d'évolution du document sous l'angle de la renaturation.

Question D2, relative à la tangibilité des objectifs

La carence du Territoire en espaces verts est reconnue et un objectif de rattrapage est fixé. Des calculs présentés par le public lors de l'ouverture de l'enquête, montrent que compte tenu de l'augmentation de la population, l'objectif serait atteint en 2065.

Partagez-vous cette démonstration ?

Le territoire d'Est Ensemble souffre d'une carence en espaces verts, avec une moyenne de 6,4m² d'espaces verts/habitant comptabilisée en 2020. A ce titre, l'Etablissement Public Territorial a engagé avec les 9 Villes et les partenaires Région, Métropole, Département notamment, une étude pré-opérationnelle pour définir les moyens d'atteindre un objectif de 10m² d'espaces verts/habitant (objectif du SDRIF et de l'Organisation Mondiale de la Santé). L'étude s'appelle "Action Renaturation". Cette étude lancée en 2023 a permis d'identifier le besoin de créer 270ha d'espaces verts pour atteindre l'objectif fixé, ce qui représente un doublement des espaces verts existants en surface.

Dans ce cadre, un diagnostic foncier a été réalisé, permettant de confirmer la possibilité d'atteindre cet objectif à terme en lien avec différents potentiels fonciers et un panel d'actions : intégration systématique d'espaces verts dans les projets urbains, création d'espaces verts sur des sites "mutables" ou dégradés, renaturation d'espaces de stationnement, reconquête de cœurs d'îlots verts et ouverture au public, végétalisation et ouverture d'équipements scolaires au public hors des temps de formation. L'ensemble de ces potentiels permettrait d'atteindre un objectif de 11m² d'espaces verts/habitant, tout en tenant compte des projections INSEE qui prévoient un apport de près 60 000 habitants en 2050 dans le scénario de projection démographique "haut".

Vu l'ampleur du défi qui se présente aux collectivités partenaires compétentes en matière de renaturation, celles-ci ont travaillé à adopter dans leurs instances en 2025 un plaidoyer pour la renaturation du territoire. Ce plaidoyer en cours de rédaction devrait engager les acteurs publics à mettre en œuvre les projets de renaturation dès 2025 et ce jusqu'en 2050 pour étaler dans le temps les investissements et tenir compte de la contrainte budgétaire publique forte. Conscients des enjeux qui pèsent actuellement sur le foncier à Est Ensemble, ressource rare et finie, et de la temporalité de mise en œuvre des projets d'espaces verts, l'EPT et les 9 Villes ont fait le choix de commencer par sanctuariser une majorité d'espaces de nature dans le cadre de la modification n°3 du PLUi (EPP, zones UEV notamment), afin d'éviter les risques de densification urbaine dans les secteurs à enjeux de renaturation et d'identifier de premières réserves foncières potentielles via les nouveaux Emplacements réservés pour renaturation.

En tant qu'outil de planification stratégique encadrant les droits à construire sur le territoire à horizon 10 – 15 ans, le PLUi ne traduit qu'une partie du projet de renaturation en cours de définition au travers du Plaidoyer à 2050 et les prochaines procédures d'évolution du document d'urbanisme viendront encore compléter le dispositif réglementaire pour accompagner les actions de renaturation.

La renaturation n'est pas le seul enjeu de planification d'Est Ensemble qui doit aussi produire du logement abordable, offrir de l'immobilier économique pourvoyeur d'emplois locaux, permettre la construction de nouveaux services publics et privés nécessaires aux évolutions de la population (augmentation, vieillissement, territoire jeune, diminution du nombre de personnes par ménage). Le PLUi est l'outil de planification pour la conciliation de l'ensemble de ses enjeux.

Question D3, relative à l'insuffisance du règlement

Page 68 sur 145

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

Les mêmes intervenants considèrent que sur de nombreux sujets les dispositions prévues sont insuffisantes ou incomplètes. Ils évoquent par exemple la réaffectation trop marginale des zones fortement artificialisées, la sous-exploitation de la trame bleue, ou le caractère trop générique des solutions proposées pour contrebalancer les atteintes à l'environnement.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

La procédure de Modification n°3 a permis de renforcer considérablement les axes de renaturation et de nature en ville. Cela a été réalisé principalement en redéployant géographiquement des outils déjà existants du règlement graphique (comme les EPP par exemple), mais aussi en renouvelant certains d'entre eux, comme l'OAP Environnement, afin de mieux répondre aux défis actuels et d'intégrer les nouvelles ambitions du territoire.

Si les Personnes Publiques Associées (PPA) consultés émettent des souhaits d'ajustements, ils sont unanimes sur l'avancée réalisée par le PLUi dans le cadre de cette modification sur ces enjeux. A titre d'exemples :

- L'Etat : *« Le volet renaturation de cette modification du PLUi d'Est Ensemble est particulièrement riche, avec la règle de pleine terre, la protection des arbres, le principe des unités de plantations ou le développement des emplacements réservés pour la renaturation... »*
- L'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN) : *« Le projet de Modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble comporte de nombreuses dispositions favorables à la perméabilité des sols [...] ».*
- Le Syndicat Marne Vive : *« Cette dernière [la procédure de Modification n°3] marque une volonté forte de préserver la pleine terre et de réduire l'imperméabilisation, de révéler les paysages [...], les espaces naturels spécifiques [...] tout en y intégrant le cycle de l'eau. »*
- Le SAGE Croult Enghien Vieille Mer : *« Nous tenons à souligner la qualité de l'OAP Environnement, qui s'inscrit totalement dans la stratégie du SAGE qui est de rendre des espaces à l'eau sur le territoire. »* ou *« Nous notons également la volonté de préserver davantage la trame bleue [...]. »*

Le PLUi est un document vivant qui évolue régulièrement à travers diverses procédures. Dès son approbation, le PLUi d'Est Ensemble a mis en avant un volet environnemental solide, en appliquant une large gamme d'outils réglementaires. Chaque procédure ultérieure a permis de renforcer ces outils, notamment en augmentant les superficies concernées. La Modification n°3 contribue à cette dynamique en élevant les exigences pour la renaturation du territoire et en visant une superficie accrue d'espaces verts par habitant. Cette ambition ne repose pas uniquement sur le PLUi, mais celui-ci continuera d'évoluer pour mieux accompagner et traduire ces enjeux.

Plus spécifiquement, cette dynamique d'amélioration continue peut-être illustrée par les enjeux soulevés au sein de la question :

- *« la réaffectation trop marginale des zones fortement artificialisées »* : la Modification n°3 expose les principes de désartificialisation des zones au sein de l'OAP Environnement et le règlement graphique dispose plusieurs

emplacements réservés dédiés à la création d'espaces verts : ces outils sont amenés à s'enrichir ;

- « la sous-exploitation de la trame bleue » : la Modification n°3 a justement été l'occasion, à travers l'OAP Environnement, d'assurer une mise à jour globale à l'échelle du territoire : gestion des eaux pluviales, matérialisation des anciens rus, zones humides, abords du canal... ;
- « le caractère trop générique des solutions proposées pour contrebalancer les atteintes à l'environnement » : la Modification n°3 a été l'occasion de réaffirmer la séquence éviter-réduire et compenser le cas échéant, notamment au sein du règlement qui expose clairement les règles en cas d'atteinte.

Question D4, relative à l'excès d'ambition du règlement

D'autres intervenants déplorent l'excès d'ambition du règlement, notamment pour des raisons de coûts.

Quelles réponses peuvent être apportées à ces critiques en termes d'adaptation des règles, d'aides financières ou de calendrier ?

La modification n°3 (M3) a été concertée avec les services et élus des 9 villes d'Est Ensemble, avec la population ainsi qu'avec les partenaires institutionnels. La M3 ne fait que prolonger les ambitions urbaines, sociales et environnementales de la modification n°2 (M2) notamment en termes de renaturation.

Si la question fait référence à la RE2020 (réglementation environnementale), il faut noter qu'il s'agit d'une réglementation nationale. Par ailleurs, les mesures concernant l'anticipation dans le PLUi des différents seuils de la RE2020 (pour les constructions de plus de 15 logements) ont été adoptées dans la M2 en juin 2023 et non dans la M3 actuelle. De plus, un atelier sur la RE2020 a été organisé par Est Ensemble en présence de nombreux aménageurs et promoteurs avec une présentation de cette nouvelle réglementation par un bureau d'étude technique (BET) spécialisé. Le BET a montré que si la RE2020 est prise en compte dès la conception du bâtiment, elle n'entraîne pas de coûts de construction supérieurs qu'avec la réglementation antérieure.

Enfin, il faut savoir que le prix des logements (ou d'un autre programme) est d'abord déterminé par le marché immobilier. Les promoteurs immobiliers partent du prix de marché estimé pour en déduire le prix d'achat du foncier en soustrayant leurs dépenses (études, dépollution éventuelle, coûts de construction, honoraires de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, marges, frais de commercialisation, frais divers). L'éventuel coût des normes environnementales n'impactent donc pas principalement le prix des logements contrairement au prix du foncier qui est très dimensionnant.

Question D5, relative à l'absence de méthodologie

Plusieurs contributions reprochent un manque de méthode dans la définition des prescriptions.

Quelle réponse apportez-vous à ce reproche ?

La procédure de Modification n°3 s'est engagée à travers 4 grandes thématiques : Renaturation, Ville mixte et productive, Intégration des projets et Simplification. Sur cette base, de nombreuses réunions techniques et politiques se sont tenues (cf réponse à la question B7). Les travaux ont également été partagés avec les partenaires et acteurs du territoire d'Est Ensemble : bailleurs, aménageurs, associations... Cela a constitué le socle global d'échanges et de validation permettant de valider les outils mis en œuvre pour définir les prescriptions, et règles.

Ces dernières ont été développées à l'appui d'un important travail technique engagé s'est appuyé sur de nombreuses expertises des différentes directions d'Est Ensemble notamment régie de l'Eau, DPVD, DHRU, DEE... en plus des services de la direction de l'aménagement. Des appuis des bureaux d'étude engagés auprès de la collectivité ont également été sollicités.

A titre d'exemple, le volet « Renaturation » s'est largement appuyé sur l'étude « Action Renaturation » engagé par Est Ensemble, et ce pour déterminer à la fois les outils du règlement graphique tel que les nouveaux EPP mais aussi l'écriture du volet « Renaturation » de l'OAP Environnement. Sur ce point, la MRAe a sollicité dans son avis des compléments de justifications. Ces derniers ont été versés au dossier d'enquête publique à travers le mémoire en réponse à cet avis, informant ainsi la population.

La procédure de Modification n°3 s'est articulée autour de quatre grandes thématiques : Renaturation, Ville mixte et productive, Intégration des projets, et Simplification. De nombreuses réunions techniques et politiques ont été organisées sur cette base. Les travaux ont également été partagés avec les partenaires et acteurs du territoire d'Est Ensemble, tels que les bailleurs, aménageurs, et associations. Ces échanges ont permis de valider les outils et les règles définissant les prescriptions.

D'autres compléments de méthodologie seront également rapportés au dossier et notamment sur ceux conduisant à la cartographie liée aux nuisances sonores et à la qualité de l'air à l'OAP Environnement, sur avis de la MRAe également.

Le dossier d'approbation renforcera les justifications afin de mieux retranscrire les différentes méthodologies mises en œuvre. Cela permettra aussi de mieux valoriser le travail accompli dans le cadre de cette modification.

Question D6, relative à l'absence de contrôles

Les intervenants critiquent l'absence de contrôle de la bonne application des mesures énoncées, par exemple à propos de la protection des arbres

Quels moyens sont disponibles pour assurer le respect des règles protectrices ? Comment est organisée cette protection ?

Les mesures de protection des arbres ont été progressivement renforcées à chaque évolution du règlement. Comme évoqué dans la réponse C3, l'établissement public EE est chargé de mettre à jour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et

d'animer les échanges entre les communes afin de favoriser une application harmonisée des règles d'urbanisme.

La protection des arbres repose sur plusieurs dispositifs réglementaires qui encadrent strictement leur abattage.

Les communes sont compétentes en matière d'instruction et de suivi des autorisations d'urbanisme sur leur territoire. En vertu de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention susceptible de modifier ou de supprimer un élément identifié comme protégé par le PLUi (conformément à l'article L.151-23) doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Ainsi, l'abattage des arbres d'alignement situés sur le domaine public et bénéficiant de cette protection est soumis à une procédure d'autorisation spécifique.

Par ailleurs, le code de l'environnement vient compléter ce cadre réglementaire. L'article L.350-3 précise que l'abattage d'arbres d'alignement le long des voies de circulation ne peut être réalisé sans une autorisation préalable délivrée par le préfet. De fait, ces arbres sont soumis à une double procédure : une autorisation au titre du code de l'urbanisme (dans le cas où sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) et une autre au titre du code de l'environnement, qui doivent être obtenues avant toute intervention.

Pour garantir le respect de ces règles, plusieurs mécanismes de contrôle sont en place. Les communes, en tant qu'autorités compétentes, assurent une veille sur le terrain et peuvent intervenir en cas de non-respect des prescriptions. En parallèle, les services de l'État, notamment les préfetures, sont chargés de veiller à l'application des réglementations environnementales. Afin de renforcer cette mise en œuvre, Est Ensemble s'est fixé pour objectif de favoriser la coopération entre les communes et d'améliorer les échanges autour du suivi des règles d'urbanisme.

Ainsi, la protection des arbres repose sur un cadre réglementaire strict et sur une coordination étroite entre les collectivités locales et l'État, garantissant un contrôle efficace et une application rigoureuse des mesures protectrices.

Question D7, relative aux demandes de protection

A l'occasion de cette enquête, plusieurs contributeurs se sont manifestés pour demander la protection d'arbres remarquables ou d'espaces verts qu'ils ont identifiés dans leur quartier.

Toutes ces demandes vont-elles être étudiées et comment les contributeurs seront-ils informés des suites apportées ?

L'Etablissement Public Territorial (EPT) accueille favorablement les suggestions du public pour compléter le recensement des sujets ou espaces qui pourraient faire l'objet d'une protection au règlement du PLUi.

L'EPT s'engage à traiter l'ensemble des demandes reçues dans le cadre de l'enquête publique. À l'appui des tableaux récapitulatifs des demandes, l'EPT renseignera dans

une colonne dédiée les réponses apportées. Le cas échéant, les modifications seront intégrées au dossier pour approbation.

L'EPT envisage de rendre consultable le tableau récapitulatif des réponses apportées via l'annexe de la délibération d'approbation des procédures concernées. L'ensemble des délibérations est compilé dans le fichier intitulé « 1.1 Délibérations » du PLUi d'Est Ensemble.

Question D8, relative au recensement des arbres

Le public a relevé que des arbres, à son point de vue remarquables, n'avaient pas été répertoriés.

Une actualisation de l'inventaire est-elle prévue ? Les habitants seront-ils associés à cette opération ?

Le PLUi est un document « vivant » qui évolue régulièrement à l'appui de procédures d'évolution. Le dispositif de protection des arbres « remarquables » est un outil existant depuis l'approbation. Les premières procédures de modification ont permis d'ajuster le recensement initial. La Modification n°3, en traduction du volet Renaturation, a considérablement fait évoluer cet outil. Ainsi, les communes de Montreuil et de Pantin s'en sont saisies tandis que d'autres ont complété leur inventaire déjà existant.

Avec les futures procédures d'évolution, cet inventaire continuera de s'enrichir. L'Etablissement Public Territorial (EPT) accueille favorablement les suggestions du public pour compléter l'inventaire. Chaque proposition sera examinée avec les communes concernées.

L'association des habitants à l'actualisation de l'inventaire est une très bonne idée. La faisabilité technique de cette initiative sera étudiée afin de déterminer les meilleures modalités pour impliquer les habitants dans ce processus.

Question D9, relative aux sols pollués

Dans le prolongement d'une recommandation de la MRAe, qui porte sur l'accueil des populations sensibles sur des sites pollués, une association juge l'information relative aux sols pollués insuffisante et insuffisamment prise en compte.

Quelles mesures l'EPT pourrait-il prendre pour aider à une meilleure connaissance de la pollution des sols du Territoire ?

Sur ce sujet, l'Etablissement Public Territorial (EPT) propose de compléter plusieurs documents du PLUi afin d'assurer une meilleure lisibilité de ces enjeux, en réponse notamment à la MRAe et aux remarques de l'association :

- Au sein des OAP sectorielles : en présence d'un site CASIAS¹, BASOL² ou SIS³, l'information sera reportée au schéma graphique de l'OAP et une orientation sera apposée pour assurer la prise en compte de l'enjeu : diagnostic de pollution, protection de la trame brune, gestion des terres... ;
- Un tableau compilant les références de l'ensemble des sites des bases de données CASIAS, BASOL et SIS, par OAP sectorielle, sera également annexé ;
- Au sein de l'OAP thématique, dans la section existante « Protéger la trame brune », une orientation sera inscrite sur l'opportunité des projets pour confirmer et traiter les pollutions des sols relevées ; une cartographie complètera le dispositif.

Ces éléments seront de nature à mieux informer sur la présence de sites pollués sur le territoire.

Question D10, relative à la lutte contre les îlots de chaleur urbain

Dans l'OAP Environnement, plusieurs orientations sont décrites pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Toutefois, peu de ces orientations sont reprises dans le règlement qui retient des mesures plus traditionnelles.

Pourquoi ne pas avoir repris les mesures les plus nouvelles dans le règlement pour leur donner un caractère obligatoire ?

L'ensemble des mesures de renaturation ajoutées dans le cadre de la Modification n°3 du PLUi participe à l'objectif de lutte contre l'îlot de chaleur urbain. C'est un des modes d'action principal pour lutter contre ce phénomène en tissu urbain dense, comme stipulé dans le Plan Climat Air Energie Territorial révisé d'Est Ensemble en juin 2024.

Par ailleurs, les dispositions ajoutées à l'OAP environnement font bien partie de la règle prescrite dans le cadre de toute demande d'autorisation d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

Question D11, relative aux prescriptions concernant la lutte contre les ICU

Le maître d'ouvrage énonce une approche bioclimatique de la construction pour lutter contre le réchauffement climatique et promeut essentiellement une attention particulière au bilan carbone des projets et à la limitation de consommation de matière. Quelques recommandations liées à la conception des bâtiments sont également listées.

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

L'OAP thématique, dans son volet environnement, chapitre Renaturation, dédie un panel de dispositions à la lutte contre l'effet de chaleur urbain valable sur l'ensemble

¹ CASIAS : Base de données cartographique recensant les Anciens Sites Industriels et Activités de Services

² BASOL : base de données recensant les sites et sols pollués nécessitant une intervention des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

³ SIS : Secteur d'Information sur les Sols : terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols.

du territoire, et des dispositions supplémentaires et renforcés dans les zones d'aléa fort et moyen à l'ICU cartographiés dans la même OAP, et qui représentent 49% du territoire intercommunal. Ces dispositions sont de différentes nature et concernent notamment les caractéristiques des matériaux : « clairs ou à forte inertie thermique ».

En sus, des objectifs concernant l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés ont été renforcés dans le cadre de la modification 3 du PLUi, en lien avec les bénéfices de ces produits sur le confort d'habiter, notamment en période de surchauffe estivale. Ces dispositions concernent l'OAP environnement et viennent compléter les obligations présentes dans le règlement concernant l'anticipation des seuils de la RE2020 qui permet indirectement de renforcer la qualité d'habiter dans les logements.

L'OAP thématique, dans son volet habitat, développe par ailleurs plusieurs dispositions pour renforcer le confort dans les logements en contexte d'ilot de chaleur urbain : occultation des baies, systèmes de ventilation, positionnement des espaces végétalisés, systématisation des espaces extérieurs dans les logements, ... Ces mesures sont complémentaires à celles du volet environnement, chapitre Carbone et sobriété de la construction, qui visent à limiter les effets de masque solaire, à orienter les espaces vitrés dans une logique de conception bioclimatique, etc.

Sur le territoire d'Est Ensemble, la lutte contre l'effet d'ilot de chaleur urbain passe également largement par la maîtrise de l'imperméabilisation des sols et la renaturation. Aussi, les efforts se sont concentrés sur cette ambition dans le cadre de la modification n°3 :

- Développement d'un panel d'outils pour protéger durablement des espaces de nature et en créer de nouveaux : EPP, EPP grandes résidences, ECJPP, zones UEV, espaces de nature à créer dans les OAP sectorielles, ...
- Développement d'un panel d'outils en faveur de la protection du patrimoine arboré et de la végétalisation des espaces publics – dans la limite du champ d'application du PLUi : alignements d'arbres à préserver et à créer, identification de plus de 660 nouveaux arbres à protéger, dispositions en faveur de la renaturation des espaces publics – notamment linéaires – dans l'OAP environnement, ...

Question D12, relative à la RE2020

L'enquête publique a réouvert le débat sur l'application anticipée de la RE2020 avec des intervenants institutionnels. Une idée de moratoire est évoquée.

Quelles suites comptez-vous y apporter ?

Les PLU communaux précédant le PLUi comprenaient déjà des règles d'anticipation de la réglementation thermique (RT 2012). Aussi le PLUi a repris cette exigence. Des exigences de performances environnementales et énergétiques ont été inscrites dès 2020 dans le PLUi d'Est Ensemble, en s'inscrivant dans la démarche E+C-, concertée avec les Villes et les partenaires. Une exigence d'atteinte du Label Energie Positive et Réduction Carbone E+C- au niveau E3C1 (ou équivalent) était ainsi exigée.

Suite à l'entrée en vigueur de la RE2020 à l'échelle nationale au 1^{er} janvier 2022, Est Ensemble a commandé la réalisation d'une étude par un prestataire expert en vue de passer de l'expérimentation E+C- à la RE2020 dans le PLUi, en maintenant le niveau

élevé d'ambitions environnementales énergétiques. Dans le cadre de la Modification N°2 du PLUi, a ainsi été travaillée et partagée dans le cadre de comités techniques et politiques avec les communes l'anticipation des seuils de la RE2020. L'anticipation des seuils de la RE2020 est ainsi en vigueur sur le territoire d'Est Ensemble depuis juillet 2023. Cette anticipation porte sur les indicateurs IC_construction et IC_énergie, selon une rédaction qui tient compte notamment du verdissement progressif des réseaux de chaleur sur le territoire (pas d'anticipation du seuil IC_énergie pour les opérations raccordées à un réseau de chaleur). Il est à noter aussi que la commune de Bobigny dispose d'une règle particulière d'application.

Dans un contexte de passage au seuil 2028 de la RE2020 à compter du 1^{er} janvier 2025 sur le territoire, Est Ensemble a organisé en décembre 2024 un atelier en présence des Villes, bailleurs sociaux, promoteurs et aménageurs sur les conditions d'atteinte de la RE2020 anticipée. L'atelier a permis de présenter par un bureau d'études spécialisé les différents leviers méthodologiques pour respecter cette règle à des coûts maîtrisés. Le propos a été complété par des retours d'expérience, dont 1 projet déjà livré en RE2028 et 1 projet en cours de conception sur le territoire.

Les avis transmis sur le sujet dans le cadre de la Modification N°3 du PLUi sont pris en compte par Est Ensemble. En particulier, un travail concerté EPT – Villes est organisé, et ce avec les 2 Villes sur 9 ayant mentionné la RE2020 anticipée dans leur avis. Il y a par ailleurs un travail de pédagogie à poursuivre sur la bonne compréhension de la RE2020 anticipée. Par exemple, l'anticipation des seuils sur l'indicateur IC_énergie n'a plus d'impact concret car les seuils réglementaires 2025 et 2028 restent identiques pour les opérations concernées, et il n'y a pas de seuil ultérieur prévu par la réglementation.

La RE2020 anticipée dans le PLUi s'accompagne d'un travail d'accompagnement et d'acculturation par Est Ensemble sur les matériaux de réemploi et biosourcés, moins émissifs pour la construction. Cela passe notamment par la mise à disposition d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sur l'économie circulaire et/ou les matériaux biosourcés, à destination des bailleurs et des Villes dans les Projets de Renouvellement Urbain. Des ateliers, formations et visites de chantier sont également organisés régulièrement, afin d'outiller et donner à voir la transition déjà à l'œuvre sur le territoire.

Question D13, relative à collecte et la gestion des déchets

L'enquête publique a ouvert une discussion sur les prescriptions techniques et réglementaires relatives à la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés.

Quelle réponse comptez-vous y apporter ?

Entre le document en vigueur issu de la Modification n°2 et celui issu du projet de Modification n°3, les règles encadrant la gestion des déchets ont été renforcées : elles sont passées de simples préconisations à de véritables prescriptions techniques et réglementaires.

Cette évolution résulte d'un travail mené avec la Direction de la Prévention et de la Valorisation des Déchets d'Est-Ensemble (DPVD), ainsi qu'avec les services

d'urbanisme et de propreté des villes. Il est toujours constaté une augmentation des volumes de déchets et les obligations de tri et de réemploi continuent à être augmentation par les réglementations nationales et locales.

Il a été constaté que les recommandations initiales sur les déchets étaient trop peu suivies par les projets de construction, aussi la décision de les rendre contraignantes afin d'en garantir l'application est devenue nécessaire.

Le document précise désormais ce qui relève du cadre réglementaire et ce qui peut faire l'objet de dérogations.

Plusieurs réunions spécifiques ont été organisées pour aboutir à cette solution, notamment parce que l'aménagement du rez-de-chaussée des bâtiments doit concilier plusieurs contraintes, comme l'intégration des locaux vélos, des activités commerciales et des espaces dédiés aux déchets.

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

Ce thème répond à l'axe cinq du projet de modification n°3 du PLUi : mise en œuvre des projets et cohérence urbaine.

Si le public saisit plus aisément les apports des OAP thématiques liées à l'Environnement, l'Economie ou la Mobilité, il semble peu identifier les apports liés aux OAP sectorielles, en tant qu'outil de facilitation de réalisation de projet, mais ce même public témoigne d'une riche connaissance de l'usage des lieux, visés dans les OAP.

Pour traiter ce thème, la commission d'enquête a donc retenu les trois sous-thèmes suivants :

- OAP Territoires
- OAP sectorielles modifiées
- OAP sectorielles créées

5.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

5.1.1. OAP Territoires

Parmi les OAP Territoires, seule l'OAP Parc des Hauteurs a fait l'objet d'observations très documentées du public, notamment pour signaler le caractère patrimonial emblématique des Murs à pêches et la nécessité de mieux protéger les 34 hectares de ce site.

Mail 65 : Emilio TEMPIA pour l'association Fruits défendus - Montreuil

Parmi les projets du schéma directeur SDRIF-E, considérés emblématiques par le Conseil régional il y a, en Seine-Saint-Denis, le "Parc des hauteurs" dont l'innovation essentielle est un schéma de principe de l'ouverture du territoire des murs à pêches sur la rue de Rosny et la ville, ainsi que la création du parc d'intérêt régional des Murs à pêches .../... Le classement des Murs à pêches en grand espace vert devra être précisé .../...Le dernier bilan de l'évolution du territoire du Parc des hauteurs fait par

Page 77 sur 145

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

l'Institut Paris Région pour le compte d'Est Ensemble montre que la tendance à urbaniser les Murs à pêches parcelle après parcelle est toujours menaçante [...]

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

Pour une réponse détaillée sur les murs à pêches, le lecteur est invité à se référer à la réponse E6.

5.1.2. Modification d'OAP sectorielles intercommunales ou communales

Les observations du public font souvent référence à des noms de lieux, certains correspondant à des OAP, ou pouvant être des homonymies sans être nécessairement associées à l'OAP correspondante. Parmi les OAP sectorielles intercommunales modifiées, certaines ont suscité des observations du public afin d'obtenir des justifications ou des informations sur les changements apportés.

Mail 38 : Yann PLEURMEAU – Noisy-le-Sec

Entre l'avenue Gallieni et la rue Baudin, face à la station de tramway du Petit Noisy, se trouvent un terrain vague et un pavillon en R+1.../... cet emplacement est parfaitement indiqué pour la réalisation d'une opération de logements neufs. [...]

Mail 317 : Nabil FELLAL – Noisy-le-Sec

Entre 2 pôles de transports en commun avec une très forte fréquentation à savoir la Gare RER E et la future station de métro du pont de Bondy (ligne 15). La parcelle était initialement classée en zone UC avec une hauteur maximale de construction fixée à 25 m. À la suite des révisions/modifications successives du PLUi, la hauteur autorisée sur cette parcelle a été réduite à 13 m, puis ajustée à 16 m selon certains schémas contradictoires du PLUi .../...zone UM dans laquelle la parcelle a été intégrée nouvellement, limitée à 13 m .../... les parcelles situées en face bénéficient d'une hauteur maximale autorisée de 22 m.../...l'hétérogénéité aggravée des hauteurs est vécue comme une source d'incompréhension majeure [...]

Mail 219 : Alain BOUCHER pour Association Bondy Ecologie

Nous nous opposons à la demande du Préfet qui veut densifier les constructions aux alentours du secteur de la gare de Bondy, notre opposition est motivée par la densification déjà prévue au PLUi avant modification N°3. Cette modification doit écarter la construction des écoles ou établissements accueillant des personnes sensibles dans les zones polluées comme à Romainville au sein de l'OAP « Raymond Queneau » [...]

Mail 360 : Société ETIK promotion – Les Lilas

La société ETIK promotion sollicite à nouveau le déclassement de cette parcelle identifiée pour du logement social afin de permettre la réalisation d'un projet de logements qualitatifs dans l'esprit de l'OAP du PLUi du secteur Serge Gainsbourg précisant « l'arrivée d'une station de la ligne 11 doit permettre de développer une polarité commerciale et une offre de logements complémentaire à l'offre existante [...]

Parmi les OAP sectorielles communales modifiées, le public est intervenu afin d'obtenir des justifications sur le changement de zonage, ou relever des

Page 78 sur 145

incohérences. Il s'agit des OAP Canal/Avenue Galliéni, Gare de Bondy, Fort de Romainville. Mais également des OAP Lucie Aubrac et Murs à Pêches.

Mail 147, 150 à 167, 151 et 153 à 162, 167, 337, 365 Fatma BEZZAOUYA - Bondy

Le changement de zonage envisagée par la Modification n° 3 pour certaines des parcelles rues Laug et Borel en zone UH88E10 .../... s'inscrit en totale contradiction avec les orientations définies par la Ville de Bondy pour ce secteur. Lors de l'adoption du PLUi initial, la Ville de Bondy avait justifié l'existence d'une OAP sur le secteur Canal/Avenue Gallieni (au sein duquel sont situées les parcelles concernées) .../... raison pour laquelle l'OAP sectorielle Canal/Avenue Gallieni a été affecté en zone Centrale [...]

Mail 339 :Francine RAY - Bondy

La modification n° 3 du PLUI prévoit de réaffecter des parcelles rues Laug et Borel en zone UH88E10. Ce nouveau zonage est incohérent au regard des orientations fixées par la Ville de Bondy, au regard des projets autorisés par la Ville de Bondy et incohérent au regard du PADD [...]

Mail 67 : Béatrice - Bondy

Je souhaite que le quartier autour de la gare de Bondy.../...soit préservé de la densification (constructions des immeubles de grandes tailles) et transformation de notre quartier dans un quartier dortoir .../....Je souhaiterais tout particulièrement qu'un arbre situé sur la parcelle AJ146 soit protégé. Je soutiens l'idée que notre quartier soit classé en zonage UH afin de préserver son caractère pavillonnaire [...]

Mail 219 : Alain BOUCHER pour l'Association Bondy Ecologie

Nous nous opposons à la demande du Préfet qui veut densifier les constructions aux alentours du secteur de la gare de Bondy, notre opposition est motivée par la densification déjà prévue au PLUi avant modification n°3 [...]

Mail 338 : Jean-Luc COURTHIAL – Les Lilas

La densification urbaine dans les territoires d'Est Ensemble, et pour répondre aux objectifs définis par le SCOT, le préfet de Seine-Saint-Denis, représentant de l'Etat, est très clair. Il désigne des "zones qui peuvent être densifiées". Il ne s'agit ni de la ville des Lilas déjà bien pourvue -rappel : 10e ville française en densité de population [...]

Mail 46 : Anna COUROUAU pour le Groupe national de Surveillance des Arbres

L'objectif de préservation des espaces verts du PLUi, et dans le respect du schéma de la trame Verte et Bleue et du PCAET, le Collectif pour la Sauvegarde des Arbres aux Lilas propose que l'ensemble des espaces naturels identifiés dans l'OAP Fort de Romainville par la hachure "conforter la biodiversité propre aux talus et aux bastions" soient identifiés en "Espace Paysager Protégé" ou "Espace Paysager Protégé Boisé" (afin de mettre en cohérence le plan de zonage et l'OAP Fort de Romainville), le bastion sud-est, le square Jean Jaurès, le talus nord soient préservés et identifiés au PLUi en "Espace Paysager Protégé Boisé" sur le plan de zonage [...]

Mail 56 : Anonyme – Les Lilas

Les espaces naturels du fort de Romainville doivent être protégés .../...Plusieurs alignements d'arbres protégés ont disparu ou changé de représentation (vert plus clair), la protection des alignements du précédent document doit être maintenue [...]

Mail 325 : Anna COUROUAU pour le Groupe National de Surveillance des Arbres

A la suite de la contribution de CIBEX PROMOTION concernant son projet au fort de Romainville, le GNSA considère que « toutes les demandes de CIBEX à Est Ensemble concernant la nature en ville sont de nature à dégrader de manière irréversible ce noyau secondaire » et sollicite Est Ensemble pour qu'il demande au porteur de projet de maintenir l'indice de canopée existant sur l'ensemble du site du fort de Romainville .../... suggère que le site du Fort de Romainville aux Lilas serve de Site Démonstrateur sur le territoire d'Est Ensemble de préservation de canopée urbaine pour répondre à l'objectif énoncé en page 18 de l'Evaluation environnementale [...]

Mail 342 : Hervé BUGUET ROBIN pour TDF SAS – Les Lilas

Un projet de construction d'un bâtiment envisagé dans la partie Sud Est .../... Ce projet est situé dans l'enceinte du Fort de Romainville sur la propriété de TDF du Fort. Pour qu'il puisse être mis en œuvre, il est nécessaire que la zone actuellement classée UPl3B au PLUI Est Ensemble évolue et autorise la constructibilité suivante : emprise au sol minimum de 650m², hauteur du bâtiment en R+2 de 12 m minimum [...]

Avis et commentaires de l'EPT

Chacune des remarques issues de l'enquête publique, qu'elle porte sur le zonage ou sur une OAP sera étudiée et traitée dans la perspective du dossier d'approbation. Les justifications apportées au rapport de présentation sur les sites de projet seront également vérifiées et développées le cas échéant.

Est Ensemble et les Villes prêtent attention à l'ensemble des enjeux soulevés par les contributions, notamment les enjeux environnementaux. Au-delà du cadre réglementaire existant renforcé par la M3 (OAP Environnement, nouveaux EPP, etc), une qualité environnementale est exigée dans les projets : l'EPT et les villes veillent à cela grâce aux documents de planification puis au suivi des projets.

Focus sur les sujets de nature en ville du Fort de Romainville :

Pour rappel, le projet du Fort de Romainville aux Lilas, lauréat de l'appel à projet IMGP1, a fait l'objet d'une large concertation depuis 2017. C'est bien la traduction de ce projet, tel qu'il résulte de cette concertation mais aussi des aléas liés aux contraintes géotechniques, qui figure au sein de cette OAP. En ce sens, cette orientation programmatique souhaite traduire tout à la fois l'ambition mémorielle et culturelle, l'exigence environnementale et l'ouverture d'un nouveau quartier mixte connecté au reste de la ville. On y retrouve l'inscription d'espaces publics qualitatifs et généreux et, en particulier, le parc des remparts d'une dimension de 1,8 ha largement boisé qui accueillera un espace réservé à l'agriculture urbaine ainsi que la priorité aux mobilités douces d'un quartier pensé comme un espace sans voiture. Ce projet d'aménagement doit enfin permettre aux habitants d'accéder au Fort et, par la même, à ses espaces naturels qui seront mis en valeur et préservés. Aussi, l'OAP comme le règlement proposé au sein de cette modification n°3 du PLUI ne sont pas de nature à dégrader la protection de la biodiversité du site mais au

Page 80 sur 145

contraire permettent l'accessibilité de ces espaces de nature à tous, dans une ville de 1^{ère} couronne carencée en espaces verts et dans le cadre de la politique volontariste de renaturation menée par Les Lilas et Est Ensemble. Le parc des remparts et les autres aménagements publics prévus au sein du projet du Fort participent de la trame verte déjà amorcée par le Grand Chemin qui le borde. Par ailleurs, Les contraintes posées par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont opposables et apportent déjà des garanties sur la préservation de ces espaces. L'addition des restrictions très précises des espaces paysagers protégés (EPP), serait insécurisante pour la mise en œuvre des accès et nombreux espaces publics. La création d'EPP ne semble pas adaptée à ce stade opérationnel, car la conception et la réalisation des aménagements doit être rendue possible en intégrant d'autres contraintes techniques, fonctionnelles, règlementaires et de sécurité, sur un site lui-même très contraint. Au terme de la conception et des travaux, la mise en place d'EPP pourra alors tout naturellement être étudiée.

D'autre part, après lecture attentive des contributions puis des pièces de la Modification n°3, il n'y pas d'incohérence entre l'OAP « Fort de Romainville » et le zonage. En effet, l'ensemble de la bande ouest du Fort n'est pas légendée comme « Espace Paysager Protégé » (EPP) car des cheminements seront créés sur la partie nord de cette bande (élément cartographié et légendé dans l'OAP : « permettre la connexion du Fort au centre-ville des Lilas par un cheminement via l'accès historique (piétons et circulations douces, véhicules de service) »). Le zonage en EPP ne permettrait pas de créer ces circulations indispensables à l'insertion urbaine du projet. Cette correspondance est traduite dans le zonage : une majorité du glacis nord-ouest est classée en EPP, assurant la protection d'une partie des espaces verts existants, excepté le secteur des cheminements programmés. Le sens général de l'OAP concourt à préserver les espaces verts existants avec un panel de légendes de la thématique « Environnement Santé Energie » permettant de répondre, dans le même temps, aux impératifs du projet urbain.

Enfin, il est à noter qu'au-delà de cette OAP et du règlement du PLUi, la ville a souhaité la rédaction d'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) qui engage l'opérateur CIBEX sur ces ambitions. Ce CPAUE est annexé aux promesses de vente signée le 1^{er} avril 2025 tant avec l'Etat qu'avec CIBEX.

5.1.3. Création d'OAP sectorielles intercommunales ou communales

Parmi les OAP sectorielles intercommunales créées, le public s'est intéressé à certaines d'entre-elles afin de proposer des évolutions, ou signaler des incohérences ou des incompatibilités, notamment avec les documents supérieurs.

Mail 61 : Anna COUROUAU pour Groupe National de Surveillance des Arbres

La place Charles de Gaulle étant une porte d'entrée du Grand Chemin, le GNSA propose d'intégrer à l'OAP Charles de Gaulle, la restauration du patrimoine arboré de la Place, la création d'un espace paysage protégé au cœur de la place sur le modèle

Page 81 sur 145

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

de l'aménagement réalisé sur le tronçon démonstrateur aux Lilas au droit du carrefour de l'avenue Georges Clémenceau et de la rue Paul Langevin. Lors de la modification n°1, le commissaire enquêteur M. Biechler indiquait dans son rapport : "Concernant l'OAP « Charles De Gaulle » aux Lilas, la commission d'enquête recommande d'intégrer directement dans la modification n°1, la contribution du public qui lui semble suffisamment aboutie, documentée et justifiée [...]"

Mail 351 Emmanuelle ROBIN pour le Collectif des riverains du T1 - Montreuil

Les quartiers Paul Signac, Boissière, Leo-Lagrange et 7 chemins (Villiers Barbusse) sont à 1 km ou plus de chacun de nos 3 grands parcs, et ne seront pas non plus à proximité du projet Le grand chemin, en cours de réalisation. C'est pourquoi, le projet d'aménagement du T1 faisant l'objet d'une OAP sectorielle (A2.2.3, p.86 Hypercentre de Bobigny) et l'intention annoncée dans le Plan guide : "Planter d'abord, construire parfois", a suscité une forte attente des habitants. Mais suite à la lecture attentive de ce document qui trace les grandes lignes du projet d'aménagement de notre quartier, nous avons pu constater qu'il est prévu de construire entre Romainville et Théophile Sueur, 26 933 m² de planchers, répartis entre logements, commerces, activités et services. Cela, sur 3,5 ha de pleine terre encore non artificialisée, et propriété du département. [...]"

Mail 140 Gilles ROBEL Montreuil

Toute action de renaturation est positive mais doit venir en complément de politiques de préservation et de conservation avec des moyens et outils concrets pour la mettre en œuvre. Le document est trop déclaratif et pas assez prescriptif [...]" La commune de Montreuil est spécifiquement affectée par des évolutions importantes de l'indice associé au zonage caractérisant l'emprise au sol/le taux de pleine terre./le coefficient de biotope. L'Autorité environnementale recommande de justifier l'évolution des règles conduisant à diminuer l'indice de pleine terre dans certains secteurs de Montreuil et de démontrer que ces évolutions ne détérioreront pas localement (dans chacun de ces secteurs), la situation au regard du maintien des continuités écologiques et de la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbain. [...]" légendée en "orange" ce qui indique "une diminution des zones et changements d'indices de pleine terre".[...] comment l'OAP abords du T1 va renforcer la trame verte et bleue en réduisant les Zones de pleine terre ! [...] Il y a donc incompatibilité du PLUi avec le SDRIF Environnemental. [...] L'examen des EPP définis sur le territoire conduit à s'interroger sur la logique qui a conduit à déterminer leur périmètre tout en n'ayant par ailleurs aucune donnée sur la qualité des sols. Si la stratégie de préserver les espaces naturels, prairies ou espaces boisés, est nécessaire face aux effets du dérèglement climatique bien engagé, le PLUi ne définit aucune méthodologie assurant que la création de nouveaux EPP est motivée par des règles objectives et clairement établies. Ces incohérences sont particulièrement flagrantes sur les Murs à Pêches [...]"

Mail 319 Francis REDON pour l'association Environnement 93

Le rapport de Présentation et l'OAP thématique « Environnement » proposent des mesures de protection et de restauration des noyaux de biodiversité identifiés par des cartographies. Cette cartographie identifie les réservoirs « fonctionnels » et ceux reconnus comme « non fonctionnels » sans que les leviers permettant de les renforcer ou de les restaurer soient clairement définis. [...] les OAP sectorielles doivent mettre

en œuvre concrètement les leviers [...] La trame verte et bleue du territoire doit intégrer les abords des infrastructures, comme celles du T1. Alors que cette opportunité est soulignée par le SDRIF, le PLUi l'ignore pour sa part. L'OAP « Planter aux abords du prolongement du T1 » est insuffisante pour favoriser la TVB, non conforme au SDRIF entre l'échangeur autoroutier de Romainville et les Murs à Pêches de Montreuil [...] le PLUi le définit aucune méthodologie assurant que la création de nouveaux EPP et motivée par des règles objectives et clairement établies. Il est par ailleurs contestable de fixer dans la plupart des cas le périmètre de ces EPP sur les limites cadastrales, alors que leur fonction est de favoriser les continuités écologiques qui s'affranchissent de ces règles administratives [...] rapport d'enquête publique concernant la modification N° 2 du PLUi d'Est Ensemble recommandait la création et l'intégration au sein du PLUi d'un document de suivi des EPP à l'image de la pièce fournissant la liste des emplacements réservés dès cette procédure de modification, de même que de transmettre une notification individuelle à chaque propriétaire concerné par la création d'un EPP. Cette recommandation n'a pas été suivie et pénalise la bonne information du public. [...] OAP « Planter aux abords du prolongement T1 » est caractéristique des approximations mesurées tout au long des documents mis en enquête publique [...] Cette modification du PLUi introduit nombre de modifications, difficiles à identifier de manière exhaustive, en particulier dans les documents graphiques. Ces modifications auraient dû être repérées dans un document spécifique accessible à tous les publics. De plus ces modifications par moment incohérentes entre elles, ne s'accordent pas avec les objectifs principaux de cette procédure [...]

Mail 190, 193, 198, 203, 206, 210, 225 : Habitants du quartier Branly-Boissière

Nous demandons le maintien du classement en zone UH indiquée 91E10 des rues : des Pavillons, Alice et square Alice, et Saint-Victor. L'exclusion de ces mêmes quatre rues du périmètre des emplacements réservés et servitudes urbaines suivantes : ELMo1 (« 40 % de logements sociaux sur l'ensemble du secteur, pour les constructions qui comprennent 4 logements ou plus »), PAPAGMo1 (Périmètre d'attente de projet d'aménagement global -article L151-41 5° du code de l'urbanisme), et PPCOA Abords du T1 (Périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement et sursis à statuer) [...]

Mail 235 : Alain ARSAUT - Montreuil

Vu la forte population canine dans le secteur sud de la Boissière (rue St Denis , St Victor , Madeleine Laffite , Edouard Branly , Allende), l'implantation d'un caniparc est nécessaire dans un espace vert le long du tram entre la rue de Rosny et l'avenue Aristide Briand [...]

Mail 245 Laura - Montreuil

Propriétaire d'un chien.../... pas de caniparc adapté (fermé et plus de 100m2) dans le quartier de Branly Boissière. Ces parcs canins sont indispensables pour la socialisation de nos toutous [...]

Mail 247 Sabrina - Montreuil

Caniparc quartier La Boissière. Nous sommes une cinquantaine de propriétaires de chiens où nous avons l'habitude nous retrouver aux champs de pores, mais celui n'est plus accessible, pour extension d'une école élémentaire. Nous souhaiterions pouvoir

promener nos chiens dans un endroit adapté sans empiéter dans les parcs et déranger le voisinage [...]

Mail 254 : Sylvain MATHIEU - Montreuil

Il est regrettable que la carte générale ne fasse pas apparaître en légende la zone correspondant à PAPAGMO1. Il faut rentrer dans le règlement pour comprendre les éléments relatifs à ce périmètre.../...Sur la parcelle 227 de la zone UR 91D19, un espace vert est présent .../...et n'est pas recensé en espace paysager de grande résidence. [...] arbres à classer : le tilleul qui se situe sur la parcelle de l'école Méliès Maternelle actuelle à l'entrée de l'école square Alice ; un olivier sur une propriété privée parcelle n°88 de la zone UH91E10 au 6 rue des pavillons. [...] Concernant la zone UPMo1 "Abords des Murs à pêches et îlot Branly-Boissière zone UPMo1, il est permis d'adosser une nouvelle construction contre un mur à pêches protégé. Il est n'est pas compréhensible de protéger les murs à pêches et de construire directement contre eux. Nous demandons à ce qu'il y ait une zone de retrait minimal pour assurer la protection de ces murs, leur entretien et leur visibilité.../...Concernant la zone PAPAGMO1 qui correspond à une forme de gel jusqu'en 2027, nous demandons à ce qu'il y ait une concertation renforcée avec les habitants concernés suffisamment en amont pour un vrai échange, [...].

Mail 100 : Muriel GRANDGUILLAUME - Montreuil

L'intensification des phénomènes de réchauffement climatique, associée à la densification urbaine, pose des défis majeurs aux villes. À Montreuil, et plus particulièrement dans le Bas Montreuil, quartier en pleine mutation, la gestion des îlots de chaleur urbains (ICU) devient une priorité [...] Les cœurs d'îlot, ces espaces souvent invisibles depuis la rue, situés à l'intérieur des blocs d'immeubles, jouent un rôle crucial dans la régulation thermique urbaine.[...] Les cœurs d'îlot préservés et végétalisés offrent des solutions naturelles pour réduire les températures en milieu urbain, notamment dans les quartiers denses comme le Bas Montreuil [...] améliorer la préservation des cœurs d'îlot dans le Bas Montreuil [...] espaces verts en cœur d'îlot créent des microclimats rafraîchissants [...] aspect souvent sous-estimé dans la gestion des îlots de chaleur est la bonne circulation des vents [...] Limitation des constructions en fond de parcelle [...] la pression immobilière qui favorise les constructions en fond de parcelle [...]

Mail 178 : Catherine - Montreuil

Protéger l'ensemble des espaces naturels en pleine terre situés dans le Bas Montreuil [...] freiner la densification du Bas Montreuil [...] pas autoriser de hauteur plus haute que R + 3, [...] laisser au moins 50 % [...] zone de terre pleine [...]

Mail 353 : Mirna KOVACEVIC - Montreuil

Reconsidérer l'indice d'emprise au sol pour la zone dans le Bas Montreuil qui a été reclassée lors de la modif. n°2 du PLUI (UC vers UM) [...] d'envisager les solutions d'assouplissement pour les petits terrains, les terrains d'angle, les terrains de faible profondeur [...]

Mail 366 : Jean-Yves QUERE- Montreuil

Protection des parcelles et bâtiments du 54 et 56 rue Kleber à Montreuil qui sont les deux seuls derniers grands poumons verts de la rue. [...] petits jardins en face.500 m2

Page 84 sur 145

et 600 m2 de terrains avec de très nombreux arbres remarquables non répertoriés [...] deux dernières maisons de la rue qui témoignent du passé industriel/PME du bas Montreuil [...]

Mail 351 : Emmanuelle ROBIN - Montreuil

Les quartiers Paul Signac, Boissière, Leo-Lagrange et 7 chemins (Villiers Barbusse) sont à 1 km ou plus de chacun de nos 3 grands parcs, et ne seront pas non plus à proximité du projet "le grand chemin" en cours de réalisation. C'est pourquoi, le projet d'aménagement du T1 faisant l'objet d'une OAP sectorielle [...] a suscité une forte attente des habitants. [...] L'aménagement des abords du tramway est pourtant une occasion unique de créer un espace vert conséquent dans ces quartiers tout en répondant à plusieurs enjeux. [...] En protégeant la biodiversité, et en confortant la Trame verte qui existait avant les travaux, en s'inscrivant en cela dans le SDRIF-E .En créant des connexions en deux points avec "Le grand- chemin", et en reconnectant les parcs de Romainville, les murs à pêches, le parc Montereau, le parc des Beaumonts tout en offrant la possibilité de randonnées et promenades longues aux habitants. En créant des îlots de fraîcheur végétalisés en et adaptant notre ville au réchauffement climatique. [...]

Mail 338 : Jean-Luc COURTHIAL – Les Lilas

Le projet d'aménagement du Parc Lucie Aubrac aux Lilas, minuscule écrin vert [...], entourée d'arbres remarquables qui témoignent de la vocation champêtre de la cité depuis ses origines. [...] menacé par un projet immobilier d'une autre époque, un projet du monde d'avant le réchauffement climatique et des canicules à répétition. Ce projet immobilier prévoit la démolition de la fonderie Piattino, l'abattage des trois bouleaux centenaires plantés devant le bâtiment par son propriétaire et celui d'un grand cerisier lui aussi vénérable. Ce projet semble en totale contradiction avec les préconisations patrimoniales et environnementales présentées dans le PLUi modifié. [...]

Mail 91 : Association du parc Lucie Aubrac – Les Lilas

Une concertation publique s'est déroulée d'octobre 2019 à janvier 2020. Cette concertation a débouché sur un cahier des charges qui limitait la hauteur des constructions à R+3. Or, sur le plan de l'OAP du Parc Lucie Aubrac il est indiqué sur l'îlot Piattino une hauteur possible de R+5 /19 m sur la rue Romain Rolland alors que dans la légende de la page suivante est précisé sur l'îlot n°1 Piattino : "Développer un programme de logements libres d'une hauteur maximum de 13m et R+3." Nous demandons à Est Ensemble que le plan de l'OAP du Parc Lucie Aubrac soit mis en cohérence avec la légende en limitant à R+3 la constructibilité de l'îlot n°1 dans le respect des aboutissements de la démocratie participative et de la concertation publique réalisée. [...]

Mail 93 Pascal IMAGE pour la Fédération des Murs à Pêches - Montreuil

La Fédération des Murs à Pêches salue l'important travail des équipes d'Est Ensemble sur la 3eme modification du PLUi. Elle accueille favorablement la forte ambition environnementale avec, en particulier, les perspectives de renaturation et la protection de centaines d'arbres remarquables sur le territoire Montreuillois. Néanmoins, la Fédération s'inquiète de trois changements de nature à altérer simultanément la qualité paysagère, patrimoniale et environnementale du site des Murs à Pêches [...] demandons l'annulation du changement de zonage de la parcelle CJ 342 en zone UA

Page 85 sur 145

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

(activités économiques). La suppression de 2442 m² de zone agricole, de surcroît sur une parcelle actuellement boisée n'est pas compatible avec l'ambition environnementale affichée. Sur un territoire carencé en espaces verts et dans la double perspective du bien-être des habitants et de la biodiversité, le maintien de cette parcelle en zone agricole est crucial. [...] demandons la révision des deux segments de linéaires actifs à l'est de la rue Saint Antoine et au sud rue de la Nouvelle France. Une part de ces linéaires n'est pas compatible avec les 5 axes de l'OAP sectorielle Murs en Pêches qui vise à développer la vocation d'agriculture urbaine. [...]

Mail 119 Jean-François MAGNE et Arnaud CHAMBON pour LPO IDF

2400 m² d'une parcelle agricole aujourd'hui boisée vont devenir une zone d'activité. La LPO demande que cette modification soit annulée. De même, annulation de la transformation en linéaires actifs dont les destinations autorisées en rez-de-chaussée pour les zones UH concernées dans les Murs à Pêches sont : l'hébergement, la restauration, le commerce de gros, les activités de service, les entrepôts, l'industrie, les équipements d'intérêt collectif et services publics, [...] le PLUi [...] ne propose aucune solution pour les protéger. [...]

Mail 140 Gilles ROBEL

Aucune action précise ne vient concrétiser la réalisation des orientations Biodiversité de l'OAP Murs à Pêches. [...] le grignotage continue. [...] Suppression de 2 420 m² de parcelle agricole [...] Manque de protection des zones humides [...] Atteinte au patrimoine paysage et biodiversité avec les deux segments de linéaires actifs, [...] le PLUi ne définit aucune méthodologie assurant que la création de nouveaux EPP est motivée par des règles objectives et clairement établies. Ces incohérences sont particulièrement flagrantes sur les Murs à Pêches.

Mail 200 : Sébastien BLANDIN - Montreuil

Assurer la continuité de la trame verte entre Romainville et la rue st. Pierre de Montreuil (Murs à pêches), instaurer un zonage EPP sur une lanière continue d'au moins 13 m de large, en bordure du trottoir ouest de l'avenue paysagère. Prévoir 10m minimum, de pleine terre végétalisée + un cheminement piéton perméable de 3 m. Y planter un alignement d'arbres de haute tige pour ombrager le trottoir bitumé. [...]

Mail 219 : Alain BOUCHER pour Association Bondy Ecologie

L' OAP des murs à pêches à Montreuil affiche 5 grands objectifs qui doivent réaffirmer la vocation agricole des parcelles, installer le site comme véritable équipement culturel, restaurer une biodiversité souvent éteinte par l'urbanisation, prendre en compte la situation précaire des gens de voyage, préserver la richesse patrimoniale des murs. La modification N°3 du PLUi est souvent en opposition avec ces principes, [...]

Mail 254 : Sylvain MATHIEU - Montreuil

Il est permis d'adosser une nouvelle construction contre un mur à pêches protégé. Il n'est pas compréhensible de protéger les murs à pêches et de construire directement contre eux [...]

Mail 301 : Mathieu - Montreuil

Sur l'objectif global de "renaturation", je trouve le document trop déclaratif et pas assez prescriptif. Des politiques de préservation et de conservation doivent être envisagées,

avec des moyens et outils concrets pour les mettre en œuvre. [...] Des arbres remarquables ont été recensés et ceux-ci deviennent « arbres à protéger ». C'est une bonne initiative mais quels moyens seront mis en œuvre pour rendre cette protection effective ? En quoi ce classement permet-il d'éviter un abattage sauvage ? Quelles sanctions pourront être appliquées en cas d'abattage ? [...] Les dispositions réglementaires prescrites dans le PLUi ne sont pas adaptées pour réduire rapidement la carence en espaces verts du territoire. Il apparaît aussi que les prescriptions du PLUi ne sont pas non plus adaptées pour réduire les effets des ICU (Ilot de Chaleur Urbain), protéger les espaces verts existants et développer de nouveaux lieux d'agriculture urbaine. [...] les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU), les documents en tenant lieu et les cartes communales sont soumis à une obligation de compatibilité avec le schéma directeur de cette région. Il se trouve que le tracé du tramway est juste situé sur une zone identifiée au SDRIF - E et que sur la carte générale du doc Evaluation environnementale A 2.1.3 page 65, la zone évoquée entre Romainville et les murs à pêches est légendée en "orange" ce qui indique "une diminution des zones et changements d'indices de pleine terre" [...] Il est difficile de voir comment l'OAP abords du T1 va renforcer la trame verte et bleue en réduisant les zones de pleine terre ! (en particulier dans ce secteur). Il y a incompatibilité du PLUi avec le SDRIF Environnemental [...]

Avis et commentaires de l'EPT

Chacune des remarques issues de l'enquête publique, qu'elle porte sur le zonage ou sur une OAP sera étudiée et traitée dans la perspective du dossier d'approbation. Les justifications apportées au rapport de présentation sur les sites de projet seront également vérifiées et développées le cas échéant.

5.2. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question E1, relative au nombre d'OAP modifiées dans le dossier M3

La commission constate des différences dans le nombre d'OAP concernées par le projet de modification n°3 et présentées dans les pièces A2.1.1. (rapport de présentation), A2.1.3 (évaluation environnementale), et A2.2.(OAP).

Pouvez-vous préciser le nombre d'OAP concernées par le projet de modification n°3 du PLUi ? Quelle est la différence entre une mise à jour, un ajustement et une modification d'OAP ?

L'EPT Est Ensemble confirme les informations transmises ci-dessous :

Les OAP concernées par le projet de modification n°3 du PLUi, c'est-à-dire qui ont été créées, supprimées ou modifiées/mises à jour/ajustées sont au nombre de 35.

Voici un récapitulatif des évolutions relatives aux OAP :

OAP Sectorielles intercommunales et communales :

- 11 OAP créées : OAP Grand Chemin, Planter aux abords du T1, Place Carnot / Les Côteaux, Trois communes - Boissière, Porte de Bagnolet – Gallieni, Bas-

Montreuil, Échangeur de Romainville, Gare de Noisy, Parc de Stalingrad, Villiers Barbusse et Grand quadrilatère.

- 2 OAP supprimées (réintégrées dans une nouvelle OAP) : OAP Prolongement ligne 11 et Gabriel Péri
- 15 OAP modifiées/ajustées/mises à jour : OAP Faubourg-Fraternité-Coutures, La Noue-Malassis, Canal/Avenue Gallieni, Serge Gainsbourg, La folie, Raymond Queneau, Pont de Bondy, Cœur de ville, Place Charles de Gaulle, Parc Lucie Aubrac, Gare de Bondy, Hypercentre de Bobigny, Croix de Chavaux, Fort de Romainville, Le Morillon.

OAP Territoires :

- 3 OAP modifiées/ajustées/mises à jour : OAP Plaine de l'Ourcq, OAP Faubourg, OAP Parc des Hauteurs.

OAP Thématiques :

- 4 OAP modifiées/ajustées/mises à jour : OAP Mobilités, OAP Environnement, OAP Habitat, OAP Économie et commerces.

S'agissant de la seconde question, il n'y a pas de différence entre une mise à jour d'OAP, un ajustement ou une modification de cette pièce. Des synonymes ont simplement été mobilisés au sein du rapport.

L'EPT Est Ensemble complète et détaille par ailleurs ce bilan global d'évolutions par les éléments présentés ci-dessous.

Le rapport de présentation du projet de Modification n°3 présente chacune des évolutions liées aux OAP. Si les évolutions relatives aux OAP thématiques sont reliées aux axes thématiques de la M3 (comme renaturation, ville mixte ou intégration des études), des sous-sections dédiées aux OAP sectorielles intercommunales et communales sont déclinées à l'axe 5. Les modifications liées à l'intégration du projet du Grand Chemin, que ce soit dans l'OAP dédiée ou à travers les zooms sectoriels réalisés, sont mentionnées à l'axe 3.

Les cartes ci-dessous représentent les évolutions des OAP sectorielles intercommunales et communales. Ces cartes seront réintégrées au rapport de présentation de la Modification n°3, en préambule de ces sous-sections, de manière à faire apparaître distinctement les sujets d'évolution.

Orientation d'aménagement et de programmation :

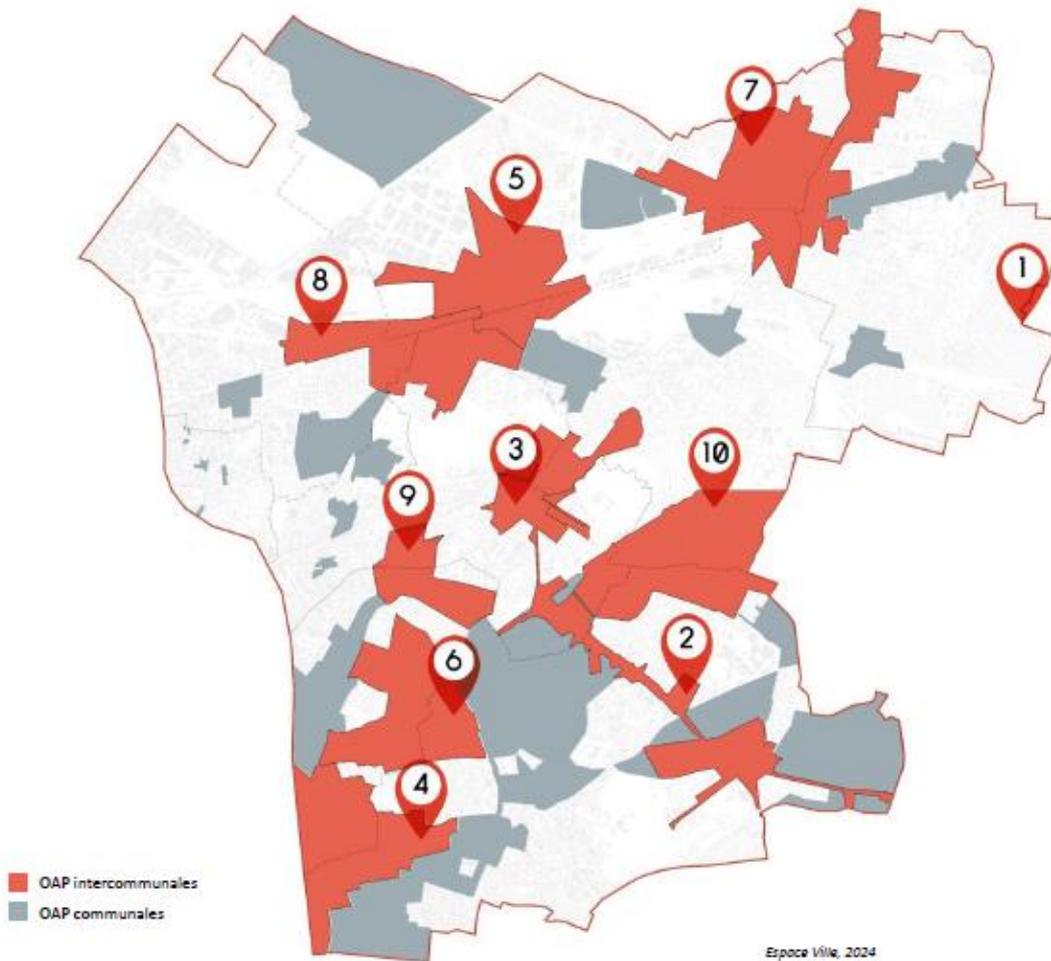
OAP sectorielles intercommunales

OAP Modifiées

OAP Créées

OAP Supprimées

Localisation des OAP sectorielles intercommunales



- | | |
|--|---|
| 1. Grand Chemin
Tout le territoire | 6. 3. La Noue-Malassis
Montreuil/Bagnolet |
| 2. Planter aux abords du prolongement du T1
Noisy-le-Sec / Romainville / Montreuil | 7. 4. Pont de Bondy
Bondy/Bobigny/Noisy-le-Sec |
| 3. Place Carnot / Les Côteaux
Noisy-le-Sec/Romainville | 8. 6. Raymond Queneau
Pantin/Romainville/Bobigny |
| 4. 1. Faubourg-Fraternité-Coutures (7 zooms)
Montreuil/Bagnolet | 9. 7. Serge Gainsbourg
Les Lilas/Bagnolet |
| 5. 2. La Folie
Bobigny/Noisy-le-Sec/Romainville | 10. Trois Communes - Boissière
Romainville/Montreuil/Noisy-le-Sec |

Orientation d'aménagement et de programmation :

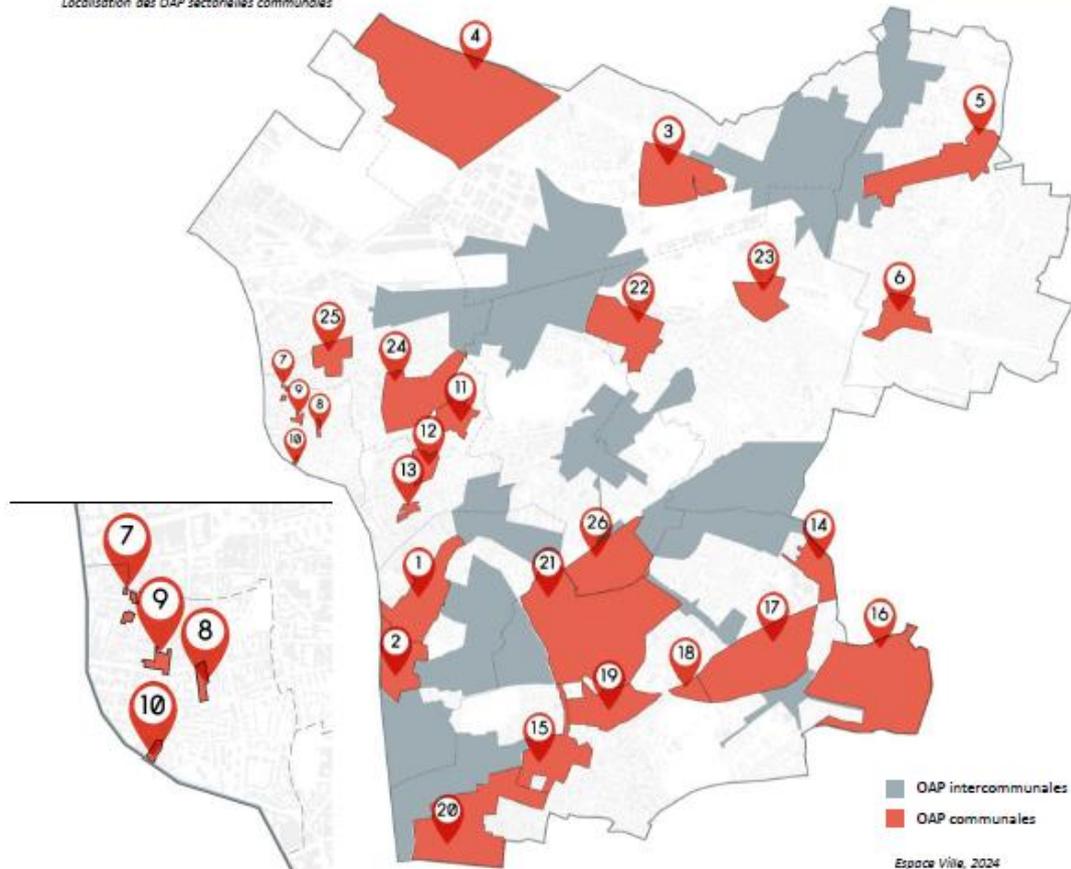
OAP sectorielles communales

OAP Modifiées

OAP Créées

OAP Supprimées

Localisation des OAP sectorielles communales



Bagnolet

- 1. Cœur de Ville de Bagnolet
- 2. **Porte de Bagnolet - Gallieni**

Bobigny

- ~~2-3~~ Hypercentre de Bobigny
- 4. Grand Quadrilatère**

Bondy

- ~~3-5~~ Canal / Avenue Gallieni
- ~~4-6~~ Gare de Bondy

Pantin

- ~~20-24~~ La Folie de Pantin
- 25. Parc de Stalingrad**

Le Pré Saint-Gervais

- ~~5-7~~ 7 Arpents
- ~~6-8~~ Busso
- ~~7-9~~ Îlot de l'Église
- ~~8-10~~ La Porte du Pré Saint-Gervais

Les Lilas

- ~~9-11~~ Fort de Romainville aux Lilas
- ~~10-12~~ Place Charles de Gaulle
- ~~11-13~~ Le parc Lucie Aubrac

Romainville

- 26. Échangeur de Romainville**

Montreuil

- ~~12-14~~ Boissière Acacia
- ~~13-15~~ Croix de Chavaux
- ~~14-16~~ Le Morillon
- ~~15-17~~ Murs à pêches (4 Zooms)
- ~~16-18~~ Ilot Pierre de Montreuil/Rosny
- ~~17-19~~ Centre-ville et rue de la

Convention

- 20. Bas-Montreuil**
- 21. Villiers Barbusse**

Noisy-le-Sec

- ~~18~~ Gabriel Péri
- ~~19-22~~ Plaine Ouest
- 23. Gare de Noisy**

Ainsi, au bilan global entre le PLUi en vigueur et le projet de Modification n°3, 9 OAP supplémentaires ont été ajoutées, tous types confondus. Le projet de Modification n°3 contient donc 44 OAP contre 35 OAP au PLUi en vigueur.

TOTAL DES OAP SECTORIELLES, TERRITOIRES, THEMATIQUES			
PLUi en vigueur		Projet de Modification n°3	
35 OAP		44 OAP	
		<i>dont 35 concernées par le projet de modification n°3 :</i> OAP sectorielles intercommunales et communales : - 11 OAP créées - 2 OAP supprimées - 15 OAP modifiées/mises à jour/ajustées OAP territoires : 3 OAP modifiées/mises à jour/ajustées OAP thématiques : 4 OAP modifiées/mises à jour/ajustées	

Les OAP de Territoires et OAP thématiques ont uniquement fait l'objet de modifications, sans créations ni suppressions.

OAP de Territoires (divisent le territoire en 3 grands secteurs)			
PLUi en vigueur		Projet de Modification n°3	
bilan		bilan	
3 OAP de territoires		3 OAP de territoires	
		<i>dont 3 modifiées</i>	
OAP Thématiques (s'appliquent à l'ensemble du territoire)			
PLUi en vigueur		Projet de Modification n°3	
bilan		bilan	
5 OAP thématiques		5 OAP thématiques	
		<i>dont 4 modifiées</i>	

Les OAP sectorielles intercommunales sont quant à elles augmentées passant de 7 OAP à 10 OAP.

OAP sectorielles intercommunales			
PLUi en vigueur		Projet de Modification n°3	
bilan		bilan	
superficie (en ha)		superficie (en ha)	
7 OAP intercommunales		10 OAP intercommunales	
649,2		839 (hors Grand Chemin)	
		<i>dont 4 OAP créées dont 6 OAP modifiées dont 1 OAP supprimée (intégration dans une des OAP intercommunales créées)</i>	

Les OAP sectorielles communales passent quant à elles de 20 OAP à 26 OAP au projet de modification n°3.

OAP sectorielles communales			
PLUi en vigueur		Projet de Modification n°3	
bilan	superficie (en ha)	bilan	superficie (en ha)
20 OAP communales		26 OAP communales	
		dont 7 OAP créées dont 9 modifiées dont 10 OAP non modifiées dont 1 OAP supprimées (intégration dans une OAP intercommunale créée)	

L'EPT Est Ensemble propose de reporter également ces tableaux synthétiques statistiques en préambule des sous-sections du rapport de présentation identifiant les évolutions portées aux OAP.

Comparaison avec l'analyse menée dans le cadre de l'évaluation environnementale :

Dans le cadre de l'élaboration du projet de Modification n°3, l'évaluation environnementale menée a consisté à analyser les changements apportés aux OAP sectorielles et principalement les incidences notables sur des sites de projet urbain (voir chapitre « *Analyse spécifique des incidences notables probables des sites de projet urbain* » en page 80 de l'évaluation environnementale). Le rapport explique ainsi les OAP modifiées ou créées retenues à la suite de l'analyse menée. Certaines OAP modifiées uniquement sur le volet du Grand Chemin et faisant l'objet de modifications mineures ou n'impactant pas d'autres pièces réglementaires du PLUi n'ont ainsi pas été retenues dans l'analyse menée sites par sites, mais dans le cadre de l'analyse plus générale des incidences thématiques présentée à d'autres chapitres du rapport. Elles ne sont toutefois qu'au nombre de 3 :

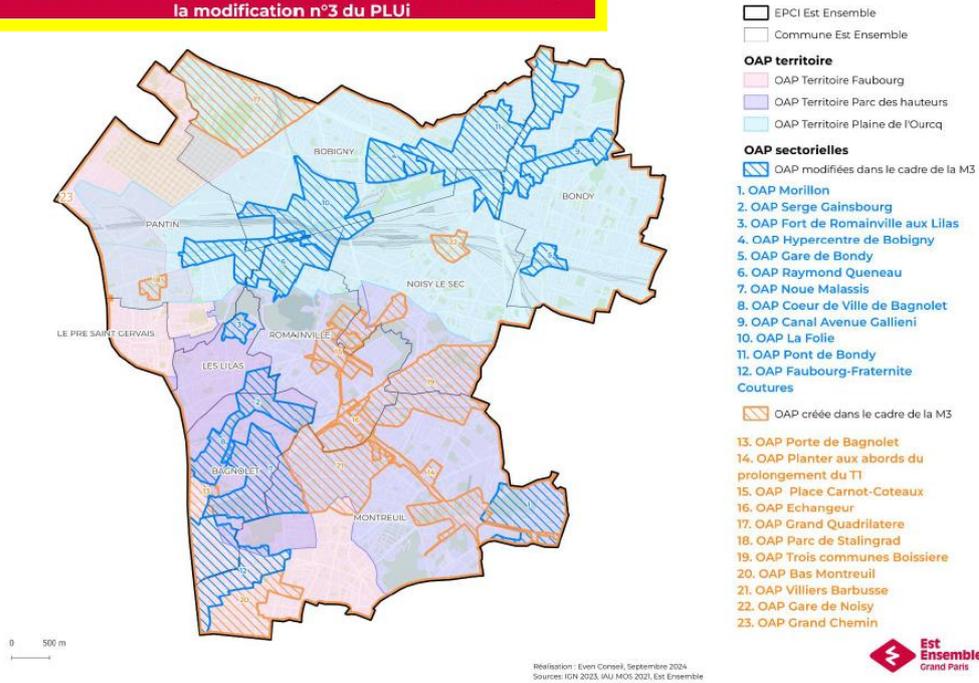
- Place Charles de Gaulle : intégration du Grand Chemin et suppression d'un filet de hauteur ;
- Parc Lucie Aubrac : intégration du Grand Chemin et modification de « conserver la glycine » par « conserver ou déplacer la glycine » ;
- Croix de Chavaux : suppression de la possibilité d'une émergence sur une parcelle.

La carte en page 81 cible ainsi les OAP faisant l'objet d'une analyse détaillée dans l'évaluation environnementale : les OAP modifiées profondément (règlement, zonage, prescriptions graphiques) et les OAP créées. En vue de l'approbation, les explications sur les OAP retenues en analyse détaillée et le titre de la carte seront précisés.

Par ailleurs, l'Autorité Environnementale rend son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le PLUi. L'avis rapporte ainsi les « *analyses spécifiques des incidences notables des sites se projets urbains* » et mentionne que « *toutes les évolutions apportées sont individuellement justifiées, ce qui est positif* ».

Sites touchés par la modification n°3 du PLUi de manière notable en modifiant à la fois le règlement, le zonage et les prescriptions graphiques

Orientations d'Aménagement et de Programmation concernées par la modification n°3 du PLUi



Annexe : tableau détaillé du bilan des évolutions portées aux OAP dans le cadre du projet de Modification n°3 :

OAP sectorielles intercommunales					
PLUi en vigueur			M3		
n°	nom	superficie (en ha)	n°	nom	superficie (en ha)
			1	Grand Chemin (tout le territoire)	3918,9
			2	Planter aux abords du prolongement du T1	126,8
			3	Place Carnot / Les Coteaux	26,7
1	Faubourg Fraternité Coutures	187,5	4	Faubourg Fraternité Coutures (Bagnolet-Montreuil)	95,6
2	La Folie	91,4	5	La Folie	92,3
3	Noue Malassis	96,5	6	Noue Malassis	93,1
4	Pont de Bondy	142	7	Pont de Bondy	160,9
5	Prolongement ligne 11	18,7		Prolongement ligne 11	
6	Raymond Queneau	72,9	8	Raymond Queneau	85,9
7	Serge Gainsbourg	40,2	9	Serge Gainsbourg	40,8
			10	Trois communes Boissière	116,9
7 OAP intercommunales		649,2	10 OAP intercommunales		4757,9
					soit 839 (hors Grand Chemin)
dont 4 OAP créées dont 6 OAP modifiées dont 1 OAP supprimée (intégration dans une des OAP intercommunales créées)					
OAP sectorielles communales					
PLUi en vigueur			M3		
n°	nom	superficie (en ha)	n°	nom	superficie (en ha)
1	Cœur de ville Bagnolet	30,5	1	Cœur de ville Bagnolet	29,9
			2	Porte de Bagnolet - Gallieni	19,6
2	Hypercentre de Bobigny	31,5	3	Hypercentre de Bobigny	31,5
			4	Grand Quadrilatère	126,5
3	Avenue Gallieni	49,5	5	Canal/Avenue Gallieni	32,8
4	Gare de Bondy	13,5	6	Gare de Bondy	13
5	7 arpent	0,3	7	7 arpent	0,4
6	Busso	0,6	8	Busso	0,6
7	Ilot de l'Eglise	0,6	9	Ilot de l'Eglise	0,7
8	La Porte du Pré Saint Gervais	0,3	10	La Porte du Pré Saint Gervais	0,3
9	Fort de Romainville aux Lilas	9,7	11	Fort de Romainville aux Lilas	9,8
10	Place Charles de Gaulle	5,4	12	Place Charles de Gaulle	5,4
11	Parc Lucie Aubrac	2	13	Parc Lucie Aubrac	1,8
12	Boissière	14,4	14	Boissière	12,4
13	Croix de Chavaux	22,2	15	Croix de Chavaux	24,3
14	Morillon	76	16	Morillon	76
15	Murs à Pêches	53,7	17	Murs à Pêches	53,6
16	Ilot Pierre de Montreuil/Rosny	4,6	18	Ilot Pierre de Montreuil/Rosny	4,6
17	Centre ville rue de la Convention	24,3	19	Centre ville rue de la Convention	24,6
			20	Bas Montreuil	55,3
			21	Villiers Barbusse	98,9
18	Gabriel Péri	30,6		Gabriel Péri	
19	Plaine Ouest	27,1	22	Plaine Ouest	26,9
			23	Gare de Noisy	13,2
20	La Folie de Pantin	30,3	24	La Folie de Pantin	30,6
			25	Parc de Stalingrad	8,9
			26	Echangeur de Romainville	32,6
20 OAP communales		427,1	26 OAP communales		734,2
dont 7 OAP créées dont 9 modifiées dont 10 OAP non modifiées dont 1 OAP supprimées (intégration dans une OAP intercommunale créée)					
OAP de Territoires					
Parc des Hauteurs				Parc des Hauteurs	
Plaine de l'Ourcq				Plaine de l'Ourcq	
Faubourg				Faubourg	
3 OAP de territoires			3 OAP de territoires		
OAP Thématiques					
Environnement				Environnement	
Economie et commerces				Economie et commerces	
Habitat				Habitat	
Mobilités				Mobilités	
Patrimoine et paysages				Patrimoine et paysages	
5 OAP thématiques			5 OAP thématiques		
35 OAP			44 OAP		
dont 35 concernées par le projet de modification n°3 : OAP sectorielles intercommunales et communales : - 11 OAP créées - 2 OAP supprimées - 15 OAP modifiées/mises à jour/ajustées OAP territoires : 3 OAP modifiées/mises à jour/ajustées OAP thématiques : 4 OAP modifiées/mises à jour/ajustées					

OAP créées

OAP modifiées

OAP inchangées

Question E2, relative la présentation des OAP

La commission constate que l'ensemble des OAP est présenté dans les pièces A2.2. sans indication spécifique pour différencier celles qui sont impactées par le projet de modification n°3, de celles qui ne le sont pas. De même, les légendes qui accompagnent les changements ne semblent pas toujours reportées dans ces pièces, ainsi que le comparatif avant /après. Cette présentation ne facilite pas la lecture et la compréhension des orientations des OAP.

Comment expliquez-vous le choix de présentation des OAP impactées par le projet de modification n°3 ?

Pour identifier facilement les évolutions liées au projet de modification n°3 du PLUi, le choix retenu a été celui de faire apparaître les ajustements textuels ponctuels en rouge et rouge barré, et de répertorier les ajustements graphiques dans le rapport de présentation. Les ajustements des OAP territoires et thématiques répondent ainsi à cette logique.

Toutefois, s'agissant des OAP sectorielles, toutes les évolutions textuelles n'apparaissent pas en rouge :

- Pour les OAP créées : afin de fluidifier et éviter d'alourdir la lecture du document, dès lors qu'une OAP sectorielle a été ajoutée, elle a été intégrée directement en noir dans le document.
- Pour les OAP existantes modifiées : les ajustements textuels ponctuels, eux, apparaissent bien en rouge et rouge barré.

Dans tous les cas, l'intégralité des ajustements/ajouts/suppressions d'OAP figure dans le rapport de présentation. Toutes les évolutions sont répertoriées dans le rapport de présentation.

Des compléments sont également apportés sur cette question aux réponses de la question E1.

Question E3, relative à l'OAP Grand chemin

Une recommandation d'une enquête précédente a été d'intégrer une contribution du public concernant l'OAP Charles De Gaulle. Contribution jugée aboutie, documentée et justifiée. Elle est reprise ici par Groupe National de Surveillance des Arbres (GNSA) pour l'OAP Grand Chemin.

Comment envisagez-vous de répondre à cette observation ?

L'OAP « Charles de Gaulle » aux Lilas a été créée lors de la Modification n°1 du PLUi d'Est Ensemble. Cette contribution, réitérée lors de la Modification n°3, fait suite à sa création. Depuis la Modification n°1, l'OAP « Charles de Gaulle » a fortement évolué car ce secteur est dorénavant traversé par le projet du Grand Chemin. Ainsi, ce projet autour de la place Charles de Gaulle, est traduit dans l'OAP « Grand Chemin » qui comprend également plusieurs communes du territoire. Lorsque le projet traverse un secteur d'OAP, un volet dédié au Grand Chemin est traduit dans l'OAP sectorielle.

Ce projet porte une forte ambition environnementale que l'on retrouve donc dans l'OAP « Charles de Gaulle », et qui permet de répondre aux attentes du GNSEA : requalification des espaces paysagers protégés existants, alignements d'arbres à conserver, jardins partagés à préserver. Le tracé du Grand Chemin permettra, notamment au cœur de la place, de planter de nouveaux arbres, de favoriser les mobilités douces, et de concevoir des sols plus perméables (éléments programmatiques du projet non traduits dans l'OAP « Charles de Gaulle »).

Question E4, relative aux OAP Villiers Barbusse et Hypercentre de Bobigny

Un collectif s'inquiète de comprendre qu'il est prévu de construire des logements, des commerces et des activités de services sur 3,5 ha de pleine terre non artificialisée, et s'interroge sur les contradictions, voire les incohérences avec le Plan guide : "Planter d'abord, construire parfois", et avec l'axe 1 Renaturation du projet de la modification n°3 du PLUi.

Comment envisagez-vous de répondre à cette observation ?

Le plan-guide « Planter d'abord, construire parfois » ne concerne pas la Ville de Bobigny : cette commune est traversée par le T1, mais les abords du T1 dans ce secteur ne feront pas l'objet d'un réaménagement. En effet, le plan-guide ne concerne que le prolongement du T1, et non l'existant, sur les communes de Noisy-le-Sec, Romainville et Montreuil. Néanmoins, pour répondre au besoin de végétalisation de l'ensemble du territoire, un tracé du Grand Chemin est à l'étude pour traverser les communes de Bobigny et Bondy.

Question E5, relative aux OAP Planter aux abords du T1 et Murs à Pêches

L'association LPO et l'association Environnement 93 s'inquiètent du manque de règles d'arbitrage avec les projets de densification et de mixité fonctionnelle, de l'absence d'un mécanisme contraignant pour limiter l'abattage d'arbres en zones urbanisées, du manque de directives entre nature préservée et nature ouverte au public, du manque d'intégration d'objectifs quantifiables sur la biodiversité urbaine et de l'insuffisance de précision concernant les zones tampons. Elle y ajoute des manques dans le traitement des trames verte et bleue avec une absence d'objectifs contraignants et de mesures de suivi et de l'insuffisance des mesures pour les milieux humides et aquatiques.

Comment envisagez-vous de corriger ces manques et de prendre en compte les contradictions et incohérences pour le projet des murs à pêches ?

Les murs à pêches

Le projet des Murs à Pêches a été explicité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Murs à Pêches » du Plan Local d'Urbanisme de Montreuil approuvé en 2018 après une importante campagne de concertation. L'OAP a été reprise dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par Est Ensemble en février 2020. Elle s'articule autour de 5 grands axes :

- Agriculture
- Culture
- Biodiversité

- Gens du Voyage
- Patrimoine

Pour mémoire, par décret du 16 décembre 2003, le ministère de l'Ecologie et du Développement Durable avait classé 8,6 ha du site au titre des Sites et Paysages. Ce classement reconnaît son intérêt général en raison de son caractère pittoresque et historique.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montreuil révisé en 2018, consolidé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble approuvé en février 2020, a permis d'étendre la protection du site au titre des Sites et Paysages, datant de 2003, avec la mise en place d'une zone agricole.

Ainsi, ce sont à ce jour 28 hectares du site des Murs à pêches qui sont protégés en étant rendus inconstructibles. Depuis 2018, la protection du site est renforcée par la création d'Espaces Boisés ou d'Espaces Paysagers Protégés, bannissant également les petites constructions agricoles (cabanons de jardin, etc).

Les seules constructions autorisées sont celles relatives à l'accueil des familles des gens du voyage avec la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles, constituant l'un des axes du projet d'ensemble.

La plupart des parcelles qui seront traversées par les sentiers de la biodiversité sont à destination agricole ou d'espaces paysagers à préserver.

Si le projet des Murs à Pêches tel qu'inscrit au PLUi a notamment pour objectif de développer un réseau de micro-fermes urbaines, il comporte également d'autres objectifs tels que l'optimisation de l'offre d'équipements, la création d'une offre d'habitat adapté aux familles Gens du voyage, la préservation d'activités, le développement des mobilités et liaisons urbaines...

Depuis 2014, des mesures concrètes ont été conduites par la municipalité au sein des Murs à Pêches :

- des mesures de valorisation et de protection patrimoniales. Ainsi, 100 000€ de travaux de restauration des murs sont engagés chaque année par la Ville. Des financements d'autres institutions (Union Européenne, Région Ile-de-France, Agence de l'Eau Seine Normandie) ainsi que de la Fondation du Patrimoine viennent abonder ce budget municipal. La mise en œuvre d'un programme de réhabilitation des murs à pêches et des portions du chemin de la biodiversité a permis un accès du site au public.
- une action foncière avec l'acquisition de 2800 m² de terrains inscrits par exemple au budget communal 2021.
- la remédiation des sols avec des diagnostics et des plans de gestion adaptés aux usages.
- la signature en 2020 de 15 conventions de mise à disposition d'une durée de 12 ans avec des associations des murs à pêches. Ces dernières défrichent et entretiennent les parcelles. Elles les mettent en culture et y organisent des actions culturelles et sociales

- le relogement dans des conditions de vie dignes et l'accompagnement de familles roms et tsiganes (28 familles déplacées en 2022 pour permettre la réalisation des équipements liés au prolongement du tramway 1).

Ces actions menées par la ville de Montreuil ont vocation à continuer, et démontrent toute la cohérence des politiques publiques déployées.

En particulier, la seule recommandation émise par le commissaire-enquêteur sur ce sujet lors de la procédure de modification n° 2 du PLUi consistait à « édicter une protection pour l'ensemble des murs à pêche de Montreuil n'en bénéficiant pas à ce jour ».

Est Ensemble et la ville de Montreuil partagent totalement cet objectif.

Lors de la modification du PLUi, des demandes d'évolutions ont été formulées, par exemple pour la parcelle d'angle située à l'intersection entre la rue de la Nouvelle France et la rue Saint Antoine. Le règlement sur ce secteur est issu de la concertation de 2016 et 2018.

La Ville et l'EPT entendent le souhait de modification du zonage général des murs à pêches. La Ville souhaite que toute modification du projet de l'OAP ou du règlement au sein des murs à pêches passe par une modification dédiée, voire par une révision afin de permettre de maintenir le niveau de concertation qui a toujours prévalu pour ce site.

Abords du T1

Dans son avis, l'association LPO salue la création de l'orientation d'aménagement et de programmation « Planter aux abords du T1 » et partage les ambitions environnementales proposées. Elle regrette néanmoins que le plan guide n'ait pas été annexé aux documents de l'enquête publique. Toutefois, intégrer l'ensemble des documents liés aux projets urbains dans le dossier réglementaire alourdirait un dossier déjà dense et complexe à s'approprier. En revanche, tous les documents relatifs au plan guide concerté des abords du T1 (plan guide, supports, comptes rendus de réunions, bilan de la concertation, etc.) sont disponibles en ligne sur les sites internet communaux et d'Est Ensemble à l'adresse suivante : <https://www.est-ensemble.fr/etudeT1>.

L'association Environnement 93 souligne que le cordon vert prévu dans l'OAP « Planter d'abord » serait insuffisant au regard de la continuité écologique définie dans le SDRIF. Elle relève également l'absence du volet « Bâtir parfois » dans cette OAP.

Jusqu'en juin 2025, la ville de Romainville était couverte par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) gelant tous les droits à construire. Son expiration a conduit Est Ensemble à proposer une première traduction réglementaire sous la forme d'une OAP verte à l'échelle des trois communes afin d'éviter un développement non maîtrisé des futurs espaces verts du projet, risquant de compromettre la cohérence d'ensemble. La ville de Montreuil, est couverte par un PAPAG jusqu'en juin 2027. Le volet « bâtir » du plan guide doit être précisé et fera l'objet d'une traduction dans une prochaine modification du PLUi. D'ici là, des sessions de travail seront organisées pour préciser et ajuster les programmations bâties.

Concernant l'ambition environnementale du plan guide, élaboré en concertation avec les habitants, celui-ci vise à créer et relier de nouveaux espaces de nature et de respiration, favorisant la santé, la biodiversité, l'amélioration du cadre de vie et l'émergence de nouveaux usages pour les habitants.

La priorité sur le passage du tramway est donc de planter, au sens large. Pour ce faire, plusieurs figures d'espaces plantés sont installées comme socle du développement urbain dont le cordon vert. Au total ce sont 8,4 hectares d'espaces publics créés dont 5,5 de parcs et jardins de pleine terre sur une ancienne autoroute. A l'échelle des 14 hectares du projet, 61% des espaces sont de nouveaux espaces publics plantés qui viennent compléter des cœurs d'îlots existants et à venir.

Le cordon vert, la colonne verte du projet

Le cordon vert répond à une double exigence : écologique et sociale. En s'appuyant sur l'infrastructure du tramway, qui prévoit un alignement d'arbres sur chaque trottoir, ce linéaire végétal prolonge et densifie les plantations pour assurer une continuité paysagère et écologique. Il s'élargit et accueille des fonctions dès que cela est possible : il devient square, jeux pour enfants, potager, espace sportif de plein air, à la faveur d'une plus grande largeur de la trame verte ou entre des programmes immobiliers. Le cordon vert est une épaisseur de sol perméable densément planté présentant des strates végétales variées. Il devient parfois un espace inaccessible pour les humains afin de préserver la quiétude des non humains. Dans sa plus grande dimension, le cordon vert s'élargit jusqu'à constituer un square, un parc aménagé d'1,7 hectares. Il fait le lien de nature entre l'existant, l'infrastructure du tramway et les aménagements des abords tout en constituant un espace relais de biodiversité.

Ce linéaire continu marque également avec clarté un itinéraire de modes doux le long du tramway. L'offre de mobilité n'est pas seulement apportée par le tramway lui-même, mais aussi par l'inscription dans le paysage de grandes traversées qui peuvent s'emprunter dans des conditions de confort et de sécurité susceptibles d'encourager les déplacements doux.

Un parc, des jardins, des espaces relais de biodiversité

A l'échelle des trois communes, une armature intermédiaire d'espaces verts est à constituer. Entre les grandes masses boisées d'échelle intercommunale et les squares urbains qui répondent à des besoins de proximité, une échelle intermédiaire peut être développée le long du tramway (parcs, jardins). L'opportunité foncière que représente le comblement de l'ancienne autoroute doit permettre la constitution de nouveaux espaces verts, et notamment la création d'un espace vert d'un seul tenant d'1,7 hectares.

Ces différentes figures d'espaces verts sont complétées par une suite de petits parvis, parfois plantés, qui viennent adresser les différents équipements du territoire sur le tracé du tramway : marchés, médiathèque, cinéma, piscine, grands parcs, collège, polarité commerciale, etc. Les parvis favoriseront les îlots de fraîcheur avec des matériaux aussi perméables que possible. Ils seront largement plantés à moins qu'il ne s'agisse de favoriser certains usages ou de libérer des vues sur un espace ou un bâtiment remarquable. Ils séquentent le parcours et marquent le paysage.

Ce sont ces espaces qui sont traduits dans l'OAP verte « Planter aux abords du T1 » et dans le plan de zonage (Uev).

De manière générale, le plan-guide des abords du T1 permet de traduire les grands principes du projet dans la Modification n°3, avec comme méthode prioritaire d'éviter l'abattage des arbres. Il est possible de développer des outils en phase opérationnelle pour poursuivre l'encadrement des espaces verts existants et à créer.

Question E6, relative à l'OAP Murs à Pêches

Plusieurs observations pointent le fait que des recommandations avaient été faites dans les rapports d'enquêtes précédents, concernant les contradictions et incohérences relatives à l'OAP Murs à pêches, n'ont pas été prises en compte dans la modification n°3.

Comment expliquez-vous la non prise en compte de ces recommandations et envisagez-vous de les intégrer dans la version finale de la modification N°3 ?

Le projet des Murs à Pêches a été explicité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Murs à Pêches » du Plan Local d'Urbanisme de Montreuil approuvé en 2018 après une importante campagne de concertation. L'OAP a été reprise dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par Est Ensemble en février 2020. Elle s'articule autour de 5 grands axes :

- Agriculture
- Culture
- Biodiversité
- Gens du Voyage
- Patrimoine

Pour mémoire, par décret du 16 décembre 2003, le ministère de l'Ecologie et du Développement Durable avait classé 8,6 ha du site au titre des Sites et Paysages. Ce classement reconnaît son intérêt général en raison de son caractère pittoresque et historique.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montreuil révisé en 2018, consolidé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble approuvé en février 2020, a permis d'étendre la protection du site au titre des Sites et Paysages, datant de 2003, avec la mise en place d'une zone agricole.

Ainsi, ce sont à ce jour 28 hectares du site des Murs à pêches qui sont protégés en étant rendus inconstructibles. Depuis 2018, la protection du site est renforcée par la création d'Espaces Boisés ou d'Espaces Paysagers Protégés, bannissant également les petites constructions agricoles (cabanons de jardin, etc).

Les seules constructions autorisées sont celles relatives à l'accueil des familles des gens du voyage avec la mise en place de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dans lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles, constituant l'un des axes du projet d'ensemble.

La plupart des parcelles qui seront traversées par les sentiers de la biodiversité sont à destination agricole ou d'espaces paysagers à préserver.

Si le projet des Murs à Pêches tel qu'inscrit au PLUi a notamment pour objectif de développer un réseau de micro-fermes urbaines, il comporte également d'autres

objectifs tels que l'optimisation de l'offre d'équipements, la création d'une offre d'habitat adapté aux familles Gens du voyage, la préservation d'activités, le développement des mobilités et liaisons urbaines...

Depuis 2014, des mesures concrètes ont été conduites par la municipalité au sein des Murs à Pêches :

- des mesures de valorisation et de protection patrimoniales. Ainsi, 100 000€ de travaux de restauration des murs sont engagés chaque année par la Ville. Des financements d'autres institutions (Union Européenne, Région Ile-de-France, Agence de l'Eau Seine Normandie) ainsi que de la Fondation du Patrimoine viennent abonder ce budget municipal. La mise en œuvre d'un programme de réhabilitation des murs à pêches et des portions du chemin de la biodiversité a permis un accès du site au public.
- une action foncière avec l'acquisition de 2800 m² de terrains inscrits par exemple au budget communal 2021.
- la remédiation des sols avec des diagnostics et des plans de gestion adaptés aux usages.
- la signature en 2020 de 15 conventions de mise à disposition d'une durée de 12 ans avec des associations des murs à pêches. Ces dernières défrichent et entretiennent les parcelles. Elles les mettent en culture et y organisent des actions culturelles et sociales
- le relogement dans des conditions de vie dignes et l'accompagnement de familles roms et tsiganes (28 familles déplacées en 2022 pour permettre la réalisation des équipements liés au prolongement du tramway 1).

Ces actions menées par la ville de Montreuil ont vocation à continuer, et démontrent toute la cohérence des politiques publiques déployées.

En particulier, la seule recommandation émise par le commissaire-enquêteur sur ce sujet lors de la procédure de modification n° 2 du PLUi consistait à « édicter une protection pour l'ensemble des murs à pêche de Montreuil n'en bénéficiant pas à ce jour ».

Est Ensemble et la ville de Montreuil partagent totalement cet objectif.

Lors de la modification du PLUi, des demandes d'évolutions ont été formulées, par exemple pour la parcelle d'angle située à l'intersection entre la rue de la Nouvelle France et la rue Saint Antoine. Le règlement sur ce secteur est issu de la concertation de 2016 et 2018.

La Ville et l'EPT entendent le souhait de modification du zonage général des murs à pêches. La Ville souhaite que toute modification du projet de l'OAP ou du règlement au sein des murs à pêches passe par une modification dédiée, voire par une révision afin de permettre de maintenir le niveau de concertation qui a toujours prévalu pour ce site.

Question E7, relative à l'OAP Trois communes Boissière

Le collectif d'habitants du quartier Branly-Boissière et des abords du T1, demande à être exclu du périmètre des emplacements réservés et servitudes urbaines (ELMo), du Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG Mo1), et du Périmètre

Page 101 sur 145

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

de prise en considération d'une opération d'aménagement et sursis à statuer (PPCOA Abords du T1). Quelques habitants de Montreuil demandent la création de caniparc. Un habitant de Montreuil fait une observation et pose une question sur un PAPAG et signale une incohérence entre nouvelle construction et protection sur les Murs à Pêches à l'intérieur de l'OAP.

Qu'envisagez-vous de répondre à leurs demandes ?

Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global, le Périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement et sursis à statuer, les emplacements réservés et les servitudes urbaines sont des outils indispensables pour l'EPT et les Villes afin d'accompagner l'évolution du territoire. Ils permettent de mener des temps de réflexion, notamment avec la population sur les futures orientations de ces secteurs. Il n'est pas possible de faire du cas par cas et d'exclure des particuliers de ces périmètres.

L'EPT et la Ville de Montreuil prennent note de la demande de création d'un caniparc. Néanmoins, cette demande relative à un espace public n'est pas réglementée par le PLUi, il ne peut donc pas y avoir de traduction de cette demande dans la Modification 3.

Enfin, une construction avoisinant un périmètre de protection des murs doit respecter les règles édictées dans le PLUi pour ne pas porter atteinte aux éléments classés.

Pour plus de détails sur les murs à pêches, se référer à la question E6.

Question E8, relative à l'OAP Bas Montreuil

Un habitant de Montreuil développe des arguments et liste les avantages à mieux protéger les cœurs d'îlot et à profiter de la modification n°3 du PLUi pour protéger de manière effective notamment le cœur d'îlot Michelet/Kléber/Vincennes, en limitant drastiquement, voire en interdisant totalement, les constructions sur les fonds de parcelles. Plusieurs habitants de Montreuil, évoquent la protection des arbres et les espaces verts et proposent de limiter la hauteur des nouvelles constructions et laisser au moins 50 % de la parcelle en zone non bâtie / zone de terre pleine. Un autre évoque le mix des grands terrains avec les très petites parcelles, et la difficulté d'appliquer sur tous la règle qui limite l'emprise au sol à 40 % et propose de passer à une emprise du bâtie limité à 60 %. Un habitant signale des jardins avec des arbres remarquables non répertoriés qui demande à protéger

Concernant l'îlot Michelet/Kléber/Vincennes, il n'y pas d'orientations dans l'OAP Bas-Montreuil. Par ailleurs, les règles de construction (plan de zonage + règlement) sont les mêmes que dans le reste du quartier (classement en zone UM91E13). L'emprise au sol y est limitée à 40% maximum et chaque projet doit compter au minimum 40% de surface de pleine terre. Les 20% restants correspondent à la marge nécessaire pour la réalisation des espaces de circulation, de stationnement, de terrasses, etc ; aucune règle au PLUi n'atteint 100% des parcelles en additionnant les emprises au sol et les exigences de pleine terre. Ces dispositions sont très favorables à la préservation des cœurs d'îlots et limitent fortement les constructions sur les fonds de

parcelles. Il faut également noter que la modification n°3 a ajouté 3 arbres à protéger au sein de cet îlot.

Concernant la protection des arbres et des espaces verts, il faut noter que le plan de zonage présente de nombreux espaces paysagers protégés et arbres à protéger dans le quartier, notamment au sud de la rue du Sergent Godefroy. Sur la limitation des hauteurs des nouvelles constructions, le quartier est en zone UM91E13 ce qui limite la hauteur à 13 mètres soit R+3 maximum ce qui est très limité compte tenu du tissu existant, dans un quartier relativement dense, à proximité de stations de transports structurants (métro 9 Croix de Chavaux, RER A Vincennes) et à proximité de Paris. Par ailleurs, pour les petits terrains, le règlement prévoit des règles spécifiques (partie IV. 3. c.). Enfin, sur la question des arbres remarquables à ajouter, cela pourra être étudié au cas par cas.

Qu'envisagez-vous de répondre à ces observations ?

Question E9, relative à l'OAP Lucie Aubrac

Quelques habitants posent des questions précises, notamment pour signaler un danger induit par un projet immobilier prévoyant une démolition et l'abattage d'arbres centenaires, ce qui semble être en totale contradiction avec les préconisations patrimoniales et environnementales présentées dans le projet de modification n°3 PLUi, ou signaler une incohérence entre deux documents présentés dans le projet de modification n°3, limitant la hauteur des constructions du même secteur, soit R+3 /13 m, soit à R+5 /19 m

Qu'envisagez-vous de répondre à ces observations ? Envisagez-vous de corriger cette incohérence pour répondre à la concertation publique réalisée ?

L'OAP « Lucie Aubrac » a été introduite lors de la Modification n°2, avec la création d'une nouvelle zone de projet UPLi4 dans le zonage. A l'issue de cette procédure, le commissaire enquêteur a indiqué dans ses conclusions motivées que « la création de l'OAP communale « Parc Lucie Aubrac » concourt à l'atteinte des objectifs du PADD et peut donc être intégrée à la modification n°2. » (cf. dossier n°E22000025/93).

Cette OAP sectorielle et le règlement n'ont pas été modifiés sur cet aspect lors de la Modification n°3.

Pour l'ensemble du projet des abords du parc Lucie Aubrac, y compris l'îlot Piattino, l'OAP et le zonage créés dans la Modification n°2 prennent en compte les retours de la concertation menée depuis 2019. En particulier les conclusions de la dernière réunion publique du 9 février 2022 lors de laquelle la volumétrie présentée pour l'îlot Piattino intégrait déjà un « R+4+ attique » ponctuel en adossement au bâtiment voisin plus haut. Le filet de hauteur traduit ainsi cette élévation ponctuelle, il n'y a donc pas d'incohérence entre le règlement de zonage et l'OAP.

Question E10, relative à l'OAP Murs à Pêches

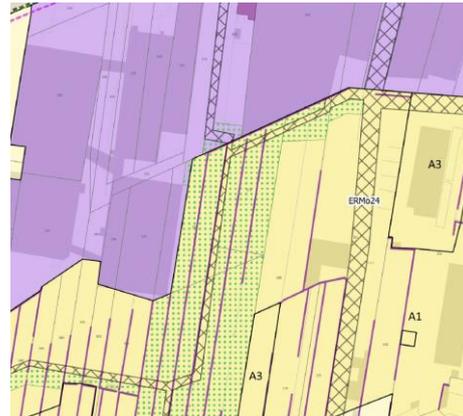
La fédération des Murs à Pêches demande l'annulation d'un changement de zonage, le maintien de 2442 m² de zone agricole et la révision de deux segments de linéaires actifs présentés dans le PLUi modifié. La Ligue de Protection des Oiseaux fait une demande similaire. Plusieurs participants signalent aussi ces incohérences, notamment l'association Bondy écologie et l'association Environnement 93 qui signalent des incohérences entre les objectifs affirmés et les évolutions autour des Murs à Pêches qui sont dans la modification N°3 du PLUi d'Est Ensemble

Qu'envisagez-vous de répondre à ces demandes et signalements ?

Sur le périmètre de la zone agricole du secteur des Murs à Pêches, l'erreur de zonage sera corrigée dans la mesure où ce déclassement d'une portion de la parcelle 342, bien que toujours couverte par un EPP, n'entre pas dans le champ de la procédure de modification de droit commun du PLUi.



Projet de modification n°3



Extrait du PLUi en vigueur

En ce qui concerne les linéaires, l'objectif principal est d'améliorer la précision cartographique de la représentation des prescriptions. Actuellement, dans le PLUi en vigueur, les linéaires sont indiqués au centre de la voirie, s'appliquant ainsi des deux côtés de la voie. Cependant, par convention, les linéaires sont représentés sur le côté de la voie auquel ils s'appliquent. La Modification n°3 vise donc à garantir cette précision dans la représentation.



Projet de modification n°3



Extrait du PLUi en vigueur

A noter que ces linéaires ont été créés dans le PLUi de 2020 (OAP Murs à pêches et plan de zonage) afin de créer une certaine animation dans les murs à pêches.

Cependant, du fait de l'absence de projets permettant leur mise en œuvre et dans un souci de ne pas porter atteinte aux continuités vertes, leur suppression sera étudiée dans le cadre de la prochaine modification du PLUI.

6. Thème F : Economie

Ce thème regroupe les principales contributions relatives à la dynamique des espaces économiques, impactés par la procédure de modification n°3 du PLUi portée par Est Ensemble

Pour le traiter, la commission d'enquête a retenu les quatre sous-thèmes suivants :

- Les linéaires de commerces et services
- L'immobilier de bureau
- Les zones d'aménagement concerté
- Les zones d'activités économiques

6.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales

6.1.1. Linéaires de commerces et services

Les observations du public sur les linéaires de commerces et de services portent principalement sur leur absence en proximité immédiate des zones d'habitation, et lorsqu'ils sont porteurs de nuisances. Par ailleurs une série d'observations très documentées porte sur les murs à Pêches où un changement de zonage (UA) autorisant des linéaires actifs met en danger des espaces verts.

Mail 23 : Jean – Le Pré Saint-Gervais

Prévoit de créer .../...une rue entre la rue Joineau et la rue Baudin, projet.../... qui avait reçu un avis défavorable du commissaire-enquêteur, l'éventuelle implantation de commerces .../... se traduirait inévitablement par des livraisons et donc par un flux nouveau de camions. [...]

Mail 25 James - Romainville

La ZAC de l'Horloge de Romainville .../...manque de commerces .../... accélérer sur les services .../...pourrait être une place ou un endroit avec des services .../... Limiter les logements dans la zone[...]

Mail 66 : Renaud DUGUET - Romainville

Aucune infrastructure de commerce n'a été créée [...]

Mail 76 Gil MARTIN - Montreuil

Le projet d'aménagement .../...prévoyait la création de commerces le long de la nouvelle rue .../...la création de commerces .../...doit être reportée le long du tramway, où il sera plus pertinent pour les commerces et l'animation de l'espace public [...]

Mail 124 Cathy OCAN - Pantin

Davantage de commerces "nobles" .../...: épicerie, boulangerie, boucherie ou autres de qualité.../... Les habitants des Limites se sentent délaissés [...]

Mail 140 Gilles ROBEL - Montreuil

L'urbanisation le long des abords du tramway.../... Des activités et des commerces étant prévus aux rez-de-chaussée, [...]

Page 106 sur 145

Mail 201 : Sébastien BLANDIN -Montreuil

Pour des commerces : cheminement piéton de 3 mètres minimum, et jusqu'à 5 mètres pour les restaurants et les terrasses de café .../... À noter que de nombreux commerces sont fermés et le demeurent. Il n'est pas nécessaire d'en créer

Mail 240 : Colette SCHEYDER pour Noisy-le-Sec Environnement

La DPVD (Direction de la Prévention et Valorisation des Déchets) doit donner un avis sur tous les aménagements de commerces qui ne nécessitent pas de Permis de Construire mais seulement des Demandes de Travaux (changement de commerce, modification de locaux etc...). [...]

Mail 260 : Fatima EL MOUNTASSER - Bobigny

Les propriétaires des pavillons demeurant dans la zone UH se retrouveront dans un environnement totalement enclavé à vocation à voir se multiplier les immeubles avec des commerces selon les orientations fixées par le PLUi[...]

Mail 267 : Gil - Montreuil

La rue Signac dispose aujourd'hui d'un tissu d'activité et commerces qu'il conviendrait de protéger [...]

Mail 286 : Nicole COUSTERE - Romainville

Créant des places PMR ce qui serait aussi favorable pour les commerces [...]

Mail 299 : Ester LE MASSON - Romainville

Manque de commerces de proximité [...]

Mail 344 : Jacques MINGUENEAU - Montreuil

Besoin d'arbres et espaces verts pas de cité et commerces [...]

Mail 351 : Emmanuelle ROBIN - Collectif des Riverains-du-T1 - Montreuil

Besoin de commerces .../... en prévoyant les espaces bâtis destinés aux services, logements, commerces, ainsi que les espaces verts .../... Répondre au déficit de commerces [...]

Mail 367 : Nicolas PACAUD- Romainville

Les commerces sont semble-t-il oubliés [...]

Mail 119 Jean-François MAGNE et Arnaud CHAMBON pour LPO IDF

2400 m2 d'une parcelle agricole aujourd'hui boisée vont devenir une zone d'activité. La LPO demande que cette modification soit annulée. De même, annulation de la transformation en linéaires actifs dont les destinations autorisées en rez-de-chaussée pour les zones UH concernées dans les Murs à Pêches sont : l'hébergement, la restauration, le commerce de gros, les activités de service, les entrepôts, l'industrie, les équipements d'intérêt collectif et services publics, [...] le PLUi [...] ne propose aucune solution pour les protéger. [...].

Mail 319 : Francis REDON pour Environnement 93 - Romainville

Les linéaires actifs précisent que les destinations autorisées en rez-de-chaussée pour les zones UH concernées dans les MAP sont : l'hébergement, la restauration, le

commerce de gros, les activités de service, les entrepôts, l'industrie, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les exploitations agricoles [...]

Avis et commentaires de l'EPT

Différents linéaires (actifs, de commerce et d'activité de services ou commercial) sont présents en matière économique au sein du PLUi depuis son origine. Ce dispositif vise à pérenniser des destinations déjà présentes ou à les favoriser, soit par le mécanisme du changement de destination, soit par celui du projet neuf.

L'actuelle procédure d'évolution pérennise des commerces d'implantation récente (Bagnolet), favorise le développement de locaux actifs (Bobigny) ou commerciaux, sur des axes à conforter (Noisy le Sec).

Les habitants et l'association de protection de l'environnement qui se sont exprimés au sein du registre électronique ont à chaque fois exprimé leur préoccupation sur des déficits en commerces, qu'ils notaient dans différents quartiers et sites localisés, et notamment à Romainville, Pantin et Montreuil. A l'inverse, des réserves à l'endroit de nouveaux commerces ont été exprimés pour les villes de Bobigny, le Pré Saint-Gervais, et Montreuil. S'agissant de tissus souvent déjà constitués, l'outil réglementaire que constitue le PLUi ne peut pas s'appliquer rétroactivement aux rez-de-chaussée déjà existants (exceptés les changements de destination), il ne peut pas non plus se substituer aux aléas du marché quant à la viabilité des commerces intéressés à s'installer ou quant à leur pérennité. Concernant la présence de certains de ces linéaires en zone pavillonnaire, ceux-ci sont limités et visent précisément à répondre à des carences propres à des quartiers monofonctionnels.

Plus spécifiquement, dans le secteur des Murs à pêches : s'agissant des 2442m² de zone agricole : le passage du zonage agricole (A) en activités (UA) d'une partie de la parcelle CJ343 est une erreur matérielle de représentation, qui va faire l'objet d'une rectification. Par ailleurs, l'espace boisé étant classé en Espace Paysager Protégé (EPP), il est donc préservé.

Les linéaires actifs, quant à eux, se trouvent au carrefour de la rue Saint-Antoine et de la rue de la Nouvelle France, d'une part, de la rue Saint-Antoine dans la partie Est des Murs à pêches, d'autre part. Ils ont été créés dans le PLUI de 2020 (OAP Murs à pêches et plan de zonage) afin de créer une certaine animation dans les murs à pêches. Cependant, du fait de l'absence de projets permettant leur mise en œuvre et dans un souci de ne pas porter atteinte aux continuités vertes, leur suppression sera étudiée dans le cadre de la prochaine modification du PLUI.

6.1.2. L'immobilier de bureaux

Le public a fait peu d'observations sur ce point mais ces observations portent principalement sur le projet d'élévation des bureaux de la rue Franklin à Montreuil et l'absence du plan masse « 6.7g. Secteur centre-ville de Montreuil ».

Mail 80 : Clémence - montreuil

Prévoit l'extension et la surélévation (+ 3 étages) de deux immeubles de bureaux, suscite depuis deux ans l'opposition marquée des riverains .../...vue l'abondance de

bureaux vides disponibles .../...cette création de 6000 m2 tertiaires peut-elle .../... prévaloir sur la protection des arbres du centre-ville [...]

Mail 81, 217, 218, 340, 357

Désaccord avec le projet d'élévation des bureaux de la rue Franklin [...]

Mail 128 : SCCV Bagnolet Gallieni II

De classer le terrain accueillant la Tour en zone UAh .../...sous-destination « Hébergement » .../... de décroissance de la demande de surfaces de bureaux, cette évolution doit permettre la mutation de la Tour [...]

Avis et commentaires de l'EPT

Le sujet de l'immobilier de bureaux résultant des avis formulés concerne exclusivement l'immobilier déjà existant en cœur de ville à Montreuil. Le 2, rue Franklin, site Opale constitue en fait l'ancien centre administratif municipal de la ville de Montreuil qui a été relocalisé au sein des tours Altaïs en 2019.

Avant sa reconversion en bureaux (surélévation et extension), le site a fait l'objet d'une occupation temporaire.

Le projet de surélévation et d'extension des bureaux OPALE a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 22 octobre 2022. Le PLUi en vigueur au moment de cette autorisation d'urbanisme avait déjà fait l'objet d'une première modification (la modification 1 du PLUi d'Est Ensemble) qui avait bien fait figurer le secteur de plan masse (document 6.7.h de cette modification n°1). Ce dernier n'apparaît en revanche pas dans le dossier relatif à la modification n°3 du PLUi dans la mesure où il n'a pas été sujet à des modifications depuis son élaboration et sa première publication.

Dans les remarques ci-avant, le projet est décrit comme non conforme aux règles de la Modification 3 du PLUi d'Est Ensemble (nature en ville, abord de monument historique en cours de classement) alors qu'il a été instruit dans le cadre réglementaire de la Modification 1 du PLUi.

Le secteur B ne présente quant à lui pas un manque d'information : il n'existe simplement pas de règles spécifiques en termes de hauteur. Ce sont les règles du zonage en matière de hauteur qui s'appliquent.

Cette non-conformité a par ailleurs été portée en contestation par les requérants qui ont été déboutés par les juges.

6.1.3. Les zones d'aménagement concerté

A l'échelle intercommunale Est Ensemble gère dix zones d'aménagement concerté (ZAC) déclarées d'intérêt communautaire, mais le public n'a fait d'observations que sur deux d'entre elles.

Mail 25 : James - Romainville

La ZAC de l'Horloge de Romainville est saturée [...]

Mail 100 : Muriel GRANDGUILLAUME - Montreuil

La ZAC Boissière Acacia, qui intègre de nombreux espaces végétalisés, montrent un engagement .../... vers une cohabitation harmonieuse entre densité urbaine et espaces naturels. [...]

Mail 176 : Fanny GELIN - Romainville

La ZAC de l'Horloge un projet de groupe scolaire et de logements a été annoncé .../... sans qu'il en soit fait mention dans le projet de modification du PLUi. [...]

Mail 200 : Sébastien BLANDIN - Montreuil

Renoncer à la création de ZAC, mais favoriser un tissu mixte logements/activités [...]

Avis et commentaires de l'EPT

Les 2 ZACS citées par le public, l'une à Romainville, l'autre à Montreuil, est pour la première une ZAC mixte, activités, logements et équipements, pour la seconde une ZAC essentiellement résidentielle, avec des commerces et des équipements dont des espaces verts.

6.1.4. Les zones d'activités économique (logistiques)

Les observations du public sur ce thème mettent en avant plutôt des craintes de nuisances futures que ces aménagements peuvent engendrer.

Mail 351 : Emmanuelle ROBIN pour le Collectif des riverains du T1 - Montreuil

Pour mettre en garde sur les dangers de la densification extrême de nos villes qui les rendent moins résilientes face au réchauffement climatique et pose de nouveaux problèmes: trafic automobile congestionné, problèmes de stationnement, densification et complexification des réseaux (électricité, eau, gaz, internet...) multiplication des flux logistiques pour l'approvisionnement des habitants [...]

Mail 128 : Benoît BOUCHE pour la SCCV Bagnolet Gallieni II – Saint-Ouen-sur-Seine

Cette évolution du PLUi permettra ainsi une mixité de destinations et d'usage entre du stationnement et de l'entrepôt, les surfaces d'entrepôt pouvant être louées à des entreprises de logistique urbaine sans avoir besoin d'être lié au fonctionnement d'une autre activité économique de la zone [...]

Mail 40 : Philippe ARFI pour Goodman France - Noisy-le-Sec

Activités autorisées dans la sous-destination « entrepôt » en zone UA à Noisy-le-Sec sont de nature à fragiliser les projets qui relèveraient de cette sous-destination et qui devraient s'implanter sur le territoire de cette commune (cf. règlement p.155/412). En effet, le règlement indique que cette sous-destination est autorisée au sein de la commune « à condition d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone, et de ne pas constituer une emprise de plus de 30% de l'emprise totale des bâtiments sur le terrain ». Une telle formulation est susceptible de présenter des difficultés pratiques pour l'installation de projets d'activités économiques mixtes (industrie/entrepôt par exemple) pour lesquels les bâtiments d'activités seraient livrés coque brute [...]

Mail 186 : Clothilde – Le Pré Saint-Gervais

La modification n°3 prévoit un changement de destination de la parcelle Baudin / Joineau C'est une très bonne chose car aujourd'hui c'est une parcelle 100% activité et 100% minéralisée. Le propriétaire actuel, un garage est vendeur et nous ne voulons pas l'installation d'un entrepôt, data center ou autres dark kitchen [...]

Avis et commentaires de l'EPT

Les évolutions contenues dans la procédure d'évolution du PLUI ne vont pas dans le sens d'une extension des périmètres des zones d'activités, sauf pour le cas où il s'agit de tissus qui sont d'ores et déjà occupés par des sites en activités, dans l'objectif de leur maintien, ce qui concourt à une mixité fonctionnelle de la ville.

Concernant le périmètre de friche d'activités qui est mentionné au cœur du tissu résidentiel du Pré Saint Gervais, le maintien d'un zonage UA pourrait favoriser l'implantation d'activités sans plus-value pour le tissu environnant.

Concernant l'observation relative à l'extrait du règlement portant sur les règles d'emprise des entrepôts au sein d'un terrain, valant pour Noisy le Sec, cette règle n'a pas fait l'objet d'évolution lors de la présente procédure d'évolution.

6.2. Questions complémentaires de la commission

Question F1, relative à au manque de commerce de proximité

Le public s'interroge sur la création de commerces de proximité "nobles" (épicerie, boulangerie, boucherie) qui amènent dans le quartier une meilleure qualité de vie que de devoir aller dans une « zone commerciale ».

Pouvez-vous apporter des précisions sur la manière dont la modification n° 3 du PLUi va contribuer à ces créations ?

La Modification n°3, en portant un axe thématique « Ville mixte et productive », a contribué à réinterroger les dispositifs de linéaires actifs et commerciaux en vigueur. Cela s'est notamment traduit par des ajustements des linéaires existants et des créations, de manière à assurer à terme à la population une accessibilité à une offre commerciale de proximité, valorisant le cadre de vie.

Le PLUi n'est cependant pas habilité à réglementer les types de commerces qui pourraient éventuellement s'y implanter. Le code de l'urbanisme réglemente strictement les destinations et sous-destinations (Articles R.151-27 et suivants du Code de l'urbanisme) que le PLUi peut autoriser, autoriser sous conditions ou interdire selon les zones du PLUi ou au sein d'outils comme les linéaires actifs et commerciaux. Par exemple, la destination « Commerce et activités de services » se décline ainsi en sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Cinéma ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques.

Seules ces sous-destinations peuvent ainsi être détaillées au sein du PLUi pour le volet « Commerce et activités de services ».

Ces dispositifs sont déployés et précisés dans le PLUi grâce à la modification n°3.

Question F2, relative à la densification autour du T1

L'urbanisation le long des abords du tramway, prévoit bande végétalisée de 5 m de large, en pied d'immeuble et des activités et des commerces aux rez-de-chaussée. Le public exprime sa crainte que les végétaux qui y seront plantés, gênent la visibilité des vitrines et soient supprimés, ou que ces espaces soient rapidement annexés pour servir de terrasses au cafés et restaurants qui s'y installeront.

Comment envisagez-vous de répondre à ces craintes ?

Les préoccupations exprimées par cet habitant concernent l'aménagement du cordon vert aux abords du T1 et sa mise en œuvre opérationnelle. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal définit quant à lui la vocation des espaces afin de maîtriser le développement et d'ancrer le principe du « Planter d'abord ». Cette première traduction réglementaire prévient tout aménagement non maîtrisé et garantit que les terrains libérés par la déconstruction de l'autoroute et la construction du tramway seront dédiés aux espaces verts. Grâce à cette approche, le linéaire est préservé de toute construction.

Le cordon vert sera traversé par des venelles piétonnes pour donner accès à un logement, un équipement, un commerce, un service ou un espace public plus large. De tout son long, il est accompagné de mobiliers urbains variés caractérisant l'espace public et invitant à la promenade. Sa mise en œuvre opérationnelle sera précisée et ajustée lors de sa phase opérationnelle, en veillant à adapter chaque tronçon à son environnement pour assurer une cohérence et une transition harmonieuse entre les espaces. La forme et le type de végétalisation seront définis en fonction des spécificités de chaque secteur.

Question F3, relative à création de linéaires actifs au sein des Murs à Pêches

La fédération des Murs à Pêches, La Ligue de Protection des Oiseaux, l'association Bondy écologie et l'association Environnement 93 demandent de ne pas morceler le site des murs à pêches et de renoncer à ce changement de zonage et d'annuler la création de linéaires actifs.

Qu'envisagez-vous de répondre à ces demandes des associations ?

Se référer à la réponse E6 pour plus d'informations

Le projet des Murs à Pêches a été explicité dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Murs à Pêches » du Plan Local d'Urbanisme de Montreuil approuvé en 2018 après une importante campagne de concertation. L'OAP a été reprise dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en 2020. Elle s'articule autour de 5 grands axes :

- Agriculture

- Culture
- Biodiversité
- Gens du Voyage
- Patrimoine

La seule recommandation émise par le commissaire-enquêteur sur ce sujet lors de la procédure de modification n° 2 du PLUi consistait à « édicter une protection pour l'ensemble des murs à pêche de Montreuil n'en bénéficiant pas à ce jour ».

Est Ensemble et la ville de Montreuil partagent totalement cet objectif.

Lors de la modification du PLUi, des demandes d'évolutions ont été formulées, par exemple pour la parcelle d'angle située à l'intersection entre la rue de la Nouvelle France et la rue Saint Antoine. Le règlement sur ce secteur est issu de la concertation de 2016 et 2018.

La Ville et l'EPT entendent le souhait de modification du zonage général des murs à pêches. La Ville souhaite que toute modification du projet de l'OAP ou du règlement au sein des murs à pêches passe par une modification dédiée, voire par une révision afin de permettre de maintenir le niveau de concertation qui a toujours prévalu pour ce site.

S'agissant des 2442m² de zone agricole : le passage du zonage agricole (A) en activités (UA) d'une partie de la parcelle CJ343 est une erreur matérielle de représentation, qui va faire l'objet d'une rectification. Par ailleurs, l'espace boisé étant classé en Espace Paysager Protégé (EPP), il est donc préservé.

Les linéaires actifs, quant à eux, se trouvent au carrefour de la rue Saint-Antoine et de la rue de la Nouvelle France, d'une part, de la rue Saint-Antoine dans la partie Est des Murs à pêches, d'autre part. Ils ont été créés dans le PLUI de 2020 (OAP Murs à pêches et plan de zonage) afin de créer une certaine animation dans les murs à pêches. Cependant, du fait de l'absence de projets permettant leur mise en œuvre et dans un souci de ne pas porter atteinte aux continuités vertes, leur suppression sera étudiée dans le cadre de la prochaine modification du PLUI.

Question F4, relative à la forte opposition au projet d'élévation des bureaux de la rue Franklin à Montreuil

De nombreuses personnes ont exprimé leur désaccords l'extension et la surélévation de ces bureaux.

Qu'envisagez-vous de répondre à ces requêtes ?

Le sujet de l'immobilier de bureaux résultant des avis formulés concerne exclusivement l'immobilier déjà existant en cœur de ville à Montreuil. Le 2, rue Franklin, site Opale constitue en fait l'ancien centre administratif municipal de la ville de Montreuil qui a été relocalisé au sein des tours Altaïs en 2019. Avant sa reconversion en bureaux (surélévation et extension), le site a fait l'objet d'une occupation temporaire.

Le projet de surélévation et d'extension des bureaux OPALE a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 22 octobre 2022. Le PLUi en vigueur au moment de cette

autorisation d'urbanisme avait déjà fait l'objet d'une première modification (la modification 1 du PLUi d'Est Ensemble) qui avait bien fait figurer le secteur de plan masse (document 6.7.h de cette modification n°1). Ce dernier n'apparaît en revanche pas dans le dossier relatif à la modification n°3 du PLUi dans la mesure où il n'a pas été sujet à des modifications depuis son élaboration et sa première publication.

Dans les remarques ci-avant, le projet est décrit comme non conforme aux règles de la Modification 3 du PLUi d'Est Ensemble (nature en ville, abord de monument historique en cours de classement) alors qu'il a été instruit dans le cadre réglementaire de la Modification 1 du PLUi.

Le secteur B ne présente quant à lui pas un manque d'information : il n'existe simplement pas de règles spécifiques en termes de hauteur. Ce sont les règles du zonage en matière de hauteur qui s'appliquent.

Cette non-conformité a par ailleurs été portée en contestation par les requérants qui ont été déboutés par les juges.

Question F5, relative à la tour Gallieni

La modification n°3 du PLUi d'Est Ensemble prévoit de classer le terrain accueillant la Tour en zone UAh, dans laquelle la sous-estimation « Hébergement » est dorénavant autorisée. Dans le même temps, la révision allégée N°2 identifie la Tour comme un élément bâti à protéger de « Niveau 3 Représentatif ». Ce qui limite les possibilités de mutation de la tour.

Quelle réponse pouvez-vous apporter à cette observation ?

Le niveau 3, « patrimoine représentatif », prévu par la révision allégée « patrimoine » du PLUi permet sans problème la requalification du bâti. Extensions verticales et horizontales, interventions sur façades, nouvelles ouvertures sont possibles sur un bâti relevant de cette catégorie.

Question F6, relative à la destination « entrepôt »

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

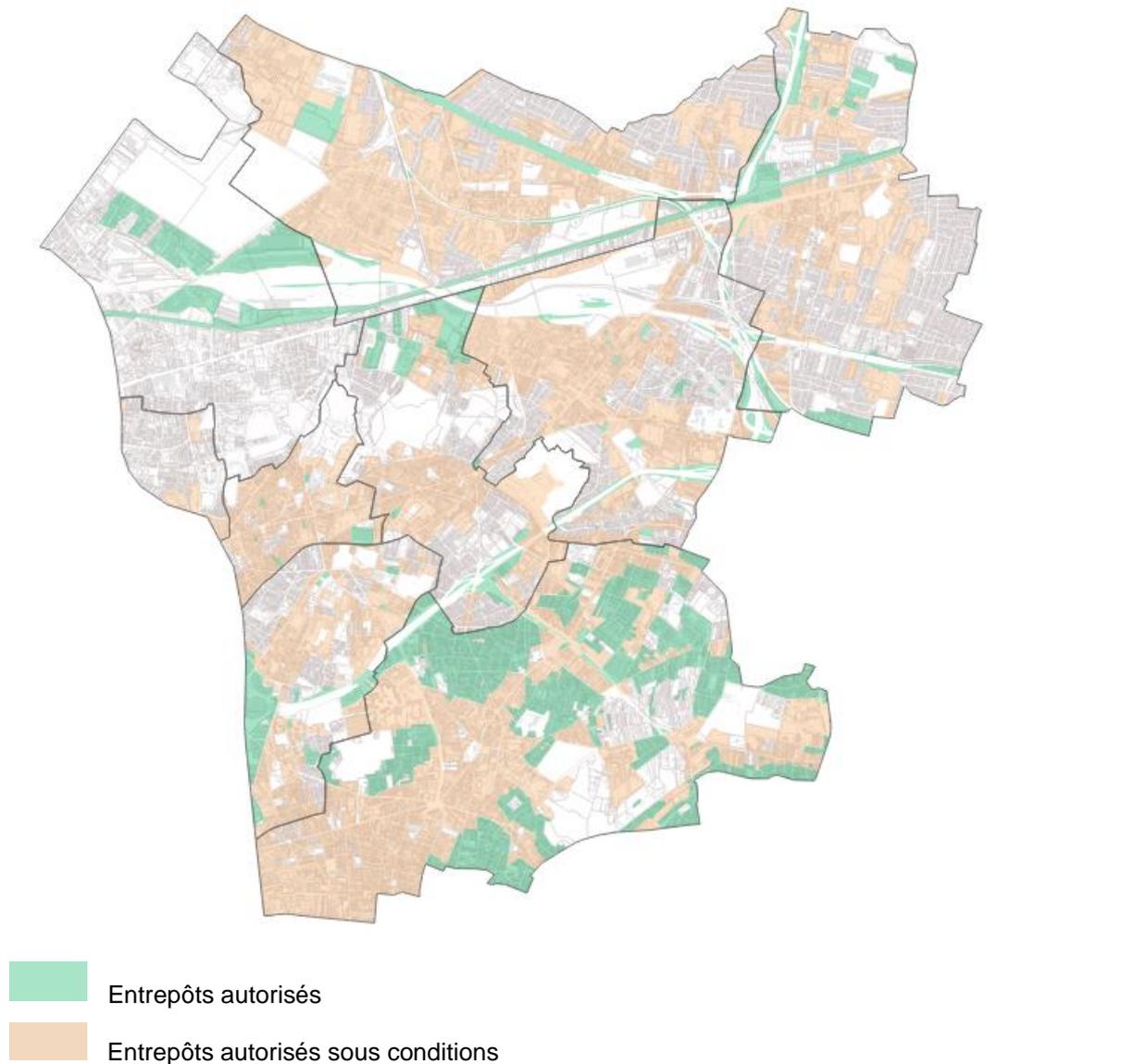
Quelle réponse pouvez-vous apporter à cette observation ?

Le PLUi n'est pas habilité à réglementer les types d'entreprises qui pourraient s'installer dans les entrepôts. Le code de l'urbanisme réglemente strictement les destinations et sous-destinations (Articles R.151-27 et suivants du Code de l'urbanisme) que le PLUi peut autoriser, autoriser sous conditions ou interdire selon les zones du PLUi. Par exemple, la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » comprend la sous-destination « Entrepôts » qui ne peut pas être plus détaillée au règlement du PLUi.

Le PLUi s'attache cependant à encadrer les potentielles nuisances qui pourraient être générées par les activités mobilisant les entrepôts, tout en étant attentif au maintien de la diversité économique sur le territoire. Ainsi les entrepôts ne sont autorisés sans

conditions au PLUi, uniquement dans certaines zones du territoire comme les zones d'activités économiques par exemple. Ils sont autorisés dans d'autres zones sous conditions comme devant par exemple résulter d'une activité secondaire à l'activité économique principale située sur la parcelle. Enfin, de nombreuses zones du PLUi interdisent strictement la sous-destination « entrepôts ».

Dans le cadre de la Modification n°3, l'évolution précise des règles se rapportant à l'accueil d'entrepôts sur un terrain va dans le sens de leur facilitation, pour les villes de Bagnole, de Bobigny et de Montreuil. Il est rappelé que ces évolutions concernent les zones UA, c'est à dire les zones d'activités (et non en zones résidentielles), qui doivent pouvoir d'ores et déjà être desservies.



7. Thème G : Mobilités

Ce thème regroupe les principales contributions relatives aux différentes dimensions de mobilité, impactées par la procédure de modification n°3 du PLUi portée par Est Ensemble

Pour le traiter, la commission d'enquête a retenu les trois sous-thèmes suivants :

- Les mobilités « motorisées »
- Les mobilités actives ou douces « à force musculaire »
- Le stationnement des « véhicules »

7.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

Le public évoque principalement les mobilités douces. Les grands projets de transports (T1, Tzen, Ligne 15 Est, T11 Express, Ligne 1, Ligne 9 et Ligne 3) sont rarement cités dans ce thème. Et lorsqu'ils le sont, les observations portent plutôt sur les gares et stations, principalement lorsque ces dernières conduisent à des changements de zonage ou impactent l'espace vert, notamment concernant le T1.

7.1.1. Les mobilités « motorisées »

Le public semble sensibilisé à l'aménagement de l'espace public pour réduire l'usage de la voiture, mais également à l'insertion urbaine des axes autoroutiers et voies rapides, et à la réduction de la vitesse en ville.

Mail 120 : Guilhem SAINCTAVIT - Romainville

Un renforcement des règles de sécurité routière semble nécessaire au vu des infractions commises quotidiennement par les automobilistes, notamment des feux rouges grillés par les voitures, parfois même devant des écoles (ex. : école maternelle Charlie Chaplin). Serait-il possible d'ajouter des radars aux feux rouges ? [...]

Mail 287 : Nicole COUSTERE - Romainville

J'habite Romainville depuis un an (bas pays) et suis handicapée, tributaire malgré moi de ma voiture.../... Je demande expressément que la vie des personnes handicapées soit prise en compte et que ces personnes puissent se rendre partout, c'est à dire en créant des places PMR ce qui serait aussi favorable pour les commerces [...]

Mail 216 : SACOOP - Montreuil

Compenser la très grande surface de pleine terre artificialisée par la construction du SMR (Site de Maintenance et de Remisage) en renforçant la végétalisation le long du SMR.../... Pour réaliser les travaux du TRAM, 1275 arbres abattus. Il faut en ajouter au moins 150 pour prendre en compte la forêt urbaine dévastée sur la parcelle du SMR, propriété de la RATP [...]

Mail 351 : Emmanuelle ROBIN pour le Collectif des riverains du T1 - Montreuil

Réorganisation la circulation motorisée pour permettre de regagner du foncier sur les voies devenues inutiles. Par exemple, en mordant sur le foncier des voies parallèles au Tram .../... L'émergence de ces nouveaux îlots de chaleur s'expliquent par la mise en place des enrobés sombres des voies motorisées [...]

Page 116 sur 145

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

Les avis du public concordent avec les orientations prises par le territoire dans son Plan Local de Mobilités approuvé en juin 2024. Sa mise en œuvre est en cours, notamment via les actions relevant de l'orientation 1 « transformer l'espace public pour réduire l'usage de la voiture et apaiser la ville ».

7.1.2. Les mobilités douces

Il existe de nombreux types de mobilités douces, la marche, le vélo mais aussi les véhicules électriques (voitures et scooters). Toutefois, le public s'est exprimé principalement sur les pistes cyclables.

Mail 6 : Marie – Noisy-le-Sec

Politique volontariste en faveur des mobilités durables, il faut aménager une piste cyclable à double sens et protégée de voies de circulation automobile tout le long de la D116 [...]

Mail 24 : Marion MOIZARD – Noisy-le-Sec

Je suis heureuse que le tramway arrive bientôt... En revanche concernant les autres mobilités douces, le vélo, la marche, des rues apaisées, je souhaiterais voir davantage d'initiatives [...]

Mail 90 : CHANEZ DJEDDOU - Bondy

Infrastructure pour les mobilités douces : Un terrain adapté aux vélos et trottinettes, pour encourager les déplacements écologiques et sûrs dans notre quartier [...]

Mail 120 : Guilhem SAINCTAVIT - Romainville

Manque d'aménagements cyclables séparés des voitures et des piétons. Les pistes cyclables délimitées par des simples marquages au sol ne sont pas suffisantes pour protéger les cyclistes [...]

Mail 221 : Yves CHAUMARD pour l'association MNLE93 – Noisy-le-Sec

Il me paraît nécessaire que les plans locaux de mobilités en matière de développement des axes cyclables soient intégrés dans cette modification n°3 du PLUi. [...]

Mail 274Y : Laura PAGLIAROLI - Romainville

Nous, les habitants de Romainville, avons besoin d'un lien plus facile entre le quartier bas pays et le canal de l'Ourcq avec des aménagements piétons et pistes cyclables, ainsi que des espaces verts urbains [...]

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

Les aménagements d'espace public destinés aux mobilités douces, et notamment à la pratique du vélo, sont programmés dans l'action 1.7 du Plan Local de Mobilités d'Est Ensemble (voir réponse à la question G2).

7.1.3. Le stationnement

Si le stationnement des véhicules est un levier essentiel pour favoriser le passage d'un mode de transport à l'autre : de la voiture au vélo, du vélo à la marche à pied ou vers les transports en commun, le public a surtout évoqué la question du stationnement privé, pas suffisamment disponible ou utilisé et le stationnement public en baisse alors que l'offre de transports collectifs va croissant.

Mail 24 : Marion MOIZARD – Noisy-le-Sec

Cette rue a été entièrement refaite en 2022 ou 2021, c'est très récent. Malheureusement le trottoir devant et le long de l'école permet tout juste de se croiser à 2 personnes, je vous laisse imaginer la cohue le matin et le soir. Sur le trottoir d'en face, 4 places de stationnement ont été créés [...]

Mail 85 : Valérie ARBIB - Bondy

Manque accru de places de stationnement [...]

Mail 91 : Association du parc Lucie Aubrac – Les Lilas

Un parc de stationnement vélo devrait être aménagé à l'entrée de la halle [...]

Mail 226 : Elian CHARLOT - Montreuil

Mettre les places de stationnement en pleine terre, séparé par une plantation, [...] contribuerait également à créer cet îlot de fraîcheur et rendrait aussi plus douce la circulation automobile [...]

Mail 260 : Fatma EL MOUNTASSER - Bobigny

Saturation du stationnement [...]

Mail 279 : Juliette - Romainville

Très peu de places de stationnement prévus ce serait vraiment injuste qu'il n'y ait même pas de stationnement PMR [...]

Mail 294 : Jérôme MINGUENEAU - Montreuil

Pour compenser l'offre de stationnement perdue, un parking souterrain pourrait être créé [...]

Mail 300 : Antoine ROCHETTE – Délégué Régional FFB Grand Paris Ile-de-France

Les demandes en stationnement vélos dépassent le cadre de la réglementation nationale, déjà très ambitieux. Augmenter les exigences en matière de stationnement vélo, alors que la réglementation nationale est déjà très ambitieuse, peut induire une baisse de la qualité des opérations [...]

Mail 300 : Antoine ROCHETTE – Délégué Régional FFB Grand Paris Ile-de-France

L'article L 152-6-1 du code de l'urbanisme issu de la loi Climat & Résilience dispose que l'autorité compétente peut, par décision motivée, réduire l'obligation de stationnement voiture imposée par le PLUi [...]

[Avis et commentaires de l'EPT](#)

Le stationnement sur l'espace public, en ouvrage et dans les nouvelles constructions sont autant de thèmes abordés dans le Plan Local de Mobilités d'Est Ensemble, et notamment dans l'orientation 3 « construire un cadre référentiel et réglementaire pour agir sur les mobilités ». Les principes fixés par les élus dans le Plan Local de Mobilités ont été traduits dans la modification n°3, notamment sur la question des stationnements dans les nouvelles constructions (voir réponse à la question G3).

7.2. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question G1, relative la construction du SMR

La commission constate des différences entre la compensation prévue (1287 arbres prévus) dans la modification N°3 du PLUi et qui figure au plan Canopée adopté par le département (Replanter 3 pour 1 abattus).

Pouvez-vous préciser comment s'articule SDRIF environnemental et le plan Canopée de la Seine-Saint Denis avec le projet de modification n°3 du PLUi ?

La construction du Site de Maintenance et de Remisage du tramway t1, dans le cadre de son prolongement jusqu'à Val de Fontenay, se fait sous la maîtrise d'ouvrage de la RATP, et la maîtrise d'œuvre de Systra.

Le chantier est déjà bien entamé et la livraison du site prévue en 2026.

Le projet de Modification n°3 est réalisé en compatibilité avec les documents supra-territoriaux. Le code de l'urbanisme (Articles L.131-1 et suivants) crée un lien direct de compatibilité entre le SDRIF-e et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole du Grand Paris qui devra être compatible avec le SDRIF-e sous un délai de 3 ans. Le PLUi doit quant à lui être compatible avec le SCOT.

A noter enfin que si le SDRIF-e a été adopté par le Conseil Régional, il n'a pas encore été approuvé par décret du Conseil d'Etat et n'est donc pas encore en vigueur.

Le Plan Canopée est un plan départemental pour la plantation d'arbres sur l'ensemble de la Seine-Saint-Denis. **Le Département n'est pas compétent en aménagement-urbanisme.** Le Plan Canopée n'est pas un document auquel le PLUi doit assurer une compatibilité règlementaire, mais il est régulièrement pris en compte par l'EPT dans sa politique d'aménagement et de renaturation, notamment via le Plan Arbres. **A noter que le Plan Canopée est déployé par le Département sur le domaine public départemental. Le PLUi a pour 1e vocation de réglementer les parcelles cadastrées.**

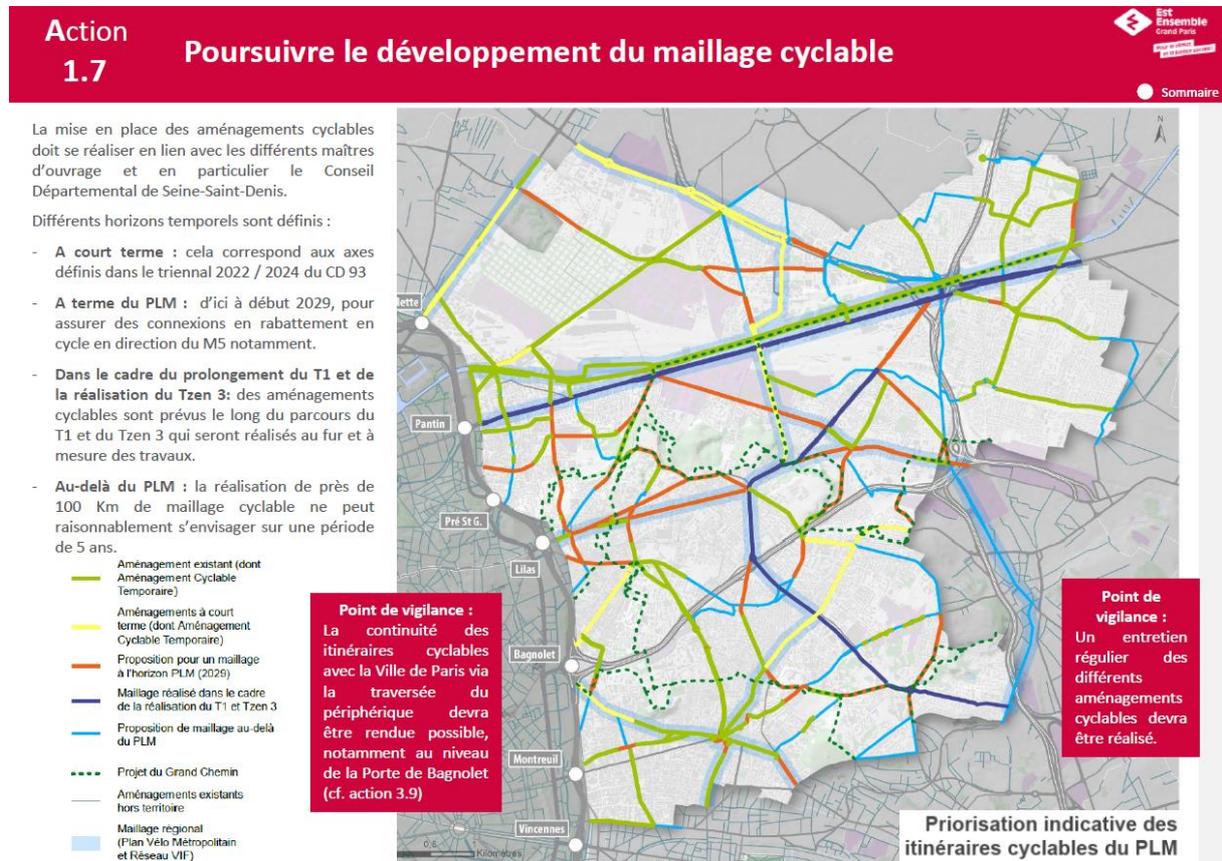
Question G2, relative aux pistes cyclables

La modification n°3 du PLUi doit prévoir un maillage de pistes cyclables dans toutes les villes du territoire pour s'adapter au Plan Local de déplacement. Le public semble les trouver insuffisantes et, évoquant la sécurité, demande que ces pistes soient séparées des autres mobilités.

Comment pensez-vous répondre à cette demande dans la modification n°3 du PLUi ?

L'aménagement de l'espace public pour enrichir le maillage en aménagements cyclables (pistes bidirectionnelles, simples, passerelles, contre-sens cyclables, ...) est une priorité des élus du territoire d'Est Ensemble. Elle ne relève pas de la modification

n°3 mais du Plan Local de Mobilités approuvé en juin 2024 qui l'a notamment décliné dans l'action du 1.7 : « poursuivre le développement du maillage cyclable ». Cette action, initiée en coordination avec les gestionnaires de voirie (communes, département), permet notamment un phasage réaliste et ambitieux des futurs axes à aménager pour faciliter la pratique du vélo. La carte ci-dessous précise cette programmation :



Question G3, relative au stationnement des véhicules

Le nombre de voitures par foyer est en accroissement, la volonté exprimée dans la modification n°3 du PLUi de réduire l'usage de la voiture et l'utilisation grandissante du vélo (à la place de la voiture ?) va nécessiter de disposer de plus d'endroits pour y stationner sa voiture et/ou son vélo. Mais le stationnement, c'est aussi de l'espace urbain perdu.

Comment pensez-vous traiter cette contrainte et répondre à cette demande du public ?

Le nombre de voitures par foyer n'est pas en accroissement sur le territoire d'Est Ensemble, mais décrit au contraire une dynamique conduisant plutôt à la démotorisation des ménages. Le taux de motorisation a décliné de 3 points entre 2013 et 2018 sur l'ensemble du territoire, confirmant une tendance que l'on peut observer sur la métropole parisienne. L'INSEE détaille pour les villes du territoire les dynamiques suivantes :

<i>Taux de motorisation</i>		
Communes	2018	2013
Bagnolet	0,59	0,63
Bobigny	0,67	0,66
Bondy	0,82	0,83
Le Pré Saint-Gervais	0,53	0,58
Les Lilas	0,58	0,59
Montreuil	0,59	0,62
Noisy-le-Sec	0,74	0,69
Pantin	0,5	0,54
Romainville	0,72	0,78
Est Ensemble	0,63	0,66

Pour traiter cette dynamique, la modification n°3 a instauré des normes de stationnement dans les nouvelles constructions indexées sur le taux de motorisation des communes, en continuité des travaux engagés dans le Plan Local de Mobilités d'Est Ensemble (2024) et du Plan des Mobilités d'Île-de-France (en cours d'actualisation).

Question G4, relative au stationnement des véhicules

La commission note quelques écarts positifs dans les chiffres cités entre l'OAP Thématique Mobilités qui constate qu'en 2024, 42% de la population du territoire se situe à moins de 500m à pied d'un métro/tramway et moins de 1000 m à pied d'un RER. Alors que dans le PLM (Plan Local de Mobilité) de 2023, ce chiffre était de 37%

Pouvez-vous confirmer cette situation ?

Est Ensemble confirme cet écart, lié à la mise en service en juin 2024 du prolongement de la ligne 11 du Métro, entre Mairie des Lilas et Rosny Bois-Perrier. Cette mise en service a permis d'offrir une desserte fine et inédite de nouveaux quartiers, hissant à 42 % la part de la population habitant à proximité d'une station de métro, tramway ou RER.

Question G5, relative au ratio Place de stationnement par appartement

Il semblerait que l'article L 152-6-1 du code de l'urbanisme permette de réduire les exigences, en termes de nombre de place de stationnement par appartement.

Pensez-vous confirmer cela et étudier l'opportunité d'en bénéficier dans le rayon de 500 mètres autour des gares ?

Les articles L151-35 et L151-36 du Code de l'urbanisme disposent en effet que les exigences de stationnement dites « plancher » peuvent être abaissées dans les rayons de 500 mètres autour des gares. Le PLUi d'Est Ensemble a déjà intégré ces normes lors des procédures précédentes, et les a renforcées dans le cadre de la modification n°3 comme suivant :



Logements

En quartier de gare : **0,4** places par logement à Pantin, **0,5** places pour les autres villes

Hors quartier de gare : **0,5** places à Pantin, **0,59** à Montreuil, **0,74** à Noisy-le-Sec, **0,8** à Bagnole/PSG/Lilas/Romainville, **1** à Bobigny, **1 ou 2** (T3+) à Bondy

Logement social

Quartier de gare : **0,25** places par logement (**0,5** à Romainville)

Hors quartier de gare : **0,5** places par logement (**0,8** à Bondy)

Bureaux

1 place pour 150m² de SP créée

1 place pour 100 m² de SP créée

8. Thème H : Patrimoine

Ce thème concerne la procédure de révision allégée n°1, dédiée au volet patrimonial du PLUi.

Il regroupe les principales contributions abordant la protection et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager des communes adhérentes à Est Ensemble, dont 1260 nouveaux éléments seraient classés au titre du code de l'urbanisme (L.151-19) en qualité de servitude annexée PLUi. Il a été abordé à titre individuel ou à titre collectif par plusieurs associations, notamment agréées sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement.

Pour le traiter, quatre grandes thématiques ont été identifiées par la commission d'enquête, concernant respectivement :

- Information des propriétaires concernés
- Critères de classement et les règles proposées
- Dévalorisation du bien personnel
- Préservation de l'histoire et de la mémoire des territoires

8.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

Si le projet de révision *Patrimoine* est salué par quelques contributeurs, la très grande majorité des contributions exprime des positions défavorables à la protection et mise en valeur du patrimoine bâti, identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, dont les différentes mesures de protection proposées par le PLUi d'Est Ensemble, sont rappelées ci-dessous

3 niveaux de protection :		
<div style="background-color: #f08080; width: 20px; height: 20px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center; border-radius: 50%;">1</div> <p>Patrimoine emblématique Protection stricte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aucune démolition n'est autorisée sauf éléments spécifiques (extension, surélévation, modification de façade, de toiture, ou autre modification ultérieure susceptible d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction) précisé dans la fiche. • Dans la mesure du possible, es travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment. • L'isolation par l'extérieur est interdite. 	<div style="background-color: #f0e68c; width: 20px; height: 20px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center; border-radius: 50%;">2</div> <p>Patrimoine remarquable Protection forte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des extensions et des démolitions partielles sont autorisées. • L'isolation par l'extérieur est interdite. 	<div style="background-color: #f0e68c; width: 20px; height: 20px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center; border-radius: 50%;">3</div> <p>Patrimoine représentatif Repérage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée. Ils font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, une attention particulière sera portée au moment de l'étude des projets d'évolution.
<p>Article L151-19 du code de l'urbanisme</p> <p>« « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. » ».</p>		

8.1.1. Information des propriétaires

De nombreuses personnes témoignent de leur étonnement de ne pas avoir été informées préalablement au classement de leur bien, estimant parfois que le classement proposé est injustifié, comme en témoigne notamment l'extrait cité ci-dessous.

Mail 20 : Severino DROGOUL - Romainville

Droit à l'information : les propriétaires ou parties intéressées ont le droit d'être informés des raisons et de la justification selon les critères ayant conduit au classement de leur bien. Sans justificatif écrit, ce droit n'est pas respecté [...]

Avis et commentaires de l'EPT

Une importante concertation a précédé l'arrêt de la révision allégée. Celle-ci a permis la construction du dossier en adéquation avec les avis exprimés par les habitants. Des efforts importants ont été faits par le maître d'ouvrage pour aller au-delà de ses obligations règlementaires, notamment par des visites de terrain collectives, une réunion publique et un questionnaire en phase diagnostic et la conception d'un jeu sérieux du patrimoine sur-mesure, qui a permis de sonder un public plus divers qu'habituellement en phase élaboration. Ce support était un jeu de plateau, sur lequel les participants pouvaient naviguer entre les patrimoines emblématiques du territoire, et exprimaient leur sensibilité sur les bâtiments sur lesquels ils « tombaient ». Trois sessions de jeu ont été organisées dans les médiathèques d'Est Ensemble en mai et juin 2024.

L'enquête publique a ensuite permis de recueillir la parole la plus large et diverse possible sur le projet arrêté. La participation a été supérieure aux précédentes enquêtes. Les mesures d'information ont là-aussi excédé les dispositions du Code en la matière : exposition itinérante, courriers dans certaines villes, publication de cartes pédagogiques dans les journaux et sites municipaux, diffusion d'un livret d'informations, ...

Est Ensemble détaille les mesures d'informations des habitants dans sa réponse à la question H1 de la commission d'enquête.

8.1.2. Critères de classement et règles proposées

Quelques personnes expliquent leur difficulté à appréhender les règles du jeu relatives au projet de classement patrimonial, ou expriment leur incompréhension, tandis que d'autres, plus nombreuses, notamment propriétaires de pavillon, s'opposent au classement de leur bien, avec des argumentaires très développés : absence de valeur patrimoniale, atteinte au droit de propriété, conséquences économiques, conséquences énergétiques, vice de procédure, incohérence technique.

LIL -Obs 1 Martin BORTZMEYER- Les Lilas

Il n'est pas aisé de découvrir dans les documents quelles règles s'appliquent à un bâtiment jugé désormais de « niveau 3 – représentatif » dans les bâtis à protéger. Le

chapitre I.5 du document B2.1.1. donne les justificatifs (permis de démolir, droit de regard sur les constructions attendues) mais où se trouvent les règles ? (Dans le B2.2 il n'y a que des règles pour les niveaux 2 et 3 de protection). De même, le garage « Legendre », 159 rue de Noisy le sec n'apparaît pas dans la « listes des adresse » alors qu'il semble, sur la carte des Lilas relever d'un « niveau remarquable 2 » [...]

Mail 269 : Colette SCHEYDER pour Noisy-le-Sec Environnement

Dans la fiche communale, il est indiqué « ITE : démolition même partielle interdite » et dans le règlement par typologie patrimoniale, c'est beaucoup plus souple : il est dit en cas de démolition et pour les menuiseries nouvelles, le plastique est seulement à éviter. Éviter ne veut pas dire interdit et qu'en est-il pour l'ITE ? [...]

Mail 58 : Thomas BOQUILLON – Les Lilas

J'exprime une vive incompréhension quant à ce classement en catégorie 2, qui paraît incohérent avec les critères habituellement appliqués .../...Je souligne que cette classification n'a pas été étendue de manière équitable à toutes les maisons de patrimoine ouvrier de ce type dans le quartier, créant ainsi une disparité injustifiée.../... Je demande que soit prise en compte la cohérence d'ensemble du patrimoine ouvrier de notre quartier, plutôt que de procéder à des classements isolés et potentiellement arbitraires. En conclusion, je sollicite une révision du classement de ma maison pour la placer en catégorie 3 de protection patrimoniale, conformément à la recommandation initiale de la Ville des Lilas, et dans un souci d'équité et de cohérence avec le tissu urbain environnant [...]

Mail 135 : Allain – Pré Saint-Gervais

Je réside au Pré Saint Gervais et je salue cette initiative de recenser le patrimoine bâti du territoire. Je regrette qu'en deçà du niveau de protection 1, par ailleurs extrêmement rare, et quel que soient les typologies, les volets roulants voire les volets roulants et leur coffre soient autorisés. Je note, au sein du rapport de présentation, que cette possibilité est permise "pour des raisons de confort énergétique, de coût et de praticité de ces dispositifs". Mais n'est-ce pas l'intérêt de ce recensement de faire passer la qualité architecturale avant toute autre considération ? Il est également regrettable qu'une distinction soit opérée entre des façades qualifiées de principales et de secondaires. La qualité d'un bâtiment ne se limite pas à sa perception depuis l'espace public, de plus, en fonction de l'évolution de l'espace urbain, telle façade invisible auparavant peut le devenir et vice-versa [...]

Mail 20 : Severino DROGOUL - Romainville

Nous contestons ce classement patrimonial dans le cadre de la mise à jour du PLU patrimoine et nous demandons par ce document un déclassement. Les raisons sont les suivantes : a) Absence de valeur patrimoniale, de valeur architecturale, de valeur culturelle, de valeur symbolique : l'élément classé ne possède pas de valeur historique, culturelle, architecturale ou symbolique suffisante pour justifier sa protection ; b) Atteinte aux droits de propriété : ce classement porte une atteinte excessive aux droits de propriété, rendant impossible ou très difficile l'usage normal et raisonnable du bien et son adaptation nécessaire à l'environnement ; c) Conséquences économiques : les impacts économiques négatifs du classement .../... ; d) Conséquences énergétiques : de nombreuses restrictions sont identifiées dont certaines sont incompatibles des nouveaux besoins environnementaux pour lequel il est nécessaire de s'adapter dans

Page 125 sur 145

le cadre du changement climatique, notamment dans le cadre de la réduction des coûts énergétiques .../... ; e) Vices de procédure : classement réalisé sans visite physique et sans justificatif écrit adressé à l'intéressé ; f) Critères proposés pour le classement patrimonial et règles de protections associées : incohérence technique ne permettant pas un classement adapté aux besoins actuels. PJ : note de synthèse [...]

Mail 21 : Léo - Noisy-le-Sec

Le classement à titre remarquable ou représentatif de nombreux petits immeubles d'habitations (souvent en copropriété) ou de maisons ne doit pas compromettre la possibilité de mener des travaux de rénovation énergétique tant qu'ils puissent ne pas dénaturer les éléments remarquables de ces constructions en ayant recours à des techniques respectueuses du bâti ancien ou si ces travaux sont par exemple concentrés sur des parties moins visibles et moins remarquables telles que des façades arrières, des pignons aveugles. De la même manière, il me semblerait préjudiciable d'interdire la possibilité de créer des extensions ou des surélévations, qui peuvent dans certains cas se faire en bonne intégration architecturale et au bénéfice d'une amélioration de la performance énergétique (isolation de combles par exemple). Si le PLU doit intégrer d'avantage de protection du patrimoine bâti existant remarquable, cette protection ne doit pas non plus selon moi être un frein à la rénovation thermique et énergétique qui constitue un enjeu fondamental pour notre futur [...]

BON-Obs 7 : Françoise MARY - Bondy

Aucun document n'est daté ni ne porte mention de qui l'a réalisé, est-ce normal ? Je réitère un avis concernant la réalisation du Diagnostic historique, patrimonial et paysager sur Bondy. D'un point de vue historique, celui-ci est truffé d'erreurs .../... Le Plan de repérage des bâtiments remarquables est d'une incroyable fantaisie. Depuis deux décennies, au travers d'associations, historique ou écologique, nous réclamons de connaître les critères de jugement. Sans succès.../... des constructions ne sont toujours pas repérées comme ayant une valeur patrimoniale, architecturale, elles doivent être ajoutées. Mais on place les trois quarts des maisons banales de la Villa Gabriel Séailles en patrimoine remarquable, zone UH préservée !!! Inexplicable, indéfendable pour qui se donne la peine de regarder, même seulement sur google. Sauf à reconnaître que les trois villas citées plus haut en exemple gênent les projets constructifs, notamment en zone grise, couleur si justement choisie. Définition: imprécision, ambiguïté de la législation .../... une construction n'apparaît pas dans le PPAUP, mais elle répond pourtant aux critères positifs permettant d'y figurer au regard des fiches établies par le bureau chargé de l'étude en août 2011 (Sites et cités) [...]

ROM-Obs 10 : Monsieur LOCATELLI - Romainville

Je refuse que mon bien soit classé 2. Compte tenu du très mauvais état de la structure : maison inhabitée depuis des années, toiture percée, il pleut à l'intérieur car charpente pourrie par les années, plancher éboulé et percé, lézardes et fissures multiples sur mur porteur, cave éboulée et inaccessible. Ce bien aurait un coût trop élevé à rénover [...]

ROM-Obs 9 : Sébastien SIDER - Romainville

Ma maison est nouvellement classée en 2. Je conteste ce classement et sollicite un classement niveau 3 « patrimoine représentatif ». Au regard des exemples montrés dans le support de présentation sur les niveaux 2 et 3 à l'occasion de la réunion

Page 126 sur 145

publique .../... il apparaît que le niveau 2 « patrimoine remarquable » concerne plutôt des meulières et que le niveau 3 ressemble plus à ma maison. La consultation de la pièce B.2.3. laisse apparaître des maisons dont les façades et l'aspect général m'apparaît similaire à la mienne ils sont classés niveau 3 : 41 rue Carnot, 62 avenue des Bretagnes, 61 rue Saint Germain. La façade a été rénovée fin des années 1990 et début des années 2000, je ne considère pas qu'il s'agisse d'un patrimoine remarquable sachant par ailleurs qu'en raison de la proximité de l'église (500 m) l'accord des ABF est nécessaire, et nous ne pouvons pas faire n'importe quoi. Le classement n'est donc ni pertinent ni utile et je sollicite un déclassement niveau 3 [...]

Mail 268 : Gil – Montreuil

Objet : Protection du patrimoine moderne - Extension de la protection dans le PLUi (degré jaune) des ensembles de maisons en bandes sculptées des années 1980 : Rue Signac, Sentier de la Ferme, Sentier des Jasmins, Rue Anatole France, Rue Marcel Largillière, Rue des Papillons [...]

D'autres contributions, notamment émises par des sociétés, soulignent l'inadaptation du classement proposé à la situation de leurs entreprises, voire en contradiction avec la procédure conjointe de modification n°3 du PLUi

Mail 128 : Benoît BOUCHE pour SCCV Bagnolet Gallieni II – Saint-Ouen-sur-Seine

La SCCV Gallieni est également propriétaire de la Tour du même nom. La modification n°3 prévoit de classer le terrain accueillant la Tour en zone UA_h, dans laquelle la sous-estimation Hébergement est dorénavant autorisée.../...Toutefois, dans le même temps, la révision allégée vise à augmenter le nombre d'éléments patrimoniaux identifiés au sein du PLUi au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et à modifier le dispositif réglementaire y afférent. A ce titre, il est prévu d'identifier la Tour comme un élément bâti à protéger de « Niveau 3 Représentatif » : Or ce repérage de la Tour visant à préserver ses caractéristiques architecturales tertiaires entre en contradiction flagrante avec la procédure conjointe de modification n°3, qui prévoit de faire évoluer le zonage du terrain pour permettre l'accueil d'un programme d'hébergement, impliquant (nécessairement) une redéfinition de la physionomie de la Tour. Il apparaît nécessaire de supprimer cette identification de la Tour Gallieni [...]

Mail 355 : Ingrid pour la société babyfoot BONZIN - Bagnolet

L'examen du dossier B, volet patrimonial de l'enquête publique, fait apparaître les bâtiments historiques de l'entreprise au 34-36 rue Désiré Vienot et 14 rue Thérèse (parcelle 000 AE 103) comme bâtiments remarquables ce qui est déjà le cas mais ils sont dorénavant inclus dans un EBUPR Ensemble Bâti, Urbain et Paysager Remarquable de petit pavillonnaire avec jardins. Dans le document soumis à l'enquête le repérage de ces bâtiments a évolué. Inventoriés dans la typologie des bâtiments de production et d'activités et la catégorie architecture industrielle et ferroviaire, ils relèvent de la sous-typologie des usines et ateliers urbains. Ils passent de « patrimoine remarquable » .../... à un « patrimoine représentatif » de Niveau 3 avec des « protections modérées » comme 136 autres éléments patrimoniaux sur le territoire communal. Nous observons favorablement ce changement s'il peut permettre la préservation de l'activité de l'entreprise dans ce lieu dans de bonnes conditions .../... Nous sommes particulièrement vigilants au maintien des possibilités de changement de destination et aux contraintes qui s'appliquent aux travaux de réhabilitation, à la

Page 127 sur 145

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

possibilité de travaux de rénovation énergétique et d'intégration des énergies renouvelables .../...pour que ces locaux puissent se doter du confort du XXI^{ème} siècle en anticipant une élévation générale des températures et une raréfaction des énergies et des ressources [...]

Avis et commentaires de l'EPT

L'EPT a noté l'ensemble des remarques et demandes de déclassement portées par des propriétaires individuels, et les expertisera au regard de leur valeur patrimoniale, selon les motifs pris en compte depuis le début de la révision allégée, et sous la validation des élus concernés.

Ces motifs, et les enjeux de dévalorisation économique des biens, sont explicités dans les réponses aux questions H2 et H5 de la commission d'enquête.

8.1.3. Dévalorisation du bien personnel

Un grand nombre de personnes expriment leur désarroi, voire leur opposition au classement de leur bien qu'ils estiment dévalorisés puisque rendu difficilement transformables.

NLS- Obs 5 : Catherine GUICHON

Mon lot est classé ce qui a des conséquences en termes de valeur du bien. J'ai acquis une parcelle constructible qui a été classée postérieurement. A l'époque de l'acquisition il avait été envisagé de construire dans le futur une habitation pour nos enfants, ce qui n'est plus possible. Comment faire ?

Avis et commentaires de l'EPT

La procédure de révision allégée s'est astreinte à la poursuite des objectifs indiqués dans la délibération de lancement, autour de la préservation et de la valorisation du patrimoine local. Est Ensemble a développé son positionnement sur ce sujet dans la réponse à la question H5 de la commission d'enquête.

8.1.4. Préservation de l'histoire et de la mémoire des territoires

De très nombreuses personnes, à titre individuel, proposent de classer des biens menacés de disparition, ou porteurs d'une mémoire collective à partager.

Mail 338 : Jean-Luc COURTHIAL

En page 20 du document "Bilan sur la concertation" concernant le patrimoine industriel du territoire, il est dit que les participants à cette concertation ont souhaité la "préservation et la réhabilitation" des bâtiments industriels, "alors même que nombre d'entre eux ont disparu où sont menacés comme l'usine Piattino aux Lilas ou La Folie à Pantin. Les halles industrielles en briques et les hôtels industriels en béton doivent être particulièrement protégés" [...]

Mail 366 : Jean Yves QUERE – Montreuil

Le 54 et 56 rue Kleber à Montreuil sont les deux seuls derniers grands poumons verts de la rue. Ils devraient être protégés à ce titre comme les sont les petits jardins en

face.500 m2 et 600 m2 de terrains avec de très nombreux arbres remarquables non répertoriés. De plus même si l'apparence des maisons semblent modestes ce sont les deux dernières maisons de la rue qui témoignent du passé industriel/PME du bas-Montreuil, très caractéristique du passé industriel du bas Montreuil et malheureusement en voie de disparition. Il faut protéger ces deux bâtiments[...]

Mail 284 : Michel COURRET – Noisy-le-Sec

Je participe aux activités d'une association à qui est prêtée un bâtiment qui appartient à la mairie Noisy-le-Sec au 56 boulevard de la République. De l'extérieur le bâtiment ne paie pas de mine mais il s'avère qu'il date de la reconstruction après les bombardements de 1944 ; l'ossature type Eiffel est élégante et parfaitement saine, je suppose qu'il mériterait de figurer dans la liste des bâtiments remarquable, d'autant qu'il est situé à moins de 500m du quartier de Merlan classé monument historique[...]

Mail 104 : Julia LEARMONTH – Romainville

Dans la liste des adresses des bâtis individuels remarquables, n'apparaît pas la maison du Dr David Rosenfeld. Cette maison à l'angle de deux rues a une entrée au 111 avenue du Dr David Rosenfeld et une autre au 57 rue Gabriel Husson. Au vu de la très forte valeur historique de cette maison porteuse d'une mémoire collective, qui a fait l'objet d'une étude patrimoniale en 2021, nous demandons son classement en niveau 2. [...]

D'autres personnes déposent des contributions portées en nom collectif, et proposent de classer des biens en qualité de témoignages d'une époque afin de les protéger d'une éventuelle disparition, faute d'usage ou de mutation des biens ou d'opérations d'aménagement.

Mail 98 : Jean JOUBERT, pour l'association Balbiniacum – Bobigny

Contribution de Balbiniacum, cercle de recherche et de découverte de Bobigny, au PLUI Est-Ensemble, volet patrimoine à sauvegarder. Pendant plus d'un siècle, Bobigny fut une terre maraîchère. De tout le département de la Seine, c'est elle qui comptait le plus grand nombre de maraîchers. Aujourd'hui, sur notre commune, il subsiste des traces importantes de cette activité. Balbiniacum souhaite ardemment que le PLUI d'Est-Ensemble, protège ces dernières constructions, pour sauver la mémoire des temps passés et afin de montrer aux générations futures, comment Bobigny, mais aussi d'autres villes d'Est-Ensemble ont nourri les Parisiens. Bobigny fut aussi une terre industrielle. Plusieurs bâtiments, dont certains centenaires et avec une facture architecturale remarquable sont toujours visibles sur le territoire. Tous sont actuellement en activité mais ils risquent de disparaître lors d'une mutation des biens ou lors d'opération d'aménagement en particulier dans le programme Ecocité. Compte tenu de leur intérêt patrimonial, Balbiniacum souhaite qu'ils soient protégés et servent de témoignage d'une époque qui a marqué nos territoires. Ce recensement en témoigne [...]

Mail 330 : Daniel ORANTIN pour la Fondation du patrimoine - Pantin

Au nom de la délégation Seine-Saint-Denis de la Fondation du patrimoine, je tiens à féliciter Est ensemble et les communes qui la composent pour l'important travail réalisé et l'attention portée au patrimoine dans son PLUI. Comme le souligne l'Atlas du patrimoine de la Seine-Saint-Denis, "il s'agit d'une des rares réalisations de logements

Page 129 sur 145

privés de l'AUA de cette décennie.../...Cet ensemble devrait, de mon point de vue, figurer au volet patrimoine du PLUI. Cette inscription permettrait à la puissance publique d'avoir son mot à dire lorsque, immanquablement, la copropriété devra trancher question difficile de la rénovation thermique. L'hypothèse du doublage par l'extérieur mettrait alors en cause le caractère remarquable et représentatif de l'immeuble [...]

Mail159 – Julia LEARMONTH pour ASVR - Romainville

Avis Association de sauvegarde du village de Romainville (ASVR) sur le bâti agricole B2.2 inclus dans la catégorie "maisons de bourg" Ce succinct descriptif des maisons agricoles n'est pas suffisant pour l'identification et la protection du village rural de Romainville.../... Pour Romainville, en parallèle de la dénomination « Maisons de Bourg », il est impératif de créer une dénomination «Maisons Agricoles » avec un niveau 2 de protection.../... En complément de ces propos, voir en pièce annexe jointe la proposition pour l'élaboration d'un volet patrimonial à destination du PLU de Romainville et d'un principe d'inventaire pour le bâti et l'environnement remarquable à sauvegarder.../... On déplore que les 6 Maisons de Carriers du numéro 20 au numéro 30 de la rue des Bas-Pays à Romainville soient inventoriées dans la typologie des «Maisons de Bourg » avec un niveau 3 de protection .../... patrimoine singulier et unique, témoin de l'exploitation du gypse pendant plus d'un siècle dans les carrières de gypse de Romainville. Il est donc urgent et impératif de protéger ces 6 maisons de carriers avec une protection forte sous une typologie de « Patrimoine remarquable industriel ». Dans ce même sujet de « Patrimoine remarquable industriel », on s'interroge que les 4 Maisons de Contremaîtres au numéro 2 de la rue de Paris à Romainville soient inventoriées dans la typologie des « Maisons Pavillonnaires » avec un niveau 3 de protection.../... Nous vous invitons très vivement à prendre connaissance de l'évaluation patrimoniale de ces 6 maisons d'ouvriers et de ces 4 maisons de contremaîtres, menée en juin 2016 par le CAUE de Seine St-Denis [...]

Mail 65 : Emilio Tempia – Fruits défendus - Montreuil

- *Par sa lettre GLC/NSG/CM/CG du 07 décembre 2023 à notre association, la Ville de Montreuil nous a fait part de sa décision de démolir les maisonnettes paysannes ayant survécu au 122 rue Pierre Jean de Béranger", parcelle 48 .../...Ces protections et les travaux de restauration des Murs à pêches justifient pleinement la conservation des seules maisonnettes paysannes ayant survécu. Ces maisons intégrées aux murs font aussi partie d'un site d'agriculture urbaine absolument unique qui a vocation à être classé au patrimoine mondial par l'UNESCO, après sa restauration. Comme ont été classés les territoires agricoles patrimoniaux français que sont les coteaux, maisons et caves de champagne et les climats du vignoble bourguignon.../... Le label Patrimoine d'intérêt régional décerné aux Murs à pêches a été attribué pour des raisons qui en justifient pleinement la protection : "Le site des Murs à Pêches, situé à Montreuil, est le dernier témoin de la culture fruitière qui a fait la renommée de la ville de l'Ancien Régime au lendemain de la Seconde guerre mondiale.../... Ils témoignent ainsi de la formidable tradition agricole de la ville de Montreuil en premier lieu, mais aussi de la tradition maraîchère de la région Ile-de-France, qui a atteint son apogée à la fin du XIXème siècle.../...Les murs*

Page 130 sur 145

à pêches sont également une illustration et un laboratoire de grandes questions environnementales d'aujourd'hui : le lien à la nature, la préservation de la biodiversité, la remise en route d'une production agricole en ville et à taille humaine".../... la Fondation du Patrimoine rappelle que « le site des Murs à Pêches est le dernier témoin de la culture fruitière qui a fait la renommée de la ville sous l'Ancien Régime et jusqu'aux lendemains de la Seconde guerre mondiale. Fruits d'un rare savoir-faire de construction et d'arboriculture pour acclimater les pêches au climat francilien, les murs sont un exemple unique d'utilisation des ressources topographiques et géologiques locales, mettant à profit leurs qualités thermiques.../... Parmi les projets du SDRIF-E considérés emblématiques par le Conseil régional il y a, en Seine-Saint-Denis, le "parc des hauteurs" dont l'innovation essentielle est un schéma de principe de l'ouverture du territoire des murs à pêches sur la rue de Rosny et la ville, ainsi que la création du parc d'intérêt régional des Murs à pêches .../... Les Murs à pêches font sûrement partie des sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur et à requalifier. Etant donné leur état, ils doivent bénéficier de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation et leur restauration. Il convient de les mettre dans la catégorie du « patrimoine emblématique » de la légende ci-dessous : il s'agit d'un site qui peut et doit attirer des visiteurs du monde entier : alors que l'agriculture urbaine est habituellement un simple sujet de conversation, à Montreuil, elle a encore son territoire et elle commence à renaître.../... Tout le site des Murs à pêches doit donc être en rouge, comme le bâtiment de Mozinor.../... Il serait regrettable de ne pas profiter de la création du parc par le schéma directeur régional en cours pour protéger toutes les parcelles des Murs à pêches. Cette protection au niveau de la parcelle relève du PLUI d'Est Ensemble, qui doit respecter aussi la volonté de la ville de Montreuil de les protéger pour soutenir l'agriculture urbaine. La ville de Montreuil veut protéger les Murs à pêches pour encourager l'agriculture urbaine. Dans les orientations générales du PADD approuvées par le conseil municipal de Montreuil le 1^{er} février 2017 figure un paragraphe « Soutenir l'agriculture urbaine » : « Encourager la création d'espaces dédiés à l'agriculture professionnelle dans la ville, notamment dans les Murs à pêches » .../... Un long chapitre du rapport de présentation de la modification n°3 est consacré aux activités productives (pages 116 à 169). Pas un mot sur l'agriculture, alors que dans les orientations générales du Plan d'aménagement et de développement durable figure un paragraphe « Soutenir l'agriculture urbaine » : « Encourager la création d'espaces dédiés à l'agriculture professionnelle dans la ville, notamment dans les Murs à pêches ». L'objectif du PADD ne sera atteint que s'il est transcrit dans le PLUI qui doit donc affecter les espaces des Murs à pêches à l'agriculture urbaine.

Avis et commentaires de l'EPT

La révision allégée patrimoine a permis, grâce à l'élaboration d'un diagnostic très dense, à un recensement de sites collaboratif, et aux contributions très variées, d'augmenter sensiblement le nombre d'adresses recensées et protégées au sein du

Page 131 sur 145

PLUi. Ce volume a augmenté dans toutes les communes, dépassant les 3 000 adresses sur l'ensemble du territoire à terme.

Malgré cet enrichissement important, qui correspond à la délibération de lancement de la procédure, l'ajout de certaines adresses pourraient s'avérer pertinent. C'est dans ce sens que vont bon nombre de contributions d'associations expertes du territoire, spécialisées sur le patrimoine d'une commune (Romainville, Montreuil, Bobigny) ou de plusieurs. Certains habitants ont également eu l'occasion de suggérer d'autres adresses leur semblant présenter une valeur patrimoniale remarquable.

Comme détaillé dans les réponses aux questions de la commission d'enquête, l'EPT expertisera l'ensemble de ces propositions au regard des critères mis en avant depuis le début de la procédure. Une étude au cas par cas sera réalisée, avec validation des élus concernés.

8.2. Questions complémentaires de la commission

Question H1, relative à l'information du public

De nombreuses personnes manifestent leur incompréhension face à un projet dont elles se sentent exclues, mais qui les impactera fortement dans leur habitat et leur environnement immédiat. La prescription de la révision allégée n°1 du PLUi ayant été prise en Conseil Territorial du 28/09/2021, la commission souhaiterait connaître les mesures dédiées mises en place par Est Ensemble et par ses communes membres.

Pouvez-vous expliciter les mesures d'information spécifiques mises en œuvre depuis cette date, pour avertir les habitants, notamment propriétaires, du projet de classement de leur bien privé ?

Une importante concertation préalable a été menée lors des 2 années précédant l'arrêt de la révision allégée patrimoine en septembre 2024. Des visites patrimoniales, une réunion publique et un questionnaire participatif ont alimenté la rédaction du diagnostic patrimonial. La phase de recensement et de classement a été marquée par la conception et l'animation d'un jeu sérieux créé pour l'occasion, qui a permis de sonder les orientations du public sur les différentes typologies de patrimoine observables sur Est Ensemble. L'ensemble de ces actions sont détaillées dans le bilan de la concertation.

Une fois le dossier arrêté, l'EPT s'est assigné à organiser l'information le plus large possible, en vue de la participation des habitants et des propriétaires à l'enquête publique. Ces efforts, supplémentaires aux modalités prévues par le code, ont notamment abouti à :

- La conception et l'affichage d'une exposition patrimoniale territoriale, itinérante sur le territoire et affichée à Romainville, Pantin et Montreuil à partir de février 2025, également disponible sur le site internet d'Est Ensemble depuis fin 2024.
- La création de cartes sur mesure, illustrant notamment les bâtiments protégés au sein de la révision patrimoine de façon synthétique, diffusés sur internet et dans certains journaux municipaux (exemple du Montreuillois n°194 - du 13 février au 5 mars 2025)

- L'information directe des propriétaires concernés, décidée par les élus des villes de Bagnolet et Romainville, par voie postale et via l'organisation d'une réunion d'information communale, qui se sont tenues le lundi 27 mai 2024 à Bagnolet, et le mercredi 6 novembre 2024 à Romainville.

L'information des propriétaires a été laissée à la discrétion des élus communaux, dans la logique présentée en réponse à la question C7.

L'ensemble des modalités d'information citées ci-dessus ont permis une participation à l'enquête publique supérieure aux précédentes modifications du PLUi d'Est Ensemble.

Question H2, relative aux critères de classement

Pour de nombreuses personnes, le classement apparaît aléatoire et disparate, notamment pour le niveau 1 « exceptionnel », et concernant le niveau 2 elles s'interrogent également sur les critères d'identification du caractère « remarquable » de certains bâtiments, parfois voisins de bâtiments identiques mais non impactés par ce classement. D'autres personnes, notamment des acteurs économiques, estiment que les contraintes ne prennent pas en considération les réalités du terrain, qu'elles sont inadaptées aux règles spécifiques des entreprises et font obstacle à leur développement.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

L'article 151-19 du code de l'Urbanisme fixe des critères d'ordre culturel, historique ou architectural pour recourir aux protections prévues dans le PLUi d'Est Ensemble. Ce sont ces motifs qui ont été étudiés et mobilisés pour chaque bien classé, dans toute leur richesse et leurs implications.

Le repérage et le classement des éléments se sont faits sur la base de ces 3 critères, et affinés selon les variables suivantes fixées sur conseil d'experts en histoire de l'art et architecture :

- Qualité des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères de l'élément
- État d'intégrité et d'authenticité
- Menaces et pressions portant sur l'élément ou sa typologie pouvant affecter ses caractéristiques
- Valeur historique à l'échelle de la commune et à l'échelle du territoire
- Prégnance dans son paysage urbain ou insertion au sein d'une séquence qualitative
- Unicité ou rareté de l'élément ou de sa typologie à l'échelle de la commune et à l'échelle du territoire

Ces critères ont ensuite été saisis et déclinés de façon locale par les élus de chaque commune. Ceux-ci avaient également à leur disposition les résultats des ateliers de concertation sur les typologies prioritaires des habitants, et une grille indicative fournie par le CAUE 93.

Concernant les contraintes signalées par certains acteurs économiques, le choix de fixer des règles de niveau 1 et 2 par fiche typologique s'appuyait sur cette volonté de ne pas traiter tous les types de patrimoine et de bâti de façon uniforme. Les typologies liées à l'industrie et à l'activité ont ainsi fait l'objet de règles différentes des typologies d'habitat.

Question H3, relative à la lisibilité des documents

Aucun des dix Plans Patrimoine (pièces B2.4) ne comporte le nom de la commune représentée, seul le numéro de la pièce est inscrit.

Pouvez-vous expliciter pour quelle raison les noms des communes n'apparaissent pas ?

Il s'agit d'une omission de la part du maître d'ouvrage, qui sera corrigée à la suite de l'enquête publique.

Par ailleurs, les tableurs des adresses seront réorganisés par ordre alphabétique de nom de voie, et par ordre croissant de numéros pour chaque voie.

Question H4, relative à la liste des éléments protégés

Selon le public, la liste des adresses éléments protégés (B2.3), scindée en deux parties (éléments protégés en 2020 / ajouts projetés en 2024) et établie par communes, ne semble pas à jour.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

La liste des adresses était particulièrement riche, regroupant plus de 3000 adresses et les catégorisant selon leur commune, leur typologie patrimoniale et leur niveau de protection. Cette abondance a pu amener à des erreurs d'adresses (doublons, immeuble d'angle repéré sur une rue et pas l'autre, adresses voisines), qui ont été repérées depuis l'arrêt par le maître d'ouvrage, les Personnes Publiques Associées (PPA) et les participants à l'enquête publique. L'ensemble de ces erreurs seront corrigées après l'enquête.

Question H5, relative aux impacts sur la valeur du bien

Certaines personnes manifestent une forte opposition, en affirmant que les règles proposées leur apparaissent excessives au regard des atteintes portées au droit de propriété, et elles estiment que ce projet de classement patrimonial est un facteur de dévalorisation du bien personnel, instaurant de restrictions injustifiées.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

La révision allégée du PLUi d'Est Ensemble a renforcé la protection de certains bâtiments, modulé les règles pour d'autres. Ses motivations, délibérées en conseil de territoire, étaient d'intérêt général, et ne prennent pas en compte des considérations de valorisation et d'intérêts privés. L'EPT s'est inscrit dans la continuité de la doctrine juridique, en matière de protection du patrimoine historique, consolidée en France depuis la fin du XIXème siècle, et précisée dans le code de l'Urbanisme.

Les élus du territoire ont cependant tenu à ne pas fixer de règles disproportionnées. Un souci particulier s'est fondé sur la modulation des règles pour ne pas grever les possibilités de rénovation en lien avec la transition énergétique (isolation par l'extérieurs, modifications de toitures, installation de panneaux photovoltaïques, ...), en cohérence avec les demandes issues de la concertation.

Enfin, certains élus ont fait valoir l'importance de la préservation des qualités patrimoniales locales (matériaux, type de bâti, éléments emblématiques ou pittoresques, points de vue, ...) dans la valorisation des biens, que l'on se porte à l'échelle d'une ville, d'un quartier, ou d'un bâti.

Question H6, relative aux demandes de classement patrimonial

D'autres personnes, à l'inverse apprécient la démarche de protection du patrimoine à l'échelle du Territoire, et elles proposent de classer un certain nombre de biens dont elles ne sont cependant souvent pas propriétaires.

Que souhaitez-vous répondre au public ?

Les propositions complémentaires, qu'elles soient issues d'habitants ou d'associations du territoire, seront expertisées selon les mêmes critères que lors de la phase préalable de la procédure. Elles seront validées ou infirmées au cas par cas par les élus.

Question H7, relative à la procédure de révision allégée

Certaines personnes s'interrogent sur le choix d'associer deux procédures pour adapter l'évolution du PLUi aux dynamiques en cours, notamment pourquoi avoir choisi une procédure de révision allégée n°1 pour le patrimoine, distincte de celle de la modification n°3 du PLUi.

Pouvez-vous expliciter ce choix d'une enquête unique à ces deux procédures ?

Les deux procédures ont coexisté de façon parallèle car :

- La procédure de révision allégée a été délibérée 2 ans avant la modification n°3, mais a fait l'objet d'une période de latence puis d'un travail préparatoire plus long que la modification
- La procédure de révision ne poursuivait pas les mêmes buts que la modification 3, et visait une refonte intercommunale du système de protection patrimonial. Le conseil de territoire avait ainsi privilégié la forme d'une révision dite allégée, en application des articles L.153-31 à 35 et suivants, et L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

Ces deux explications ont abouti à un « chevauchement » des deux procédures. Une enquête publique unique a été menée pour plus de lisibilité pour le public.

Question H8, relative aux fiches paysage

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme porte à la fois sur des éléments de paysage, et sur des éléments bâtis, et il les distingue clairement dans sa formulation « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et*

délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration». Toutefois, les fiches réglementaires ne concernent que les éléments bâtis : les fiches paysage en sont absentes, à l'exception de celles dites « règlement des ensembles bâtis urbains et paysagers remarquables », et « règlement des sentes ».

Pouvez-vous expliciter l'absence de fiches réglementaires pour l'ensemble des fiches paysage ?

Le choix fait par Est Ensemble, dans le cadre de cette révision, était de concentrer le travail documentaire sur la rédaction de fiches typologies dédiées aux éléments bâtis uniques. Les sentes et ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables faisaient, comme dans le PLUi opposable, l'objet de règles renforcées mais non adossées à une fiche descriptive.

Cet écueil a été repéré lors de l'enquête publique et par certaines personnes publiques associées. Le maître d'ouvrage règlera donc cet écueil, en s'attachant à la rédaction de fiches typologiques dédiées aux entités paysagères règlementées dans le PLUi.

Question H9, relative à l'identification graphique des Murs à pêches

De même que le public constate que le secteur des Murs à pêches de Montreuil est identifié sur le plan de zonage B2.4.1, par des hachures bleues, sans légende correspondante.

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

Au sein du PLUi opposable et dans le projet de révision allégée patrimoine, les Murs à Pêches sont repérés via le linéaire bleu « Murs à préserver ». Ce linéaire est indiqué en légende, comme le montrent les extraits du document suivant :

PLUi Actuel - Mis à Jour 2024

Linéaires (sentes, murs et rues)



Les linéaires se croisant, ce figuré peut-être assimilé à des hachures bleues. Une légende plus nette, faisant apparaître la possibilité de croisement des linéaires, sera travaillée et déployée après l'enquête publique.

Question H10, relative au classement des Murs à Pêches

Plusieurs observations du public, notamment déposées en nom collectif par plusieurs associations, et présentées à la commission d'enquête lors de ses permanences, expliquent que le classement des Murs à pêches en grand espace vert devra être précisé, que le PLUI d'Est Ensemble devra être rendu compatible avec le SDRIF – E. De plus, concernant le parc agricole des Murs à pêches, le PLUI devra préciser quelles parcelles doivent en faire partie pour atteindre les 34 hectares recensés par la Ville. Ces contributions rappellent que l'OR17 du futur SDRIF-E vise le développement des espaces dédiés à l'agriculture urbaine, en lien avec la nécessité d'accroître la place de la nature en ville et le besoin de renforcer la diversité agricole francilienne.

Comment Est Ensemble peut-il répondre à ces demandes de classement ?

Le lecteur est invité à se référer aux éléments de réponse de la question E6.

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

Plusieurs demandes du public, portées à titre individuel ou en nom collectif, demandent le classement de la maisonnette paysanne, dernière petite maison d'horticulteur, témoignage du patrimoine des Murs à pêche.

Comment Est Ensemble prendra en considération cette demande de classement de la maisonnette ?

A l'instar d'autres propositions d'ajouts, cette proposition portée sur un bâti situé à Montreuil sera expertisée au vu des critères en vigueur, et validée ou infirmée par les élus concernés.

Question H12, relative à l'inscription du linéaire de commerces

Le public conteste la création de linéaires actifs à l'intérieur du secteur des Murs à pêches, qu'il estime injustifiés dans cette zone et préjudiciable notamment par la fragmentation induite.

Est Ensemble peut-il expliciter les raisons de cette inscription d'un linéaire de commerces dans ce secteur ?

Les linéaires actifs se trouvent au carrefour de la rue Saint-Antoine et de la rue de la Nouvelle France, d'une part, de la rue Saint-Antoine dans la partie Est des Murs à pêches, d'autre part. Ils ont été créés dans le PLUI de 2020 (OAP Murs à pêches et plan de zonage) afin de créer une certaine animation dans les murs à pêches. Cependant, du fait de l'absence de projets permettant leur mise en œuvre et dans un souci de ne pas porter atteinte aux continuités vertes, leur suppression sera étudiée dans le cadre de la prochaine modification du PLUI.

Question H13, relative au Stecal

Le public alerte sur les besoins d'aire d'accueil pour les gens du voyage afin d'éviter les occupations aux conséquences désastreuses pour la biodiversité du secteur des Murs à pêches, contraire aux ambitions environnementales affichées dans ce projet de modification n°3.

Comment Est Ensemble peut-il répondre à cette question relative à l'inscription de Stecal dédiée ?

Le PLUi en vigueur comporte d'ores et déjà 6 STECAL à Montreuil dédiées à l'installation de terrains familiaux pour les gens du voyage. Ils représentent 18 874 m².

Le PLUi met donc en œuvre l'outil permettant d'assurer la réalisation de telles installations en zone agricole mais l'opérationnalité de ces dernières ne dépend pas d'Est Ensemble.

Question H14, relative au suivi

De très nombreuses contributions communiquent des demandes de classement de biens au titre du code de l'urbanisme, estimant que ce classement pourrait être une protection indispensable placée sous l'autorité de la collectivité.

Comment Est Ensemble peut-il répondre à ces demandes de classement de nouveaux biens ? Comment en assurer le suivi ?

Les propositions complémentaires, qu'elles soient issues d'habitants ou d'associations du territoire, seront expertisées selon les mêmes critères que lors de la phase préalable de la procédure. Elles seront validées ou infirmées au cas par cas par les élus.

Ces ajustements éventuels au dossier seront signalés et mis en avant, pour permettre aux contributeurs à l'enquête publique de pouvoir tracer l'issue donnée à leurs propositions d'ajouts.

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

Ce thème concerne la procédure d'instauration de périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques, engagée par l'Unité départementale de l'architecture et du paysage de Seine-Saint-Denis (UDAP-93). Il a fait l'objet d'environ 3% des observations recueillies selon les modalités prescrites par l'arrêté d'organisation de l'enquête.

Au vu des rares observations déposées par le public dans le cadre de cette procédure, la commission a retenu les deux sous-thèmes suivants :

- **Délimitation du périmètre PDA**
- **Impacts de l'instauration PDA**

9.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Autant la protection des monuments historiques est dans l'ensemble reconnue et acceptée par le public, notamment le rayon de 500 mètre autour du monument, autant la nouvelle dénomination PDA semble ne pas être identifiée par le public. Ainsi peu de personnes ont déposé des contributions relatives à la procédure d'instauration de périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques.

9.1.1. Délimitation du périmètre des abords

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

Mail 96 : Colette SCHEYDER – Noisy-le-Sec

Concernant le périmètre délimité aux abords du Cinéma Le Trianon, si les informations côté Romainville sont précisées, c'est insuffisant sur la commune de Noisy-le-Sec ET invisible sur le plan de zonage [...]

Mail 69: Julia LEARTHMONTH pour ASVR

Les cartes et fonds de plans IGN de Romainville utilisés dans l'ensemble des documents de cette modification n°3 ne sont pas à jour et ne correspondent pas à la réalité des tracés et bâtis de la ville d'aujourd'hui ! Ces documents ne sont pas totalement fiables [...]

Mail 69: Julia LEARTHMONTH pour ASVR

La limite Ouest de la proposition de PDA de l'Eglise St Germain l'Auxerrois le long du cimetière, est tracée à l'intérieur des anciennes carrières (zone « N » Naturelle) selon un découpage précis et surprenant. A quoi correspond ce découpage ? [...]

Avis et commentaires de l'EPT

Dans le rapport, il est indiqué que le « cinéma Trianon entretient donc un lien du champ de visibilité important qui se révèle depuis une grande partie des rues en étoile desservant la place Carnot », dont les voies situées à Noisy-le-Sec font partie. De plus, l'espace urbanisé est continue entre les deux villes.

Les fonds de carte utilisés pour la ville de Romainville pourraient être mis à jour lors d'une prochaine révision.

La limite du PDA suit le découpage parcellaire et inclut à l'ouest une partie de l'ancien parc communal de Romainville en zone N, qui participe à la valorisation de l'église Saint-Germain L'Auxerrois.

9.1.2. Impacts du PDA de la mairie de Montreuil

La mairie de Montreuil, nouvellement classée, génère des contraintes sur les projets situés dans le PDA. Plusieurs contributions contestent des projets estimés portant atteinte à un patrimoine protégé, et demandent qu'ils fassent l'objet d'une étude approfondie et d'une autorisation spécifique.

Mail 340 : Mary DEFAY - Montreuil

Après analyse du projet d'élévation des bureaux au croisement rue Franklin/rue de Rosny .../...je tiens à formuler mon opposition pour les motifs suivants .../...Atteinte au patrimoine protégé Le projet impacte directement le champ de visibilité de la mairie, bâtiment en cours de classement au titre des monuments historiques. Selon l'article L621-30 du Code du patrimoine, toute construction altérant la perception d'un édifice classé ou en cours de classement doit faire l'objet d'une étude approfondie et d'une autorisation spécifique [...]

Mail 81 : Leslie DARNE – Montreuil

Je fais part de mon désaccord avec le projet d'élévation des bureaux de la rue Franklin .../...Les nouveaux bâtiments seront dans le champ de visibilité de la Mairie. Or, la Mairie va être classée monument historique à l'occasion de cette révision [...]

Mail 83 : Luc LETURE – Montreuil

Nous souhaitons souligner que les nouveaux bâtiments [Opale] empiètent sur le champ de visibilité de la mairie, un édifice qui sera prochainement classé monument historique dans le cadre de la révision en cours[...]

Avis et commentaires de l'EPT

La mairie de Montreuil a été inscrite le 18 novembre 2024, générant automatiquement un rayon de 500m dans lequel l'architecte des bâtiments de France donne son accord ou son avis sur les autorisations d'urbanisme depuis cette même date. Le PDA viendra affiner l'écrin du monument historique et l'architecte des bâtiments de France donnera son accord (ou un refus d'accord) sur tous les projets situés dans le PDA.

Toutefois, cet accord n'est pas rétroactif et ne peut s'appliquer sur des projets qui ont déjà été autorisés par l'autorité compétente.

Concernant plus précisément le projet des bureaux rue Franklin : Le projet de surélévation et d'extension des bureaux OPALE a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 22 octobre 2022. Le PLUi en vigueur au moment de cette autorisation d'urbanisme avait déjà fait l'objet d'une première modification (la modification 1 du PLUi d'Est Ensemble) qui avait bien fait figurer le secteur de plan masse (document 6.7.h de cette modification n°1). Ce dernier n'apparaît en revanche pas dans le dossier relatif à la modification n°3 du PLUi dans la mesure où il n'a pas été sujet à des modifications depuis son élaboration et sa première publication.

Dans les remarques ci-avant, le projet est décrit comme non conforme aux règles de la Modification 3 du PLUi d'Est Ensemble (nature en ville, abord de monument historique en cours de classement) alors qu'il a été instruit dans le cadre réglementaire de la Modification 1 du PLUi.

Le secteur B ne présente quant à lui pas un manque d'information : il n'existe simplement pas de règles spécifiques en termes de hauteur. Ce sont les règles du zonage en matière de hauteur qui s'appliquent.

Cette non-conformité a par ailleurs été portée en contestation par les requérants qui ont été déboutés par les juges.

9.2. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question I1, relative à l'information de propriétaires des monuments historiques

Conformément aux dispositions du code du patrimoine, la présidente de la commission d'enquête a adressé un courrier avec RAR, aux propriétaires et affectataires de monuments historiques, selon les directives de l'autorité organisatrice qui a communiqué les adresses des destinataires. Ce courrier n'a reçu aucune réponse ni par courrier postal ou numérique, ni en présentiel des propriétaires concernés invités à échanger avec les commissaires enquêteurs, notamment à l'occasion de leurs 20 permanences ouvertes lors de l'enquête publique.

Quelles ont été les mesures d'informations préalables de l'UDAP-93 ?

L'information aux propriétaires des MH décrite selon le code du patrimoine n'appelle pas de réponse particulière de la part des propriétaires.

L'UDAP s'est chargée d'informer par LRAR l'EPT Est Ensemble et les communes impactées par les PDA (communes d'Est Ensemble, mais également la commune de Drancy sur un EPT adjacent).

Question I2, relative aux propriétaires impactés sur le Territoire

Quelques personnes ont découvert, lors de leurs échanges pendant une permanence ouverte sur leur commune, que leur parcelle était incluse dans le périmètre de protection des monuments historiques, et en ont fait part oralement au commissaire enquêteur.

Quelles ont été les informations communiquées aux propriétaires individuels, impactés par ces nouvelles prescriptions liées au PDA ?

Lorsqu'un monument historique est inscrit ou classé, un rayon de 500m est automatiquement généré. Le R500 est versé sur la plateforme géoportail et sur l'atlas des patrimoines. Les propriétaires impactés ne sont pas informés personnellement de la mise en place de ce rayon.

L'enquête publique pour la création d'un PDA permet au contraire cette information aux propriétaires individuels conformément aux articles L621-31 et R621-93 du code du patrimoine.

Aussi, il faut noter que les PDA réduisent le R500. Les propriétaires étaient donc déjà impactés par un R500, à l'exception d'un nouveau PDA montreuillois.

Question I3, relative à la définition du périmètre de délimitation

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

Quelle réponse pouvez-vous apporter cette demande ?

Les périmètres ont fait l'objet de nombreux échanges entre les services techniques des communes et l'UDAP, afin de repérer les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le ou les monuments historiques un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

Question I4, relative à la définition du périmètre de délimitation

Plusieurs personnes alertent sur le risque d'atteinte à la protection d'un monument historique : la mairie de Montreuil.

Quelles réponses pouvez-vous apporter ?

Voir ci-dessus au 9.1.2

10. Thème J : Autres problématiques

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

Questions additionnelles de la commission d'enquête portées à
connaissance le 4 avril 2025

Question additionnelle 1 :

Concernant les changements de zonages, combien sont proposés dans la M3 et en raison de quel motif : renaturation, ville mixte et productive, simplification et intégration des projets ?

Sur la base des tableaux de demandes réalisées pour la version « arrêtée » du projet de Modification n°3, les demandes de modifications de zonage s'élèvent à 188, soit environ 40% des demandes. Cependant, ce chiffre doit être interprété avec nuance : les demandes peuvent varier considérablement en complexité, allant de demande unique, comme « ajouter un arbre », à des modifications plus substantielles.

Sur ces demandes, et toujours en interprétant avec nuance, 18% concernent la renaturation, 14% la thématique ville mixte-activités, 12% celle de ville mixte-habitat et 11% l'intégration des études. Le reste des demandes concerne la création ou suppression d'emplacements réservés, la modification d'indices de certains zonages ou d'ajustements de périmètres, création, ajustements ou suppression de filets de hauteur, etc.

Question additionnelle 2 :

Dans un courrier du 14 mars 2025, le maire de Bobigny s'est inquiété des bureaux laissés vacants par le départ de sa ville du Conseil départemental et a estimé insuffisants les dispositifs prévus dans le PLUi sur l'obsolescence des bureaux. Que peut-il être prévu de plus ?

Plusieurs leviers d'actions peuvent être mobilisés au PLUi notamment à travers la réglementation des destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites. L'article R.151-28 du Code de l'urbanisme distingue les différentes sous-destinations comme le logement, le commerce, le bureau, les équipements.... Ainsi, le PLUi peut, grâce au règlement et au zonage, autoriser ou non la présence de ces sous-destinations en fonction des zones du territoire. Il peut donc encourager la mixité fonctionnelle en permettant par exemple la conversion de bureaux ou d'une partie de ceux-ci en d'autres types d'espaces (logements, commerces, etc.) pour répondre aux besoins évolutifs du marché. Il peut aussi choisir de maintenir une vocation tertiaire sur certains secteurs du territoire. Ces vocations peuvent également être traduites aux Orientations d'Aménagement de la Programmation.

Cependant, la définition de ces outils nécessite des réflexions en matière d'urbanisme et de développement économique à l'échelle du territoire. Pour répondre à la demande émise par Bobigny, plusieurs hypothèses sont actuellement étudiées afin de s'adapter aux nouveaux enjeux émergents résultant de la décision du Département.

Question additionnelle 3 :

Que vise en pratique le second nota de la page 301 du Règlement à propos de la Zone de projet UPLi3 ?

Il reprend la rédaction du code de l'urbanisme qui stipule :

Page 144 sur 145

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

Article R151-21 CU: « [...] Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

En reprenant cette disposition du Code de l'urbanisme, il s'agit de s'assurer que les règles sont appliquées de manière uniforme et cohérente à l'échelle du projet dans sa totalité. Cette uniformité est essentielle pour garantir que chaque composant du projet s'intègre harmonieusement dans l'ensemble, plutôt que d'être traité de manière isolée, projet par projet. Cela permet non seulement d'assurer une cohérence globale, mais aussi de renforcer la synergie entre les différentes parties prenantes, facilitant ainsi la réalisation des objectifs communs.

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

Eléments complémentaires d'Est Ensemble portés à connaissance de la commission d'enquête

Prise en compte estimative des avis des communes et personnes publiques associées

14/04/2025

TABLE DES MATIERES

Révision allégée patrimoine du PLUi	2
Modification n°3 du PLUi.....	22

Éléments complémentaires – Prise en compte estimative des avis des communes et personnes publiques associées

Révision allégée patrimoine du PLUi

Ces compléments relatifs aux avis des communes et avis PPA reçus sont formalisés à la demande de la commission d'enquête. L'EPT précise qu'il s'agit d'un travail en cours, non finalisé et susceptible d'évoluer jusqu'à l'approbation de la Révision Allégée Patrimoine.

1. Avis PPA reçus

Dans le cadre de la révision allégée patrimoine, les personnes publiques associées et les communes ont reçu par courrier postal l'ensemble du dossier arrêté, et l'invitation à exprimer leurs avis sur celui-ci en amont ou lors de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 21 janvier 2025 à 9h30 à l'hôtel de territoire d'Est Ensemble.

L'ensemble des partenaires ci-dessous se sont exprimés :

- Commune de Bagnolet
- Commune de Bobigny
- Commune de Bondy
- Commune des Lilas
- Commune du Pré-Saint-Gervais
- Commune de Montreuil
- Commune de Pantin
- Commune de Romainville
- UDAP de Seine-Saint-Denis
- DRIEAT de Seine-Saint-Denis
- EPFIF
- SEDIF
- Grand Paris Grand Est
- Syctom
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France

Leurs avis ont été consignés et mis à disposition du public lors de l'enquête, qui s'est tenue entre le 10 février et le 17 mars 2025.

Structure	Nombre de demandes
Bagnole	1
Bobigny	2
Bondy	32
DRIEAT	1
EPFIF	2
Le Pré-Saint-Gervais	10
Les Lilas	27
Montreuil	173
Pantin	5
Romainville	27
SEDIF	2
UDAP	14
Total général	296

2. Nature des demandes

Ces avis ne sont pas équivalents en termes de retours. Certains PPA ont fait part, dans leur courrier, de leur avis favorable sans réserve sur le projet de révision allégée. La majorité des avis identifient des erreurs matérielles ou des corrections d'adresses, liées à la densité d'information importante du dossier de révision allégée patrimoine.

Nous pouvons diviser les demandes des communes et PPA dans les 4 catégories suivantes :

- Demandes de **compléments** de nouveaux éléments à protéger, liées à de nouveaux repérages réalisés par les partenaires (notamment les communes)
- Demandes de corrections **d'erreurs matérielles**, liées au tableur des adresses ou aux cartographies
- Demandes liées à la **lisibilité** du dossier ou du document général
- Demandes **d'évolutions règlementaires** : ces demandes concernent le corpus règlementaire ajouté au tome 2 du PLUi, et concernent l'ensemble des adresses. Des validations collectives et politiques sont en cours, et seront effectives avant l'approbation.

Les demandes des communes et PPA se divisent donc dans les 4 catégories précitées, selon les volumes suivants :

Type de demandes	Nombre
Complément	88
Erreur matérielle	157
Lisibilité	6
Règlement	45
Total général	296

3. Analyse technique estimative de la prise en compte des avis PPA, à ce stade

Comme évoqué ci-dessus, les demandes issues des avis sont de natures très différentes. Leur prise en compte en est à des stades différents, que l'EPT se propose de résumer dans les 3 catégories suivantes :

3.a. Demandes prises en compte à ce stade

Certaines, relatives à des points précis, à la correction d'erreurs ou à l'amélioration de la lisibilité du document, seront intégrées au document soumis à l'approbation du conseil de territoire. Elles ont déjà fait l'objet de validations techniques. L'ensemble de ces ajustements seront relus par les villes puis validés officiellement avec le reste du document, en conseil de territoire du 24 juin 2025.

On peut citer en exemple :

- des erreurs d'adresses, liées à des repérages géographiques erronés relevés dans les avis PPA : « correction adresse tableur : 1bis Marcel Sembat au lieu du 1 (avis de la commune de Bondy) », « 2-4 Esther Cuvier : à classer en Lotissement/maison pavillonnaire) et identifier seulement la maison sur rue » (avis de la commune des Lilas), « 1 ter Rue Raymond Lefebvre pavillon lotissement 3* à ajouter liste » (avis de la commune de Montreuil), Changer 18 rue du Progrès pour 18bis (avis de la commune du Pré-Saint-Gervais),
- des erreurs graphiques sur les Plans Patrimoine : « corriger l'emplacement du point Art Urbain sur la maison chat au 96 rue Robespierre » (avis de la commune de Montreuil), « Cartographe 35 rue Pierre Curie » (avis de la commune de Romainville), Protéger l'ensemble des bâtiments 21, 21b et 21T rue Baudin (avis de la commune du Pré-Saint-Gervais), « Corriger une erreur matérielle dans le tracé d'un des plans cartographiques de sorte que le Château de l'Étang soit identifié sur le plan du patrimoine protégé de la commune de Bagnolet » (avis de la commune de Bagnolet), « Eglise des Lilas : prendre également clocher séparé » (avis de la commune des Lilas)
- des propositions issues de plusieurs PPA, destinées à renforcer la cohérence ou la lisibilité du document et validées collectivement : ajouter des fiches paysages et sentes (avis de la commune des Lilas, Romainville, UDAP 93, Montreuil), « Ajouter mention suivante aux règles transversales : "L'ensemble des bâtiments identifiés au titre du patrimoine sont également soumis au respect des autres documents du PLUi, notamment son règlement. En cas de confrontation de plusieurs règles, en particulier d'aspect extérieur, il sera retenu la proposition la plus contraignante" » (avis de la commune des Lilas), « ajouter les noms de rue et les références cadastrales ou les numéros de rues pour un repérage plus fluide des bâtiments et ainsi éviter les erreurs » (avis de la commune de Bondy)

3.b. Demandes non-prises en compte à ce stade

Certaines demandes ne seront pas intégrées comme mentionnées dans les avis exprimés. On peut citer en exemple :

- des demandes déjà prises en compte dans le projet de révision allégée du PLUi, portant sur le volet patrimoine : « Article IV.3.D lié à la hauteur des constructions - Indice b3: Modifier le titre comme tel: "Construction mitoyenne à un bâtiment répertorié patrimoine exceptionnel (niveau 1) ou à un bâtiment répertorié patrimoine remarquable (niveau 2)". Cette modification permet d'appliquer les règles liées uniquement aux bâtiments de niveau 1 et 2. » (avis de la commune de Pantin)
- des demandes qui ne portent pas sur le périmètre de la révision allégée : "L'interdiction de certaines couleurs sans cadre précis pourrait être remplacée par un nuancier accompagné d'une charte des devantures. Ces outils fourniraient des repères clairs et faciliteraient l'adhésion des pétitionnaires aux attentes définies par le règlement.
> Proposer un nuancier de couleurs autorisées et une charte de devanture communs à l'EPT ou par communes, le cas échéant." (avis de l'UDAP 93)
- des demandes faites par erreur, et qui ont permis de vérifier les repérages graphiques ou à l'adresse : « A retirer/supprimer : 2 rue de Paris » (avis de la commune de Romainville)

3.c Demandes encore à valider (arbitrage politique)

A ce stade, 16 demandes restent encore à arbitrer collectivement, par les élus mobilisés sur la procédure de révision allégée patrimoine (comité de pilotage formé par le Vice-Président et les 9 adjoints à l'urbanisme des villes). Il n'est donc pas possible de savoir à ce stade si et comment elles seront intégrées au document soumis à l'approbation du conseil de territoire.

Ces demandes portent majoritairement sur des enjeux règlementaires, qui concernent l'ensemble des villes et nécessitent donc des arbitrages politiques en comité de pilotage puis en conseil de territoire. On peut citer en exemple :

- La proposition de pose des panneaux photovoltaïques encastrée est coûteuse et techniquement complexe. Car bien que cette solution réponde à des exigences esthétiques, elle constitue une solution non réversible. Cette approche est contraire au principe de mutabilité urbaine et peut porter atteinte au paysage des toitures (avis UDAP 93)
- Il est demandé d'autoriser les menuiseries en PVC, pour les niveaux 2 de l'ensemble des typologies, en cohérence avec le fait qu'il est autorisé pour les bâtiments publics dont la valeur patrimoniale semble prépondérante. (avis de la commune des Lilas)
- Dans la lignée de la règle transversale proposée dans le projet de volet patrimonial du PLUi d'Est Ensemble admettant exceptionnellement dans le cas de travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes des dérogations aux prescriptions, il est proposé d'étendre cette dérogation en cas d'impossibilité de conservation de certains éléments du bâti en état correct et sous réserve d'une insertion harmonieuse. Des préconisations et/ou prescriptions pourront

être émises dans ce sens, notamment sur le réemploi de matériaux. (avis de la commune de Romainville)

Le volume et l'état de ces demandes par communes et PPA sont résumés dans le tableau suivant :

Étiquettes de lignes	Demande prise en compte à ce stade	Demande rejetée à ce stade	Demande encore à valider (arbitrage politique)	Total général
Bagnolet	1			1
Bobigny	2			2
Bondy	32			32
DRIEAT			1	1
EPFIF		1	1	2
Le Pré-Saint-Gervais	10			10
Les Lilas	21	1	5	27
Montreuil	167	4	2	173
Pantin		5		5
Romainville	20	3	4	27
SEDIF		1	1	2
UDAP	2	10	2	14
Total général	255	25	16	296

Le tableau suivant présente l'état d'avancement du traitement des demandes selon les trois catégories précédemment détaillées. Il est important de noter qu'il s'agit d'un travail en cours et que l'EPT peut apporter des modifications ou des compléments au traitement de ces demandes jusqu'à l'approbation du dossier révision allégée patrimoine, notamment en fonction des décisions du comité de pilotage.

Commune ou PPA	Demande de modification	Prise en compte au 11/04/2025
Bagnolet	Corriger une erreur matérielle dans le tracé d'un des plans cartographiques de sorte que le Château de l'Étang soit identifié sur le plan du patrimoine protégé de la commune de Bagnolet	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	Ajouter les noms de rue et les références cadastrales ou les numéros de rues pour un repérage plus fluide des bâtiments et ainsi éviter les erreurs	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	Supprimer l'identification des constructions repéré niveau 2 dans l'ancien PLUi car aujourd'hui compris au sein des EBUPR - rue de la Liberté et route d'Aulnay	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	Supprimer la protection à l'élément + l'EBUPR des 4 immeubles de l'allée du Moulin	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	Supprimer la protection à l'élément du 161 et 163 av, de la République	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	Supprimer la protection à l'élément de la bibliothèque Diderot (23 rue Roger Salengro)	Demande prise en compte à ce stade

Bondy	Supprimer la protection à l'élément des 2 immeubles Neuburger	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	Supprimer la protection à l'élément du 48 rue Jean Jaurès	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	147 Louis Auguste Blanqui : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	84 av Carnot : Modification de protection en niveau 2	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	112 av Carnot : Modification de protection en niveau 2	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	29 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	57 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	91 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	92 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	93 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	95 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	125 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	127 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	131 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	161 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	188 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	193 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	200 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	209 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	213 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	229 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 2	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	231 rue Edouard Vaillant : Modification de protection en niveau 2	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	66 Anatole France : Modification de protection en niveau 2	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	68 Anatole France : Modification de protection en niveau 2	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	Correction adresse tableur : 1bis Marcel Sembat au lieu du 1	Demande prise en compte à ce stade
Bondy	Correction adresse tableur : 17 route de Villemomble au lieu du 19	Demande prise en compte à ce stade

Bondy	Rajouter 140 rue Louis Auguste Blanqui (protégé dans ancien PLUi)	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Ajouter des fiches typologiques sur EBUPR et sentes	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Art urbain et Petit patrimoine insuffisamment mis en valeur dans diagnostic. Il est demandé de créer de nouvelles fiches permettant de présenter, définir et règlementer l'art urbain d'une part, et le petit patrimoine d'autre part, en reprenant la trame des autres fiches typologiques.	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	la Ville souhaite que soient dissociées les deux catégories « art urbain » et « petit patrimoine », différentes par nature, et que pour chacune soient intégrées les règles suivantes : "Art urbain : Les éléments d'art urbain doivent autant que possible être conservés et/ou valorisés. L'éventualité d'une démolition des bâtiments supports (fresques I mosaïques) est régie par les dispositions du présent chapitre liées au niveau de protection de la construction." "Petit patrimoine : Les éléments représentatifs du petit patrimoine local doivent être conservés et/ou valorisés."	Demande encore à valider (arbitrage politique)
Les Lilas	En p. 6 du diagnostic, dans présentation des typologies, ajouter présentation des EBUPR et Art urbain et Petit patrimoine	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	109 bd Eugène Decros : modification en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	87 rue Henri Barbusse : modification en niveau 3	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	2-4 Esther Cuvier : à classer en Lotissement/maison pavillonnaire) et identifier seulement la maison sur rue	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	7bis rue du Pré-Saint-Gervais : protection sur le seul bâtiment 7bis	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Eglise : prendre également clocher séparé	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Fort de Romainville : corriger emplacement Casemate 17 et Mur des fusillés (cf, carto)	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Ajouter mention suivante aux règles transversales : "L'ensemble des bâtiments identifiés au titre du patrimoine sont également soumis au respect des autres documents du PLUi, notamment son règlement. En cas de confrontation de plusieurs règles, en particulier d'aspect extérieur, il sera retenu la proposition la plus contraignante"	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Ajouter en p. 85 du règlement du PLUi actuel : "Dans le cas d'un élément identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les dispositions du règlement par typologie patrimoniale devront également être respectées.	Demande prise en compte à ce stade

Les Lilas	Afin de sécuriser la réalisation du projet d'aménagement du Fort de Romainville, il est demandé d'ajouter l'exception suivante dans les règles transversales : « En cas de contiguïté du terrain d'opération [...] il pourra être imposé une réduction de hauteur de 6 mètres maximum afin de favoriser l'insertion urbaine et architecturale du projet avec son environnement. Cette disposition ne s'applique pas au sein du secteur UPLi 3 identifiée au plan de zonage, correspondant à la partie nord du Fort de Romainville aux Lilas. »	Demande encore à valider (arbitrage politique)
Les Lilas	Demande de créer une fiche typo spécifique pour EBUPR	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Ajouter au niveau 3 « La mise en place d'éléments parasites sur les façades et toitures visibles depuis le domaine public est interdite sauf impossibilité technique avérée. Les installations techniques doivent être intégrées à la construction ou être masquées et faire l'objet d'un traitement particulier. Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments doivent ainsi être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine ».	Demande encore à valider (arbitrage politique)
Les Lilas	Ajouter aux dispositions transversales « L'isolation par l'extérieur des constructions peut faire l'objet de prescriptions particulières ou être refusée pour les motifs architecturaux ou d'intégration urbaine et de gestion du domaine public. Pour tout travaux des bâtiments identifiés ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou reproduits à l'identique. Les éléments de décor et de structure prévu pour être visibles (brique, pierre, meulière, métal etc ..) doivent être laissés apparents ».	Demande rejetée à ce stade
Les Lilas	Il est demandé d'autoriser les menuiseries en PVC, pour les niveaux 2 de l'ensemble des typologies, en cohérence avec le fait qu'il est autorisé pour les bâtiments publics dont la valeur patrimoniale semble prépondérante.	Demande encore à valider (arbitrage politique)
Les Lilas	Il est demandé d'ajouter la précision suivante, pour l'ensemble des typologies : "si le portail présente un intérêt architectural, et sauf en cas de nécessité d mise aux normes liée à la sécurité des bâtiments".	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Il est demandé d'ajouter la précision suivante, pour l'ensemble des typologies : "si la clôture présente un intérêt architectural, et sauf en cas de nécessité de mise aux normes liée à la sécurité des bâtiments".	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Pour le règlement sur les panneaux photovoltaïques, il est demandé d'étendre les conditions de visibilité présentes dans certaines fiches à l'ensemble des fiches typo (cf. pp 8-9 remarques Lilas)	Demande encore à valider (arbitrage politique)
Les Lilas	Modifier image rue de Paris aux Lilas dans la fiche typo immeubles	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Modifier image résidence de l'Avenir aux Lilas dans la fiche typo Cités jardins et grands ensembles	Demande prise en compte à ce stade

Les Lilas	Modifier image maternité aux Lilas dans la fiche typo Hospitalière	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Modifications spécifiques aux Lilas (pp. 11-12) : 1 - Il est demandé que la phase suivante ne soit pas opposable aux Lilas, qui dispose d'un règlement sur-mesure pour ses ensembles urbains, notamment en matière de gabarits : « La hauteur d'une construction ne peut dépasser la hauteur de la construction qu'elle étend».	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Modifications spécifiques aux Lilas (pp. 11-12) : 2 - Pour les mêmes raisons, il est demandé pour Les Lilas de modifier cette disposition de la façon suivante: « En cas de démolition, la reconstruction se fera en respectant la hauteur, la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain au sein de laquelle elle s'inscrit les règles d'indices du Règlement du PLUi définies spécifiquement pour ces ensembles urbains. »	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Modifications spécifiques aux Lilas (pp. 11-12) : 3 - Concernant les règles d'implantation, il est demandé que soit ajouté la disposition suivante (issue de la fiche typologique « Sentes» et complétée) : « L'implantation de tout bâti ou installation est interdite dans l'emprise des sentes, passages et venelles ouverts à la circulation générale »	Demande prise en compte à ce stade
Les Lilas	Modifications spécifiques aux Lilas (pp. 11-12) : 4 - Il est demandé de reformuler cette disposition de la façon suivante, car elle entre en confrontation avec le règlement spécifique des ensembles urbains Lilasiens, conçu pour rendre possible une « pièce en plus » pour le petit habitat individuel caractéristique de ces secteurs : « Les éléments paysagers existants sur les espaces privés doivent être au maximum conservés. Ceux des espaces ouverts à la circulation générale sont à maintenir. »	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Corriger EBUPR Vieux bourg - cf. plan	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Enlever les linéaires de voies anciennes	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter les venelles	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajout d'un point de vue en face de la sortie de métro Hopital (côté Noisy)	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajout de deux points de vue sur l'avenue du tramway : carrefour Aristide Briand et Romainville (côté Noisy)	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajout d'un point de vue sur le cimetière	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajout d'un point de vue rue de Vitry	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter le 121-127 Bd de Chanzy immeuble briques et atelier dans l'ilot Dufour 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter le 43-45 Stalingrad 2*	Demande prise en compte à ce stade

Montreuil	Ajouter un petit patrimoine sur le puis à l'angle Briand-Boissière	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter l'hôtel Kléber 2* 12 rue Kléber	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter le 12, rue du Progrès 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter l'immeuble 82, rue de Paris 1*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 79 rue de la Solidarité immeuble 3*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 12 rue Désiré Charton maison de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 14 et 16 Désiré Charton lotissement/ pavillon 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 136 av du pd Wilson maison de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter le 32 rue Lebour activité 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 32 rue Parmentier maison de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 89 av Pasteur activité 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 91 et 95 av Pasteur immeuble 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 93 av Pasteur maison de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter le 21 Hayeps en 3*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter le 3 et 3 bis Raymond Lefevre maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 21 et 23 rue du Sergent Godefroy maison de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 21 rue du Ruisseau pavillon 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 22 rue Parmentier maison de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 30 av du Président Wilson maison de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 32 av du Pt Wilson Immeuble 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 33 av P Signac pavillon 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 4 rue de Villiers maison de bourg 2	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 47 et 49 rue des Chantereines maison de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 49 rue de Vitry maison de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 49 Rue du Dr Calmette maison de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 4- 6 Rue Léontine Préaux immeuble 2*	Demande prise en compte à ce stade

Montreuil	Ajouter 6 (et 8) Villa Souchet maisons jumelles 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ajouter 62, 62 bis et ter Rue Raymond Lefebvre pavillon 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	160, Bd de la Boissière _ erreur, pas de protection correction en plan	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Retirer protection 15-17 Valmy	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Retirer le 258 avenue Victor Hugo	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Retirer le 9 rue du Plateau	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Retirer le 78 rue de Lagny	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Passer le pavillon du 146 rue de Rosny en niveau de protection 1 - Repérage simple	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Pianos Klein 2 P. Eluard en 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Augmenter le niveau de protection pour les maisons vertes 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Augmenter le niveau de protection des castors 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Passer le grand ensemble de la rue Colmet Lepinay de 2 à 3* 4-12 Colmet Lepinay	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	69 Pasteur uniquement le vestige sur rue	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	69 Victor Hugo - la protection concerne l'ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Chapal 26 rue de Vincennes - la protection concerne l'ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	51-55 Vincennes _ la protection concerne également le bâtiment sur rue	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	2 rue Paul Eluard Pianos Klein - intégrer le bâtiment sur rue	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	2 Emile Zola - Bouchoule - protection sur l'ensemble de la halle	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	137-143 Chanzy - usine Dufour	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	39-45 Raspail usine Dumas	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	198 rue de Paris - conserver uniquement le bâtiment du fond seul vestige su site	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	75-83 Chanzy - intégrer le pavillon d'entrée	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	11 rue Paul Signac - ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	130 rue de Rosny - uniquement des bâtiments sur rue	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	95 rue de Rosny - enlever l'extension à l'ouest côté Dombasle	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	EIF 97 rue Pierre de Montreuil - protections différenciées	Demande prise en compte à ce stade

Montreuil	124-126 rue de Rosny - ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	28 Kléber - ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	80-82 Lagny-tranchage déroulage uniquement les vestiges en 2* les bureaux en 3	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	22-24 Lagny uniquement le bâtiment sur rue	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	13 Marceau ensemble des bâtiments (dans le fond)	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	53 Parmentier ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	90-96 Barbusse	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	65 Carnot ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	45 ter rue de la Révolution ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	17 Hayeps 2* et 19-21 3*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	4 rue des Lilas ensemble de l'angle	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	8 rue des Lilas _ ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	corriger 34 Diderot l'ensemble des bâtiments Arrière 3*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	10 Diderot corriger protection halle et pavillon uniquement	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	10 Douy Delcupe - ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	10 Colonel Raynal ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	91 Edouard vaillant ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	19B Emile Zola uniquement la partie atelier	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	56-60 rue E. Savart ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	71 François Arago uniquement le bâti conservé	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	80 Gaston Lauriau ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	7 H Barbusse intégrer la halle	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	111 MARCEAU ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	15 Michelet l'ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	16 Molière ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	20 Rabelais fond de la halle ouest en 3*	Demande prise en compte à ce stade

Montreuil	les maisons vertes Signac	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	les maisons vertes Papillons	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	les maisons vertes Anatole France	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	230 rue de Romainville (Castors) ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	J. Kalisz av de la Résistance corriger le plan protection de l'ensemble îlot 104	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	îlot Garibaldi Révolution Arago - enlever l'ensemble bâti et protéger 3* (demande initiale)	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	ZAC Beaumarchais Nord _ enlever l'ensemble bâti et protéger 3* (demande initiale) 80 rue de Paris	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Ensemble Parmentier Pesnon - intégrer l'ensemble des bâtiments	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	17-19 Rue Traversière - immeubles séquence (jumeaux) 2* liste et carte	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	32-42 Rue Saigne - séquence maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	8-10 Rue Richard Lenoir séquence maisons de bourg jumelles 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	1 ter Rue Raymond Lefebvre pavillon lotissement 3* à ajouter liste	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	57-61 Avenue Pasteur séquence maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	74 bis et ter Avenue Pasteur maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	4-16 Rue Navoiseau maisons de bourg 1*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	11-13 Rue Mirabeau maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	2-8 Rue Mirabeau maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	16-18 Rue Meriel lotissement pavillons 1*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	12-14 Rue Meriel lotissement pavillons 1*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	1 bis et ter Rue Meriel maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	44bis-46bis Rue Marceau maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	35-37 Rue Leon Loiseau pavillon 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	4-10 Rue Lebour maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	69 bis et ter Rue Kleber maisons jumelles 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	92-94 Rue Kleber maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	9-25 bis Rue Henri Barbusse maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade

Montreuil	48-48 bis Rue Henri Barbusse immeubles 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	90-96 rue Henri Barbusse architecture industrielle 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	86-88 Rue Gaston Lauriau architecture industrielle 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	3-9 Rue Gambetta maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	32-38 Avenue Gabriel Péri maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	70-72 bis Rue François Arago maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	42-48 bis Rue François Arago Immeubles 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	57-59 Rue Ernest Savart pavillon 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	36-38 Rue Emile Raynaud pavillon 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	88-94 Rue Du Sergent Bobillot maison de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	46-48 Rue Du Sergent Bobillot Immeuble 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	71-75 Rue Du Sergent Bobillot maison de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	136 bis et ter Avenue Du Président Wilson maisons jumelles 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	109-109 bis Avenue Du Président Wilson maison de bourg jumelles 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	41-43 Rue Dombasle maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	31-37 Rue Dombasle maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	16-18 Rue Desire Preaux architecture industrielle 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	19-25 rue Désiré Charton maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	39-47 Rue Desgranges maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	1-11 rue des Saules Clouets pavillons 3*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	54-54 bis Rue Des Meuniers maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	1-5 Rue Des Jardins Dufour maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	20-24- Rue Des Hanots pavillon 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	3-7 Rue Des Eperons maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	5-9 rue des Chênes pavillon 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	98 Bis - 102 Rue De Vincennes maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade

Montreuil	17-17 Ter Rue De Villiers maisons jumelles 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	112-118 Rue De Romainville pavillon 3*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	17-21 Villa de la Tourelle maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	7-13 Villa de la Tourelle maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	4-16 Villa de la Tourelle maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	67 -69 Rue De La Solidarité maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	81-81B Rue De La Solidarité maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	81-81B Rue De La Solidarité immeuble 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	104-110 Boulevard De La Boissiere maisons de bourg 3*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	162-70 Boulevard De La Boissiere maisons de bourg 3*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	127-137 Boulevard De La Boissiere maisons de bourg 3*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	7-15 Cuvier maisons de bourg 3*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	14b -16b Rue Colmet Lepinay maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	89-91 Rue Carnot maisons de bourg 2* liste uniquement	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	49-55 Rue Carnot maisons de bourg 2*	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	102 rue Camelinat lotissement 2* liste uniquement	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	7 (1*) et 9 (2*) rue Baudin liste uniquement	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Conserver des règles spécifiques pour les séquences architecturales dans chaque typologie concernée > Règle transversale à reprendre de Montreuil. Note qu'il s'agit d'une séquence dans tableur adresse. Renvoi aux annexes pour Montreuil pour partie descriptive	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	l'Hôtel de Ville devient MH corriger en plan et liste	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Escalier SEDIF : ajouter en complément de la protection un point Art Urbain	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	corriger l'emplacement du point Art Urbain sur la maison chat au 96 rue Robespierre	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Re-Intégrer les fiches particulières pour des patrimoines emblématiques: Mozinor, CGT	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Re-intégrer l'étude patrimoniale de 2018 sans les références réglementaires dans les annexes de l'inventaire patrimonial	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Retrouver la trace des ensembles (maison patronale d'un ensemble industriel, maison de gardien du parc etc dans la liste et renvoyer vers les annexes	Demande prise en compte à ce stade

Montreuil	Etoffer la partie descriptive des typologies en développant la description des sous-typologies - cette partie du document constitue la justification de la protection et chaque type comporte beaucoup de patrimoines différents	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Etoffer les illustrations pour les différentes typologies, sous-typologies, les éléments architecturaux à préserver et les matériaux	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Re-formulation de règles dans les fiches typologiques de manière générale avec moins d'interdits et plus de marges de manœuvre pour la diversité des patrimoines	Demande rejetée à ce stade
Montreuil	Les typologies regroupent des patrimoines très différents; les règles devraient être formulées de manière plus ouvertes et adaptées aux différents types	Demande rejetée à ce stade
Montreuil	Ajouter un texte introductif pour les ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables > faire une fiche spécifique pour ensembles et sentes	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Re-formuler les règles pour les panneaux solaires en privilégiant des solutions réversibles et bien intégrées _ ne pas imposer de panneaux encastrés	Demande encore à valider (arbitrage politique)
Montreuil	Reformuler et assouplir les règles pour les patrimoines emblématiques pour assurer une évolution	Demande rejetée à ce stade
Montreuil	Re-formuler les règles pour les couleurs-laisser plus de marges de manœuvre pour la diversité de patrimoines	Demande rejetée à ce stade
Montreuil	Reporter les 3 niveaux de protection sur le plan de zonage du PLUi -> Bilan atelier : changer la légende en précisant qu'il y a 3 niveaux de protection	Demande prise en compte à ce stade
Montreuil	Demande de modification de l'EPP du Clos Français	Demande encore à valider (arbitrage politique)
SEDIF	Déclasser réservoir surélevé du SEDIF aux Lilas - 69 rue du Garde-Chasse	Demande rejetée à ce stade
SEDIF	Déclasser réservoir du SEDIF à Romainville - 43-45 rue du Chemin Vert	Demande encore à valider (arbitrage politique)
UDAP	Chapitre "Valeur de la typologie" des maisons de bourg et immeubles de bourg à nuancer pour être moins négatif	Demande prise en compte à ce stade
UDAP	Faire des fiches par bâtiment	Demande rejetée à ce stade
UDAP	Pas de fiches communales pour Pantin et Bobigny	Demande rejetée à ce stade
UDAP	L'Etablissement Public Territorial a choisi de regrouper en une typologie patrimoniale, les grands ensembles et les cités-jardins. Cela n'apparaît pas pertinent au regard des différences majeurs entre ces typologies (historiques, sociologiques et architecturales) et peut conduire à une lecture incohérente des enjeux spécifiques à cette typologie.	Demande rejetée à ce stade
UDAP	L'absence d'une présentation générale dédiée aux ensembles bâtis, urbains et paysagers et aux sentes constitue une lacune importante, qui limite la compréhension globale de ces éléments dans le contexte du territoire et l'application réglementaire de leur protection.	Demande prise en compte à ce stade
UDAP	Adjoindre un règlement spécifique aux fiches paysages	Demande rejetée à ce stade
UDAP	Ajouter Forst et glacis aux protections	Demande rejetée à ce stade

UDAP	Pour les éléments de niveau 2, des clarifications supplémentaires s'imposent, notamment en ce qui concerne les extensions, qui doivent faire l'objet d'une approche au cas par cas et non être soumises à une règle générale, qui ne prend pas en compte les particularités de chaque bâti.	Demande rejetée à ce stade
UDAP	La proposition de pose des panneaux photovoltaïques encastrée est coûteuse et techniquement complexe. Car bien que cette solution réponde à des exigences esthétiques, elle constitue une solution non réversible. Cette approche est contraire au principe de mutabilité urbaine et peut porter atteinte au paysage des toitures.	Demande encore à valider (arbitrage politique)
UDAP	La disposition selon laquelle une réduction de hauteur de 6 mètres maximum peut être imposée pour favoriser l'insertion urbaine et architecturale d'un projet dans son environnement gagnerait à être reformulée afin de privilégier une approche qualitative visant à garantir un rapport harmonieux entre le projet et son contexte architectural et urbain.	Demande rejetée à ce stade
UDAP	L'interdiction de certaines couleurs sans cadre précis pourrait être remplacée par un nuancier accompagné d'une charte des devantures. Ces outils fourniraient des repères clairs et faciliteraient l'adhésion des pétitionnaires aux attentes définies par le règlement. > Proposer un nuancier de couleurs autorisées et une charte de devanture communs à l'EPT ou par communes, le cas échéant.	Demande rejetée à ce stade
UDAP	Il n'est pas fait mention du sarking dans les sections relatives aux toitures. L'absence de mention explicite sur cette méthode peut engendrer des incertitudes, quant à son approbation, sachant que sa mise en place dénature fortement le profil et le paysage des toitures et entraîne souvent une modification du matériau de couverture pour des questions structurelles. > Dans la règle toitures, ajouter un chapitre isolation. Pour le niveau 1, interdire le sarking. Pour le niveau 2, l'encadrer.	Demande rejetée à ce stade
UDAP	Les règles en matière de panneaux photovoltaïques sont très coûteuses, non réversibles pour l'encastrement et non adaptées pour la pose sur la totalité de la toiture. > Autoriser seulement la pose de panneaux côté cour/ jardin pour le niveau 1. Ceux-ci pourraient être autorisés côté rue, s'ils sont situés au plus proche de la ligne d'égout.	Demande encore à valider (arbitrage politique)
UDAP	Il n'est pas fait mention des équipements techniques tels que les climatiseurs, les pompes à chaleur, etc. > Ces éléments doivent être interdits sur la façade principale et encadrés sur les autres façades.	Demande rejetée à ce stade
Romainville	Sur la compréhension des règles et l'application pour les propriétaires : des règles contraignantes notamment pour les copropriétés dégradées peuvent entraîner une dévalorisation des bâtiments. Souhaite proposer une modulation	Demande encore à valider (arbitrage politique)

Romainville	Romainville demande de concentrer les règles proposées dans ce volet patrimonial du PLUi sur les aspects des bâtiments visible depuis l'espace public et les vues aériennes. Préciser les éléments suivants : v Les protections patrimoniales s'appliqueront obligatoirement sur les éléments visibles depuis l'espace public et vues aériennes. v L'entière du bâti recensé fera l'objet d'une importante vigilance : des modifications sur les façades non visibles depuis l'espace public et vues aériennes pourront être autorisées sous réserve d'intégration harmonieuse au bâti. Des préconisations et/ou prescriptions pourront être émises dans ce sens	Demande encore à valider (arbitrage politique)
Romainville	Dans la lignée de la règle transversale proposée dans le projet de volet patrimonial du PLUi d'Est Ensemble admettant exceptionnellement dans le cas de travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes des dérogations aux prescriptions, il est proposé d'étendre cette dérogation en cas d'impossibilité de conservation de certains éléments du bâti en état correct et sous réserve d'une insertion harmonieuse. Des préconisations et/ou prescriptions pourront être émises dans ce sens, notamment sur le réemploi de matériaux.	Demande encore à valider (arbitrage politique)
Romainville	Ajouter un "guide bonnes pratiques" en annexe du PLUi	Demande encore à valider (arbitrage politique)
Romainville	13 Louise Dory - Maison pavillonnaire - en 3	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	15 rue des Ormes - Maison pavillonnaire - en 3	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Hôtel de Ville - 1 place de la Laïcité - Architecture administrative - en 1	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Ajouter 160 avenue du Colonel Fabien - Maison pavillonnaire - en 2	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Ajouter 41 rue de la Liberté - Maison pavillonnaire - en 2	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Ajouter 43 rue de la Liberté - Maison pavillonnaire - en 3	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Ajouter 55 rue de la Liberté - Maison pavillonnaire - en 3	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Ajouter 59 rue de la Liberté - Maison pavillonnaire - en 2	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Modifier adresse 39 avenue du Président Wilson	Demande rejetée à ce stade
Romainville	Modifier adresse 189 avenue Gaston Roussel	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Modifier adresse 130 avenue Gaston Roussel	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Modifier adresse 35 – 41 rue Arago	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Modifier adresse 47 rue de Paris	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Cartographier 19 rue de Paris	Demande rejetée à ce stade

Romainville	Cartographe 55 rue de Paris	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Cartographe 17 rue de Paris	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Cartographe 59 rue du Capitaine Guynemer	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Cartographe 46 rue Louis Aubin	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Cartographe 35 rue Pierre Curie	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Cartographe 49 rue Saint Germain	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	Cartographe 5 Villa Henri	Demande prise en compte à ce stade
Romainville	A retirer / supprimer 2 rue de Paris	Demande rejetée à ce stade
Romainville	A retirer / supprimer Angle rue Gabriel Husson / rue de l'Abbé Houël	Demande prise en compte à ce stade
Pantin	Article II1.1.B lié à l'aspect extérieur des constructions: Dans le paragraphe "Isolation par l'extérieur des constructions existantes" supprimer le passage suivant qui constituait une exception pantinoise : " Cet article ne s'applique pas aux éléments de patrimoine bâti repérés au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Cependant, et de façon tout à fait exceptionnelle, il peut être accepté un projet de ravalement avec isolation extérieure restituant ou améliorant toutes les qualités de la façade initiale, sous réserve d'une étude comparative incluse. Cette possibilité est ouverte après avis de l' Architecte des Bâtiments de France". Cette suppression est une mise en cohérence et harmonisation avec les nouvelles règles communes liées aux bâtiments protégés	Demande rejetée à ce stade
Pantin	Article IV.3.D lié à la hauteur des constructions - Indice b3: Modifier le titre comme tel: "Construction mitoyenne à un bâtiment répertorié patrimoine exceptionnel (niveau 1) ou à un bâtiment répertorié patrimoine remarquable (niveau 2)". Cette modification permet d'appliquer les règles liées uniquement aux bâtiments de niveau 1 et 2.	Demande rejetée à ce stade
Pantin	Article IV.3.D lié à la hauteur des constructions - Indice b3 : Suppression de la règle liée à "Construction adossée à un Bâtiment Remarquable d'intérêt patrimonial".	Demande rejetée à ce stade
Pantin	Article IV.3.D lié à la hauteur des constructions - Indice b6: Modifier le titre comme tel: "Construction mitoyenne à un bâtiment répertorié patrimoine exceptionnel (niveau 1) ou à un bâtiment répertorié patrimoine remarquable (niveau 2)". Cette modification permet d'appliquer les règles liées uniquement aux bâtiments de niveau 1 et 2.	Demande rejetée à ce stade
Pantin	Article IV.3.D lié à la hauteur des constructions - Indice b6 : Suppression de la règle liée à "Construction adossée à un Bâtiment Remarquable d'intérêt patrimonial".	Demande rejetée à ce stade

Le Pré-Saint-Gervais	Protéger l'ensemble des bâtiments 21, 21b et 21T rue Baudin	Demande prise en compte à ce stade
Le Pré-Saint-Gervais	Retirer 24 Grande Avenue	Demande prise en compte à ce stade
Le Pré-Saint-Gervais	Ajouter 30 Grande avenue en SIG	Demande prise en compte à ce stade
Le Pré-Saint-Gervais	Ajouter 20b et 22 Grande avenue en tableur	Demande prise en compte à ce stade
Le Pré-Saint-Gervais	Retirer 30 rue Gutenberg	Demande prise en compte à ce stade
Le Pré-Saint-Gervais	Retirer bâtiment de droite - 3 sente Geneste	Demande prise en compte à ce stade
Le Pré-Saint-Gervais	Vérifier 19b et 21 rue Salengro > 2 adresses distinctes	Demande prise en compte à ce stade
Le Pré-Saint-Gervais	Changer 18 rue du Progrès pour 18bis	Demande prise en compte à ce stade
Le Pré-Saint-Gervais	Retirer 27 rue André Joineau	Demande prise en compte à ce stade
Le Pré-Saint-Gervais	Ajouter 10 av des Accacias	Demande prise en compte à ce stade
Bobigny	Demande de modification de la cartographie sur la Cité de l'Etoile - Bobigny	Demande prise en compte à ce stade
Bobigny	Demande de modification de la cartographie sur la ZAC Ecocité - Bobigny	Demande prise en compte à ce stade
EPFIF	Protection sur un site particulier : 95 rue Pierre de Montreuil (classement niveau 2) (adresse spécifique). Un site confronté à une problématique de pollution importante où l'évolution des études questionne sur la possibilité ou non de garder le bâtiment.	Demande encore à valider (arbitrage politique)
EPFIF	Au vu de l'incertitude portant sur les niveaux de pollution sur certains sites notamment industriels, l'EPFIF souhaite que la mention « pollution » soit rajoutée en fin de fiche, comme motif exceptionnel permettant de passer outre l'interdiction de démolir, à l'instar des cas avec risque de péril	Demande rejetée à ce stade
DRIEAT	En cas de démolition (encadrée en niveau 3), il serait intéressant d'intégrer de nouvelles conditions et contraintes pour minimiser les impacts environnementaux de la démolition, pour prioriser des alternatives en cas de mésusage.	Demande encore à valider (arbitrage politique)

Éléments complémentaires – Prise en compte estimative des avis des communes et personnes publiques associées

Modification n°3 du PLUi

Ces compléments relatifs aux avis des communes et avis PPA reçus sont formalisés à la demande de la commission d'enquête. L'EPT précise qu'il s'agit d'un travail en cours, non finalisé et susceptible d'évoluer jusqu'à l'approbation de la Modification n°3. Ces évolutions dépendront des décisions prises par le comité de pilotage, présidé par le Vice-Président à l'Aménagement et composé des élus en charge de l'aménagement.

1. Avis des communes et avis PPA reçus

Dans le cadre la Modification n°3, les personnes publiques associées et les communes ont reçu par courrier postal un lien de téléchargement du dossier arrêté et l'invitation à exprimer leurs avis sur celui-ci sous un délai de 3 mois à réception du courrier.

L'ensemble des communes d'Est Ensemble s'est exprimé.

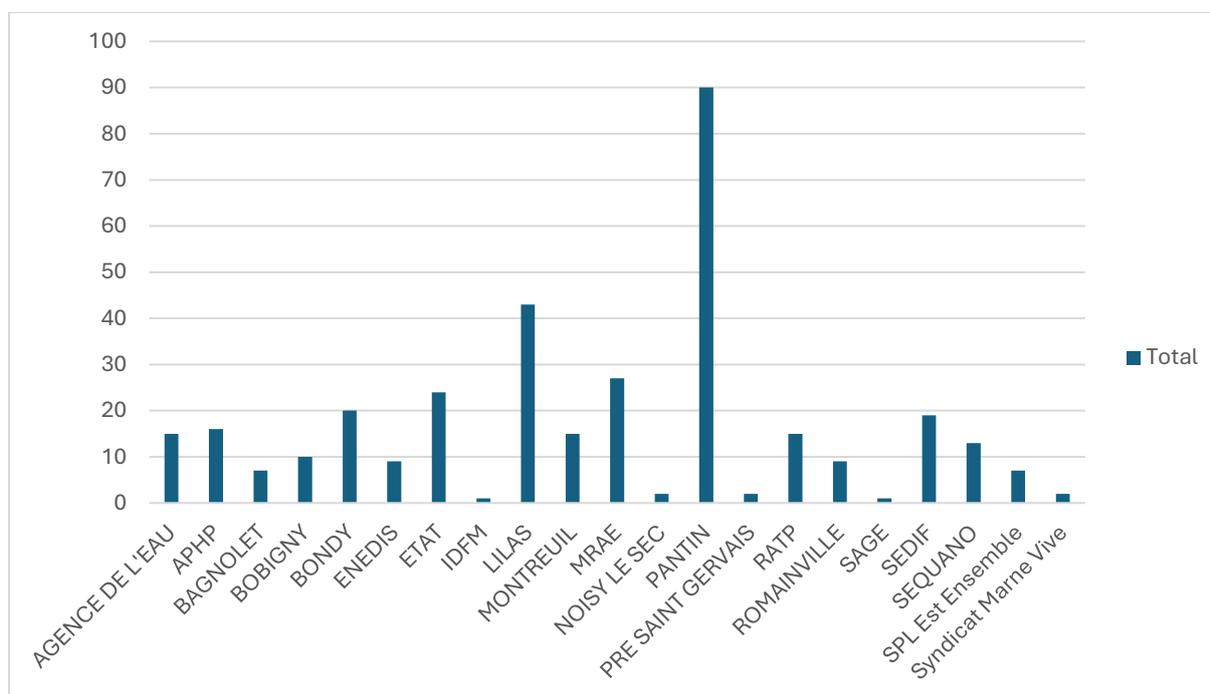
Plusieurs Personnes Publiques Associées et partenaires ont également formalisé des avis. A noter que l'avis du Département de Seine-Saint-Denis, réceptionné hors délai pendant la phase de consultation a été versé à l'enquête publique. Il est donc traité au titre des contributions reçues pendant l'enquête publique et non au titre des avis PPA ; son analyse est en cours.

L'Autorité Environnementale a également rendu un avis.

L'ensemble des avis reçus a été joint au dossier d'enquête publique. Leur traitement a révélé un nombre de demandes s'élevant à 347 comme l'expose le tableau ci-dessous.

Commune ou PPA	Nombre de demandes recensées
AGENCE DE L'EAU	15
APHP	16
BAGNOLET	7
BOBIGNY	10
BONDY	20
ENEDIS	9
ETAT	24
IDFM	1
LILAS	43
MONTREUIL	15
MRAE	27
NOISY LE SEC	2
PANTIN	90
PRE SAINT GERVAIS	2
RATP	15
ROMAINVILLE	9
SAGE CEVM	1
SEDIF	19
SEQUANO	13

SPL Est Ensemble	7
Syndicat Marne Vive	2
Total général	347



2. Nature des demandes

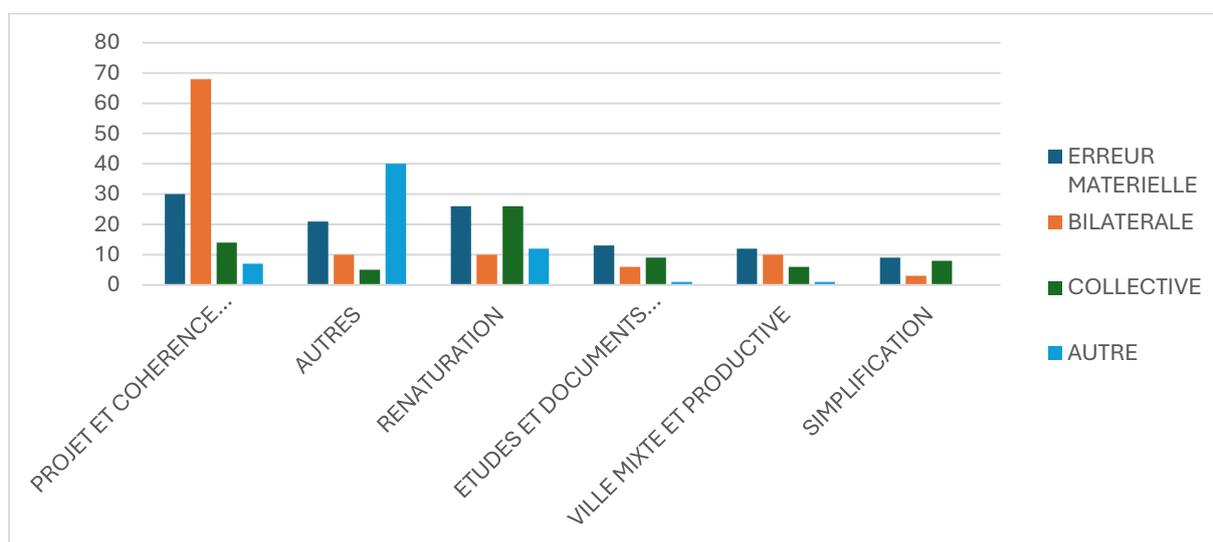
Chacune des demandes émises dans le cadre des avis a été classée selon l'un des thèmes de la Modification n°3 :

- Renaturation ;
- Ville mixte et productive ;
- Simplification ;
- Etudes et documents stratégiques ;
- Projet et cohérence urbaine ;
- Autres (demandes d'outils pour l'instruction, informations techniques...)

Les demandes ont également été classées selon leur portée :

- Erreur matérielle ;
- Enjeu d'ordre bilatéral (ne concerne qu'une commune) ;
- Enjeu d'ordre collectif (implique des arbitrages à au moins 2 communes ou plus) ;
- Autre (information, remarque n'appelant pas de modification par exemple).

Thématiques M3	ERREUR MATERIELLE	BILATERALE	COLLECTIVE	AUTRE	Total général
PROJET ET COHERENCE URBAINE	30	68	14	7	119
AUTRES	21	10	5	40	76
RENATURATION	26	10	26	12	74
ETUDES ET DOCUMENTS STRATEGIQUES	13	6	9	1	29
VILLE MIXTE ET PRODUCTIVE	12	10	6	1	29
SIMPLIFICATION	9	3	8		20
Total général	111	107	68	61	347

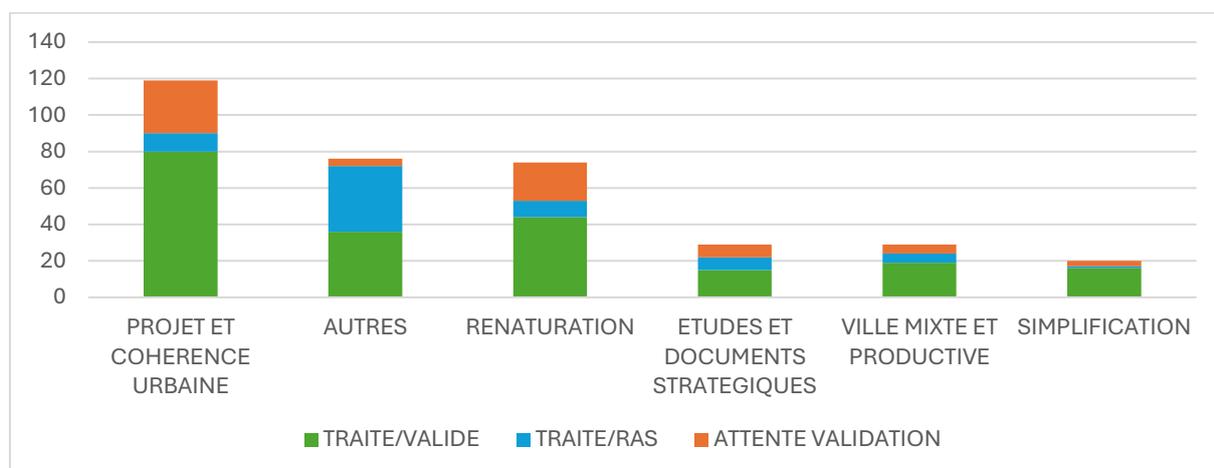


3. Analyse technique estimative de la prise en compte des avis PPA, au 11/04/25

La prise en compte des demandes en est à des stades différents, que l'EPT se propose de résumer dans les 3 catégories suivantes :

- Soit la demande a été traitée et validée : le dossier de Modification est donc ajusté sur la base de la demande initiale ou de la demande amendée ;
- Soit la demande a été traitée mais n'appelle pas de modification ou la demande n'est pas retenue (par exemple le PLUi intègre d'ores et déjà les éléments souhaités, ou bien la demande n'est pas acceptée) ;
- Soit la demande est en attente de validation/arbitrage : ces demandes nécessitent des études ou échanges avec les communes et/ou arbitrage des élus concernés avant de statuer sur leur intégration ou non au dossier de Modification n°3.

Le graphique ci-dessous rend compte de l'état des demandes en fonction des thématiques de la Modification n°3.



Le tableau suivant présente l'état d'avancement du traitement des demandes selon les trois catégories précédemment détaillées. Il est important de noter qu'il s'agit d'un travail en cours et que l'EPT peut apporter des modifications ou des compléments au traitement de ces demandes jusqu'à l'approbation du dossier de Modification n°3. Ces ajustements dépendront des décisions prises par le comité de pilotage, présidé par le Vice-Président à l'Aménagement et composé des élus en charge de l'aménagement.

Commune ou PPA	Demande de modification	Prise en compte au 11/04/2025
AGENCE DE L'EAU	Le projet de modification prévoit de basculer en "EPP mare et zone humide" les espaces classés en secteur Nzh et d'appliquer à ces espaces la règles du secteur Nzh. Ainsi dans ces espaces ne sont plus formellement interdits ni l'installation de clôtures pleines, ni la réalisation de caves, sous-sols ou l'aménagement de niveaux enterrés ou semi-enterrés. L'AESN recommande d'inscrire formellement ces interdictions dans la nouvelle règle.	TRAITE/VALIDE
AGENCE DE L'EAU	Le secteur Nzh situé à l'est du fort de Noisy a été supprimé mais n'a pas été rebasculé en "EPP mare et zone humide" sur le plan de zonage. Si le secteur Nzh est bien supprimé, cette zone doit être intégralement protégée en tant qu'"EPP mare et zone humide".	TRAITE/VALIDE
AGENCE DE L'EAU	L'OAP sectorielle "Le Morillon" est la seule OAP comprenant des zones humides identifiées en EPP mare et zone humide ou en secteur Nzh. Ces zones humides pourraient utilement être repérées sur le document graphique de l'OAP.	TRAITE/VALIDE

AGENCE DE L'EAU	Un certain nombre d'OAP sectorielles sont concernées par des enveloppes d'alerte de classe B identifiées par la DRIEAT, sans que cela ne soit représenté sur les documents graphiques des OAP, ni mentionné dans les orientations écrites ou dans les présentations des secteurs. L'AESN recommande que les enveloppes d'alerte soient représentées ou à minima mentionnées dans les secteurs d'OAP concernés, et qu'un rappel sur la nécessité de réaliser des inventaires dans ces espaces soit effectué.	TRAITE/VALIDE
AGENCE DE L'EAU	Il est indiqué "la cartographie de l'OAP localise les zones humides de probabilité forte et de probabilité moyenne connues sur le territoire" or cela ne correspond pas à la légende de la cartographie p48. Il est recommandé de clarifier à quels espaces s'applique cette orientation.	ATTENTE VALIDATION
AGENCE DE L'EAU	Il est indiqué dans le rapport de présentation que la partie "gestion des eaux pluviales" est reprise afin d'intégrer les articles 1 et 2 des règlements des SAGE Croult-Enghien Vieille Mer et Marne Confluence (et non Marne Vive comme indiqué dans le document). Or la règle écrite n'est pas la même que celle dans les SAGE cités. Il convient de clarifier cet article afin de ne pas sous-entendre que le règlement du PLUi est une reprise des règlements des SAGE CEVM et Marne Confluence.	ATTENTE VALIDATION
AGENCE DE L'EAU	Proposition de supprimer dans le règlement des espaces paysagers protégés le principe de préservation des plantations existantes ainsi que l'obligation de compensation en cas d'abattage, sans que cela ne soit justifié dans le rapport de présentation	TRAITE/VALIDE
AGENCE DE L'EAU	Les places "Marguerite et Emile Le Morillon" et "des Rufins" et "de la Paix" ne sont plus considérées comme à désimperméabiliser, sans que cela ne soit clairement justifié dans le rapport de présentation	ATTENTE VALIDATION
AGENCE DE L'EAU	deux cartographies représentent les tracés des anciens rus sur le territoire mais comprennent de nombreuses différences. Il est recommandé d'étoffer la cartographie de la page 48 avec les tracés des anciens rus de la cartographie de la page 65	ATTENTE VALIDATION
AGENCE DE L'EAU	orientation "obliger un retrait de l'urbanisation par rapport aux berges d'un minimum de 6m notamment pour le ru de Gobetu". il est recommandé d'inscrire cette orientation dans le règlement écrit et de matérialiser le tracé du ru de "Gobetu" sur le plan de zonage, pour s'assurer d'un strict respect de cette marge de retrait	ATTENTE VALIDATION

AGENCE DE L'EAU	l'OAP thématique ne mentionne aucune distance d'élargissement des berges alors que l'OAP "Plaine de l'Ourcq" et les OAP sectorielles en imposent une. L'AESN recommande d'imposer un élargissement d'au moins 10 à 15m sur la plus grande partie possible du linéaire du canal.	TRAITE/VALIDE
AGENCE DE L'EAU	les OAP ne mentionnent pas toujours l'existence des rus cartographiés sur l'OAP thématique environnement. Il faudrait les matérialiser les emprises supposées de ces anciens rus lorsque celles-ci sont suffisamment connues sur les cartographies des OAP sectorielles ou à minima d'évoquer leur existence dans les orientations écrites ou dans les présentations des secteurs	TRAITE/VALIDE
AGENCE DE L'EAU	les dispositions de protection de la berge ont disparu dans la version modifiée de l'OAP	ATTENTE VALIDATION
AGENCE DE L'EAU	certaines OAP sectorielles prévoient une "mise en valeur de l'ancien ru XX", cette mise en valeur signifie-t-elle une renaturation ?	TRAITE/RAS
AGENCE DE L'EAU	L'AESN recommande d'évoquer le risque de ruissellement dans les OAP sectorielles évoquées par la cartographie de l'OAP thématique environnement comme étant "particulièrement sensibles aux inondations", dans des "fortes pentes" ou à proximité de "principaux thalwegs". Il s'agira aussi d'appliquer des prescriptions de nature à limiter le ruissellement.	TRAITE/VALIDE
ENEDIS	il est primordial que les terrains affectés à des postes sources soient conservés à cet usage ainsi qu'aux activités de gestion du système électrique pouvant nécessiter la mise en place de moyens de réalimentation mobiles - Enedis souhaite que les parcelles où se situent ces postes sources soient inscrites en "emplacement réservé" dédié au service public de la distribution d'électricité et intégrés à la liste des servitudes d'utilité publique d'Est Ensemble	TRAITE/RAS
ENEDIS	il est nécessaire que les nouvelles constructions voisines des postes sources, soient raisonnablement éloignées des installations électriques, quand celles-ci sont en extérieur. Nous recommandons qu'Enedis soit consultée lors de la délivrance des permis de construire.	TRAITE/RAS
ENEDIS	il est nécessaire que soient maintenus des accès routiers à large gabarit pour la maintenance, le dépannage ou la réhabilitation des postes sources	TRAITE/RAS

ENEDIS	il est demandé que les parcelles restent compatibles avec l'implantation d'ouvrages à destination industrielle ou EICSP. une clause d'exemption qui pourrait être rédigée comme suit "la hauteur des bâtiments n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques".	TRAITE/RAS
ENEDIS	Le PLU prévoyait une hauteur limite de clôture pour les propriétés situées sur le territoire d'Est Ensemble, il conviendrait de prévoir une dérogation pour les postes sources.	TRAITE/RAS
ENEDIS	Enedis demande à être exemptée des contraintes de végétalisation sur les parcelles de ses postes sources	TRAITE/RAS
ENEDIS	Les réseaux aériens sont implantés soit sur domaine public, en vertu de l'article 10 de la loi du 15 juin 1906 ainsi que des cahiers des charges de distribution d'électricité, soit sur domaine privé, sous régime des servitudes légales consenties par convention de passage, ou éventuellement par arrêtés préfectoraux de mise en servitude	TRAITE/RAS
ENEDIS	ils sont en général sur domaine public. Si, exceptionnellement, un câble doit traverser une propriété privée, l'implantation donne lieu à une convention de servitude	TRAITE/RAS
ENEDIS	Les postes de distribution peuvent être implantés soit en voirie dans un génie civil traditionnel, soit dans un local en immeuble mis à disposition. Lors d'une opération immobilière, cette dernière ne doit pas être à plus de 250 mètres de l'emplacement des postes de distribution. L'implantation des postes doit respecter les prescriptions relatives à la prévention du risque d'inondation.	TRAITE/RAS
IDFM	certaines normes de plancher de stationnement automobile pour les véhicules individuels motorisés dans les constructions neuves à usage d'habitation définies pour les communes de Bondy et Bobigny dépassent les valeurs recommandées par le PDUIF.	ATTENTE VALIDATION
SAGE	Le PLUi pourrait être davantage ambitieux sur l'axe des économies d'eau demandé par le SAGE, invitation à renforcer les prescriptions en la matière	TRAITE/RAS

SPL ENSEMBLE	des incompatibilités ont été relevées entre le projet d'Interland et certaines dispositions du PLUi. Celles-ci mettent en péril la réalisation de l'opération d'aménagement. L'emprise de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Sablière est à ajuster. Les dispositions suivantes, concernant les gabarits des constructions (p.226 de la M3), sont à ajuster sur l'emprise de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Sablière (parcelle BC 75).	TRAITE/VALIDE
SPL ENSEMBLE	les hauteurs de constructions en limite de zone sont à ajuster sur l'emprise de l'opération de renouvellement urbain	TRAITE/VALIDE
SPL ENSEMBLE	le stationnement des véhicules motorisés des logements en accession libre - il est proposé d'imposer aux constructions une seule place par logement quelle que soit la typologie des logements en accession libre, et de maintenir le ratio de 0,8 place pour le logement social, sur l'emprise de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Sablière	TRAITE/VALIDE
SPL ENSEMBLE	hauteur maximale autorisée - il est proposé de limiter la hauteur des constructions sur la zone du projet à 8 niveaux et 29,5 m.	ATTENTE VALIDATION
SPL ENSEMBLE	alignements d'arbres à préserver et à créer - il est proposé de supprimer le linéaire vert clair "alignement d'arbres à créer" sur la limite nord du projet, au droit de la route de Villemomble.	TRAITE/VALIDE
SPL ENSEMBLE	les règles de plantation sont à modifier sur l'emprise de l'opération de renouvellement urbain du quartier de Gagarine - il est proposé d'imposer un nombre d'arbres à planter ainsi que les distances de plantations à respecter entre les arbres et les constructions moins importants pour ce quartier.	ATTENTE VALIDATION
SPL ENSEMBLE	plantations prises en compte pour le calcul des unités de plantations - il semblerait intéressant de valoriser les vivaces à hauteur d'une unité de plantation ; dans un objectif de plantation multi-strates ces plantations sont tout sauf neutres dans les projets.	TRAITE/RAS
SEQUANO	la légende décrit des cônes de vues à préserver ou à créer au droit des îlots E1 et E2 : il semble important de garder à l'esprit que ces cônes de vues peuvent être des porosités visuelles vers les cœurs d'îlots et qu'il ne s'agit pas nécessairement de percées toute hauteur.	TRAITE/RAS
SEQUANO	préciser que les ratios de calcul des volumes de déchets et de nombre de bacs pour les logements s'appliquent uniquement pour les logements familiaux et non pas pour des programmes d'hébergement spécifiques.	ATTENTE VALIDATION

SEQUANO	Supprimer le linéaire actif le long du chemin de halage entre les parcelles AD51 et AE115.	TRAITE/VALIDE
SEQUANO	la contrainte des 4m de hauteur sous plafond pour les cellules d'activités apparait contradictoire avec les typologies développées le long du canal de l'Ourcq (Soho notamment). Nous proposons de supprimer ce linéaire actif.	TRAITE/RAS
SEQUANO	du fait de la suppression de l'emplacement réservé lié au projet de création d'une nouvelle passerelle entre le parc de la Bergère et la parcelle AD51, il paraît nécessaire de créer la continuité de l'emplacement réservé lié à l'élargissement des berges (ERb92) au droit de la dite parcelle.	TRAITE/VALIDE
SEQUANO	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - afin d'assurer le bon fonctionnement des activités qui s'implanteront au sein du secteur Ecoparc, et singulièrement en ce qui concerne le projet Sogaris, il paraît préférable de modifier la règle d'alignement des constructions en bordure du domaine public fluvial, afin de leur permettre d'être implantés à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, l'alignement devra être traité par une clôture.	ATTENTE VALIDATION
SEQUANO	stationnement voiture - conserver la règle actuelle pour le logement privé	ATTENTE VALIDATION
SEQUANO	stationnement vélos - conserver la règle actuelle pour le logement privé	TRAITE/VALIDE
SEQUANO	stationnement voiture - conserver la règle actuelle pour le logement privé	ATTENTE VALIDATION
SEQUANO	bien clarifier la méthode pour calculer le coefficient de biotope car avec les coefficients du label biodiverCity, cela fait 3 méthodes de calculs différentes.	ATTENTE VALIDATION
SEQUANO	mettre à jour l'article II sur les matériaux biosourcés avec l'arrêté du 2/7/24 ("carbone biogénique")	TRAITE/VALIDE
SEQUANO	clôtures - " dans le respect des hauteurs maximales, la composition des clôtures en bordure de voie pourra être différentes pour les cas suivants, sous réserve d'une intégration qualitative et harmonieuse dans le front de rue" - est ce que le réemploi est également concerné par ces cas d'exception listés ?	TRAITE/RAS

SEQUANO	performance énergétiques et environnementales : en cas de projet de réseau de chaleur à énergie renouvelable programmé, les bâtiments devront être conçus de manière à être raccordés - dans ce cas, est ce que la conformité au PLUi s'entend en anticipant ce raccordement ? pourquoi ne pas étendre l'exigence de couverture des besoins d'ENR aussi aux besoins de froid ? (chauffage et/ou froid et électricité)	ATTENTE VALIDATION
APHP	pour la destination habitation, la sous-destination "logement" est interdite dans toutes les zones communes en zone Ueh et UEv. Elle est autorisée sous condition dans toutes les communes en zone UE, dès lors que le logement est "destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations". Cette autorisation sous condition s'applique-t-elle également aux zones Ueh et UEv au titre du fait qu'il s'agit de sous-secteurs de la zone UE ? Si tel n'était pas le cas, il est impératif que cette autorisation soit étendue aux sous-secteurs Ueh et UEv.	ATTENTE VALIDATION
APHP	l'hôpital Avicenne s'étend sur les parcelles D45 et D57-58 ainsi que les parcelles D29-30. Ces dernières se trouvent en zone UR. Ces parcelles accueillant des fonctions en lien direct avec l'activité de l'hôpital, nous aimerions qu'elles soient classées en zone Ueh, comme l'emprise constituée des parcelles D45 et D57-58.	TRAITE/VALIDE
APHP	le texte précise "en termes de programmation commerciale et économique, le projet urbain vise à créer des polarités différenciées : (...) Sur l'hôpital Jean Verdier, la création d'une offre commerciale de proximité et la transformation d'une aile en locaux artisanaux et de bureaux" Afin de ne pas créer de confusion entre l'hôpital actuellement en activité et l'hôpital projeté, nous souhaiterions qu'il soit précisé qu'il s'agit ici du terrain de l'hôpital en activité, dans la projection de sa reconversion.	ATTENTE VALIDATION
APHP	l'objectif de programmation mixite sur l'hôpital Jean Verdier était partagé mais le degré de précision semble ici trop élevé en ce qui concerne la transformation précise d'une aile, alors même que la cartographie de l'OAP ne présente aucune projection pour le devenir de l'hôpital.	ATTENTE VALIDATION
APHP	le texte de l'OAP mentionne "les constructions doivent être conçues comme des objets posés sur un quai, avec un sol continu de l'avenue jusqu'au canal". Nous demandons que le projet du nouvel hôpital puisse déroger à cette disposition, notamment car il faut mettre en place des rampes d'accès véhicules vers des niveaux de sous-sol.	TRAITE/RAS

APHP	le périmètre de l'emprise hospitalière tel que dessiné dans l'OAP ne semble pas intégrer la parcelle K105 - nous demandons que cette limite soit reportée vers la limite ouest de la parcelle K105, afin d'intégrer l'ensemble du terrain nécessaire à la construction de l'hôpital.	TRAITE/VALIDE
APHP	la cartographie de l'OAP place les parcelles K105 et K107 en "secteur à dominante habitat" alors qu'elles sont destinées à accueillir un équipement d'intérêt collectif. il est souhaité qu'un aplat de couleur différent soit apposé sur ces deux parcelles avec une légende précisant la destination projetée. Ceci afin de clarifier les périmètres sur lesquels s'appliquent les dispositions de l'OAP concernant exclusivement les programmes de logement.	TRAITE/VALIDE
APHP	la cartographie de l'OAP fait apparaître un "espace public majeur" sur le flanc Est de la parcelle K107 pour l'aménagement d'une voie douce de liaison entre l'avenue Gallieni et les berges du canal de l'Ourcq. Il a été convenu que cette parcelle s'implante sur une largeur de 8 m à compter de la limite séparative Est. L'emprise empiète désormais de plus de 20 m. Il est demandé que la cartographie soit retravaillée en cohérence avec le principe des 8m de largeur pris sur la parcelle K107.	TRAITE/VALIDE
APHP	la cartographie de l'OAP impose une limitation des hauteurs à R+4 et une progressivité dans les hauteurs de construction. La combinaison de ces 2 prescriptions apparaît trop contraignante au regard de la nature du projet. Il est souhaité que soit assouplie la prescription sur la limitation des hauteurs (à minima R+5) et que soit supprimée la notion de progressivité des hauteurs.	ATTENTE VALIDATION
APHP	la notion de rez-de-chaussée actif ne pourra être garantie sur l'ensemble du linéaire identifié sur la cartographie de l'OAP. En effet, les activités hospitalières sont soumises à des impératifs de confidentialité et de sécurité des biens et des personnes.	TRAITE/RAS
APHP	Il est souhaité que l'OAP et le règlement de zonage (écrit et graphique) intègrent à minima le maintien de l'activité de la crèche hospitalière	TRAITE/RAS
APHP	intégrer des dispositions graphiques et réglementaires permettant la valorisation de l'emprise bâtie et foncière, conformément aux études réalisées par l'agence Ville Ouverte, projetant une mixité programmatique à dominante résidentielle, avec un volume de 400 logements environ.	ATTENTE VALIDATION

APHP	le périmètre de l'OAP Avenue Gallieni diffère du périmètre délimité dans l'OAP sectorielle. (l'hôpital Jean-Verdier est présenté ici hors périmètre) - par ailleurs il est représenté en QPV - nous aimerions connaître les raisons de ces délimitations.	TRAITE/VALIDE
APHP	l'hôpital Jean-Verdier actuellement en activité est représenté en zone d'opération de renouvellement urbain - cette zone correspond-elle à un périmètre QPV ? ou cette représentation vient-elle en préfiguration de la mutation de l'hôpital ?	TRAITE/RAS
APHP	la qualification "ancien" pour l'hôpital en activité porte à confusion. Nous aimerions une formulation moins équivoque.	TRAITE/VALIDE
APHP	il est demandé que la parcelle K105 soit intégrée dans le zonage UEh.	TRAITE/VALIDE
ETAT	se saisir des dispositions introduites dans le code de l'urbanisme par la loi climat et résilience. L'article L.318-8-2 impose l'établissement d'un inventaire ZAE précisant leur état parcellaire, leur occupation et le taux de vacance	TRAITE/RAS
ETAT	Etablir des zones de renaturation préférentielles pour compensation des projets	ATTENTE VALIDATION
ETAT	enrichir davantage l'OAP "patrimoine et paysage" ainsi que les OAP sectorielles sur le sujet de la renaturation	ATTENTE VALIDATION
ETAT	Ne pas restreindre la constructibilité des zones qui peuvent être densifiées, et 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.	TRAITE/RAS
ETAT	les règles actuelles du PDUIF ne sont pas respectées sur la règle qui impose 2 places pour un logement de type T3 à Bondy. Il convient de l'ajuster pour être conforme au PDUIF en vigueur. LA règle du PDUIF est la suivante "il ne pourra être construit plus d'une place pour 90 m ² de SDP à moins de 500 m d'un point de desserte des transports structurants" et "il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m ² de SDP à plus de 500 m d'un point de desserte".	ATTENTE VALIDATION
ETAT	annexer l'arrêté n°2024-0705 du 4 mars 2024 instaurant un périmètre de sécurité publique sur les communes de Romainville et Noisy-le-Sec.	TRAITE/RAS
ETAT	adapter le règlement du PLUi sur ce secteur afin de permettre au Ministère des Armées de densifier le site.	ATTENTE VALIDATION
ETAT	il n'est pas autorisé d'imposer une surface minimale de 6m ² pour les terrasses. Néanmoins, une recommandation à destination des promoteurs pourrait être inscrite dans une charte relative à la qualité de la construction à annexer au PLUi et/ ou intégrée dans une OAP	TRAITE/VALIDE

ETAT	la mise en place des espaces paysagers protégés doit être accompagnée d'une information préalable individuelles aux propriétaires concernés.	TRAITE/RAS
ETAT	il est conseillé d'assouplir la précision de la typologie de logements sociaux de chaque opération en utilisant des objectifs sous la forme d'ordre de grandeurs avec une possibilité de dérogation - par exemple pour les opérations de moins de 10 logements	ATTENTE VALIDATION
ETAT	dans le rapport de présentation il est stipulé que le PAPAG en zone Ue sera levé or l'illustration de l'état existant ne fait pas apparaître l'existence d'un PAPAG - erreur matérielle à corriger	TRAITE/VALIDE
ETAT	les plans de préventions des risques doivent figurer dans l'annexe 7.1 servitudes, il en est de même pour les plans de prévention des risques naturels - il est demandé de ranger ces documents au bon endroit	TRAITE/VALIDE
ETAT	Le périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières, commune du Pré Saint Gervais est à supprimer ainsi que la partie du périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières sur la commune de Pantin	TRAITE/VALIDE
ETAT	il ne doit substituer dans le règlement que : le périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien, commune de Pantin	TRAITE/VALIDE
ETAT	concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, la carte à l'échelle départementale présente dans les annexes informatives est à supprimer en raison de son obsolescence. Il conviendra d'intégrer les cartes plus récentes de 2019.	TRAITE/VALIDE
ETAT	les règles qui traitent de la question de la gestion des eaux pluviales devront s'adapter à la formulation suivante " lorsque le projet se situe dans un périmètre de PPRN (plan de prévention des risques naturels), il devra suivre les dispositions en matière de gestions des eaux pluviales"	TRAITE/VALIDE
ETAT	il est demandé de relayer dans l'OAP que la zone sera considérée comme inconstructible sans exception en cas de modification des aménagements initialement prévus.	ATTENTE VALIDATION
ETAT	les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions dans les secteurs identifiés par des zones d'aléas auront vocation à disparaître avec le PPRNMT de Bagnolet. Il est demandé d'intégrer ces dispositions au PLUi	ATTENTE VALIDATION
ETAT	certains éléments du centre-ville mériteraient d'être représentés, par exemple le tribunal judiciaire de Bobigny. Il conviendrait également de mieux faire figurer les espaces futurs de nature sur l'esplanade Jean Moulin et les abords de la gare	ATTENTE VALIDATION

ETAT	mentionner dans le tableau la hauteur des arbres, pour faciliter la compréhension : grand développement > 15m; moyen développement de 8 à 15 m, arbre à petit développement ou arbuste < à 8m.	TRAITE/VALIDE
ETAT	intégrer les enjeux de protection des arbres lors des phases chantiers et sensibiliser les aménageurs sur leur valeur. Il serait opportun d'ajouter un chapitre sur les points de vigilance ou recommandations à avoir lors des phases chantier des projets afin de favoriser la préservation du végétal qu'il soit ou non identifié comme remarquable.	TRAITE/VALIDE
ETAT	fluidifier la lecture et la compréhension des documents en faisant des rappels d'un document vers l'autre.	TRAITE/VALIDE
ETAT	apporter des précisions sur la distance entre les arbres en disant qu'elle reste théorique et rappeler comme on peut lire à la page 25 du rapport de présentation qu'en "cas d'impossibilité technique liée à la présence de réseaux ou de transports souterrains ou à la largeur de voirie disponible, des linéaires de renaturation végétalisés associant diverses strates végétalisées pourront être mis en œuvre"	TRAITE/VALIDE
ETAT	réglementer la présence des édicules techniques, inciter à l'usage des terrasses en toiture multifonctionnelle et garantir leur efficacité en matière de biodiversité, de gestion des eaux pluviales...	TRAITE/RAS
BAGNOLET	mettre à jour la carte "intégrer les risques" de l'OAP thématique "environnement - 2. Santé, risques et nuisances"	TRAITE/VALIDE
BAGNOLET	retirer la zone UEv sur la parcelle G8	TRAITE/VALIDE
BAGNOLET	retirer la zone UEv sur la parcelle I48	TRAITE/VALIDE
BAGNOLET	retirer l'emplacement réservé ERba5 sur la parcelle F160	TRAITE/VALIDE
BAGNOLET	maintenir la nouvelle zone UEv sur la parcelle I4	TRAITE/RAS
BAGNOLET	Maintenir le nouvel ECJPP sur la parcelle M175	TRAITE/RAS
BAGNOLET	Maintenir le nouvel ECJPP sur parcelle L266	TRAITE/RAS
BOBIGNY	supprimer l'obligation de respecter les jalons supérieurs sur les indicateurs Ic Construction et Ic Energie par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du PC. Il pourrait être proposée une solution rédactionnelle permettant la mise en place d'un moratoire pour l'application du seuil au jalon supérieur de la RE 2020 à Bobigny et que le seuil supérieur soit un objectif à atteindre, mais sans obligation réglementaire.	ATTENTE VALIDATION

BOBIGNY	lancer une étude sur la renaturation et la résurgence des rus avant de rédiger de telles orientations. Il n'est pas justifié de rendre inconstructible des tronçons de terrain, pour un tracé identifié mais qui ne sera pas forcément envisagé pour un projet de résurgence, ou de mise en valeur de cet ancien ruisseau.	ATTENTE VALIDATION
BOBIGNY	le règlement écrit pose problème pour la conception et l'instruction des dossiers de permis de construire. Il est demandé qu'il soit déplacé dans les annexes informatives., ou que sa rédaction soit complétée ou amendée.	TRAITE/RAS
BOBIGNY	la cartographie des fréquences de collecte pose questions car certains secteurs d'habitat collectif, et la ZAC Ecocité sont considérés comme des secteurs pavillonnaires et ne bénéficient que d'une collecte hebdomadaire. Ce point, préjudiciable à la qualité de vie des résidents actuels et futurs doit être rediscuté.	TRAITE/RAS
BOBIGNY	ne pas imposer un alignement obligatoire sur le canal, dans la mesure où l'activité peut impliquer de grandes surfaces non bâties, pour assurer la giration des camions. il est demandé d'écrire "les constructions implantées le long des voies et emprises publiques créées en bordure du domaine public festival, en zone UPBb1d, peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la distance de retrait minimal est égale à 1,5 mètre, toutefois, l'alignement devra être assuré par une clôture."	TRAITE/VALIDE
BOBIGNY	le secteur des Equerres Londres Washington figure en zone UR 20D22 alors qu'un projet de construction de logements est en cours et les dispositions concernant les gabarits des constructions en fonction des gabarits de voies ne rendent pas possible le projet tel qu'imaginé. Il est donc demandé d'adapter le règlement	TRAITE/VALIDE
BOBIGNY	déplacer la limite de zonage pour passer le tronçon de la rue Léo Lagrange entre les rues Vallière et Julie Victoire Daubié. changement depuis UR 70B19 vers UR 60 C16	TRAITE/VALIDE
BOBIGNY	Ajustement de l'indice d'implantation par rapport aux limites séparatives pour certaines rues pavillonnaires passant de l'indice 4 à l'indice 0 pour la rive Ouest de la rue Maurice Bureau, rue Jollin, rue de la comète et rue de l'amicale. Erreur dans le tracé de l'ER La limite de fait de l'espace public actuel correspond aux bornes cadastrales sur la rue de la comète (points jaunes sur le fond de plan	TRAITE/VALIDE
BOBIGNY	supprimer l'ER côté ouest de la rue, dans la mesure où la requalification de la voie inscrite à l'OAP nouvellement créée ne nécessite pas un élargissement à l'ouest	TRAITE/VALIDE

BOBIGNY	permettre qu'une partie du stationnement 2 roues puisse être réalisé au moyen de racks double hauteur sont les spécifications devront être précisées	TRAITE/VALIDE
BONDY	remettre dans le règlement dans la partie des constructions annexes "les constructions à destination de garage d'une emprise au sol de 15m ² de surface intérieure maximum"	TRAITE/VALIDE
BONDY	la définition de l'extension semble très floue et mériterait d'être précisée	TRAITE/VALIDE
BONDY	dans la définition du niveau, il serait pertinent de remplacer "sol" par plancher ou plancher du sol pour plus de précision	TRAITE/VALIDE
BONDY	définir "grille" afin d'éviter des interprétations différentes	TRAITE/VALIDE
BONDY	interdire les toitures terrasses en zones UH et UM à Bondy afin d'éviter d'avoir des toitures terrasses dans ces zones pavillonnaires et/ ou semi-pavillonnaire	TRAITE/VALIDE
BONDY	contradiction entre les règles de stationnement par typologie et la disposition sur les projets de construction d'un seul logement. Il est impossible d'exiger la création de plus d'une place de stationnement pour une maison individuelle faisant 300m ² ou bien comportant un T4. Marquer la règle comme suit "sauf pour la commune de Bondy, dans le cas d'un projet d'une construction ne comportant la création que d'un seul logement, il est imposé une place de parking".	TRAITE/VALIDE
BONDY	rajouter à la disposition citée ci-dessus "à Bondy, au sein des périmètres de PRU : maintien de la règle d'une place de stationnement par logement (hors logements sociaux) quelle que soit la typologie"	ATTENTE VALIDATION
BONDY	"la hauteur minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs doit être de 5 mètres le long de l'avenue Gallieni et de la rue de la Liberté" supprimer "et de la rue de la Liberté"	TRAITE/VALIDE
BONDY	interdire les "autres hébergements touristiques" en zone UC à Bondy	TRAITE/VALIDE
BONDY	ajouter cette disposition "il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains, ainsi que pour toutes les constructions et installations réalisées, en tout ou en partie, en surplomb d'une construction nécessaire au fonctionnement des transports collectifs souterrains. Autant que possible, les projets devront favoriser la présence de la nature en ville et porter une attention particulière au traitement paysager des espaces publics à proximité immédiate des gares et stations de ces projets"	TRAITE/VALIDE

BONDY	ajuster les dispositions relatives au gabarits des constructions par rapport au gabarit des voies sur l'emprise de l'opération de renouvellement urbain de la Sablière (parcelle BC 75) afin de permettre la constructibilité contractualisée avec l'ANRU	TRAITE/VALIDE
BONDY	ajuster les hauteurs de construction en limite de zone sur l'emprise de l'opération de la Sablière	TRAITE/VALIDE
BONDY	pour le stationnement des véhicules motorisés des logements en accession libre, maintenir la règle d'une place de stationnement par logement sans distinction par typologie pour les logements libres pour l'emprise de l'opération de la Sablière, et pour les secteurs PRU de la Noue-Caillet et Blanqui-Martin Luther King	ATTENTE VALIDATION
BONDY	le déplafonnement de la constructibilité permet d'atteindre l'enveloppe de constructibilité contractualisée avec l'ANRU, tout en maîtrisant les possibilités d'évolution bâimentaire dans le périmètre PRU de la Sablière	ATTENTE VALIDATION
BONDY	supprimer les dispositions du document graphique relatives aux alignements d'arbres à préserver et à créer au sein du périmètre PRU de la Sablière	ATTENTE VALIDATION
BONDY	modifier la couleur jaune des espaces cultivés et jardins partagés car le jaune ne sort pas bien	TRAITE/VALIDE
BONDY	ne pas classer les parcelles GEMO et la n°215 en "ensemble urbain à protéger" - les identifier en zone mixte avec une hauteur à R+4	TRAITE/VALIDE
BONDY	supprimer la pastille grise indiquant la programmation d'un équipement sur les parcelles AH-HP, ainsi que l'aplat de couleur bleue signifiant "programmation à dominante résidentielle" et appliquer un aplat d'une autre couleur pour signifier "hôpital"	TRAITE/VALIDE
BONDY	ajuster le périmètre de l'espace public majeur à l'Est du nouvel hôpital et vérifier la cohérence de cette OAP et du plan Guide validé au CT	TRAITE/VALIDE
BONDY	créer un ER pour relier le chemin Latéral au Canal de l'Ourcq (cf tracé identifié sur OAP Pont de Bondy)	ATTENTE VALIDATION
PRE SAINT GERVAIS	destination autres hébergements touristiques à autoriser dans la zone UC mais à interdire dans la zone UR pour la ville du PSG	TRAITE/VALIDE
PRE SAINT GERVAIS	réserve sur les évolutions prescriptives apportées à la notice déchets. Souhait de maintenir des recommandations pour éviter les lourdeurs dans la mise en application et les impacts sur le territoire de la commune.	TRAITE/RAS

LILAS	dissocier clairement le sujet des normes opposables aux projets de construction - proposition de reformulation "en fonction de leur nature, les projets d'aménagement et de construction peuvent être soumis à avis de la Direction de la prévention de la valorisation des déchets d'Est Ensemble. Le cas échéant, ces avis seront basés sur les dispositions de la Note de prescriptions techniques et réglementaires pour la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés annexée au PLUi."	ATTENTE VALIDATION
LILAS	N'intégrer aucune nouvelle disposition prescriptive et/ou opposable supplémentaire. Il est demandé que les dispositions de l'OAP affichent clairement une nature de recommandation/ préconisation et soient dépourvues de tout caractère normatif	TRAITE/RAS
LILAS	transformer le "linéaire de commerce et d'activité de service autorisé" en "linéaire de commerce et d'activité de service à créer" sur une partie de la rue du Garde-Chasse (et faire évoluer le plan de l'OAP Place CDG en cohérence)	TRAITE/VALIDE
LILAS	Créer un ER au 51 boulevard de la liberté (parcelle D287) pour une opération contenant 100% de logements locatifs sociaux et commerce et activités de service	TRAITE/VALIDE
LILAS	Créer un ER au 43 rue du Tapis Vert (parcelle D42) pour une opération contenant 100% de logements locatifs sociaux et commerce	TRAITE/VALIDE
LILAS	Créer un ER au 61 rue de Romainville (parcelle J110) pour une opération contenant 100% de logements locatifs sociaux	TRAITE/VALIDE
LILAS	ajuster le figuré "permettre une constructibilité du site TDF" par rapport à la limite parcellaire identifiée en rouge - en cohérence avec la limite de zone UPLi 3b	TRAITE/VALIDE
LILAS	corriger le périmètre de l'OAP en intégrant la voie principale à créer dans le cadre du projet (et donc le linéaire actif)	TRAITE/VALIDE
LILAS	exclure du périmètre d'OAP une emprise du collège Marie Curie, qui n'est pas concernée par le projet d'aménagement du Fort, et l'exclure de la zone UPLi3 pour l'intégrer à la zone UE attenante	TRAITE/VALIDE
LILAS	ajuster le périmètre de l'ER ERLi9 sur le terrain TDF	TRAITE/VALIDE
LILAS	replacer la mention suivante dans la ligne "activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" et supprimer le secteur UPLi3a de la colonne "interdit" : au sein du secteur UPLi3a, à condition d'être directement liées aux activités existantes sur le site à la date d'approbation du présent règlement	TRAITE/VALIDE
LILAS	interdire la sous-destinations "Hôtels" dans le secteur UPLi3a (de même qu'en UPLi3b)	TRAITE/VALIDE

LILAS	interdire la sous-destination "autres hébergements touristiques" en UPLi3a (de même qu'en UPLi3 et UPLi3b)	TRAITE/VALIDE
LILAS	compléter la règle particulière "il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des antennes relais de téléphonie. Les antennes de téléphonie, ainsi que tout ouvrage technique lié à leur fonctionnement ou voué à les dissimuler, y compris les éléments de type fausse cheminée, doivent respecter les hauteurs prévues par le présent règlement."	TRAITE/VALIDE
LILAS	intégrer le plan du secteur de plan masse préexistant et le mettre à jour avec le dernier cadastre	TRAITE/VALIDE
LILAS	modifier le texte de la légende pour tenir compte de la réalisation effective de la fresque du métro : Conserver la fresque artistique monumentale pour identifier la nouvelle station de métro"	TRAITE/VALIDE
LILAS	mettre en 2nd plan le figuré du Grand chemin	TRAITE/VALIDE
LILAS	supprimer "qualité des linéaires et polarités commerciales - l'installation de locaux techniques en façade le long des linéaires commerciaux et actifs doit être évitée au maximum" car elle n'apparaît pas compatible avec d'autres contraintes	TRAITE/VALIDE
LILAS	supprimer un nouvel EPP proposé dont la superficie est en-deçà de l'unité de mesure de 1000 m ²	TRAITE/VALIDE
LILAS	pour la zone UA créée au 81 rue Romain Rolland ainsi que les autres zones UA créée précédemment sur la zone UM, modifier l'indice en cohérence avec celui de la zone UM de 14D13 à 14Db8	TRAITE/VALIDE
LILAS	mettre à jour les secteurs de mixité sociale : intégrer l'ensemble de la zone UC (y compris l'ancienne ZAC du centre-ville), en excluant les zones UE et UA qui ne sont pas vouées à accueillir du logement (Siège de l'armée du salut, école Notre-Dame, site Drieux-Combalusier, 81 rue Romain Rolland)	TRAITE/VALIDE
LILAS	programmer un lien d'accès pour renvoyer directement à la page 26 "sommaire des définitions" et à la page 26 créer un lien d'accès depuis chaque item vers la page de la définition correspondante	TRAITE/VALIDE
LILAS	clarifier le calcul (arrondi inférieur ou supérieur) pour les stationnements vélos exprimé en pourcentage et en tranches de surfaces	TRAITE/VALIDE
LILAS	reporter dans OAP environnement la définition de la notion "économie circulaire : réemploi, réutilisation, recyclage"	ATTENTE VALIDATION
LILAS	regrouper la définition de la notion de "place commandée" avec les dispositions de la page 42 sur le "dimensionnement des places de stationnement"	TRAITE/VALIDE
LILAS	faciliter l'application de la définition de "sous-sol" en donnant un nombre absolu : remplacer "la moitié de sa hauteur" par "1 mètre"	ATTENTE VALIDATION

LILAS	intégrer une dérogation aux règles relatives aux clôtures : "ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif."	TRAITE/VALIDE
LILAS	faciliter l'application de la définition de "sous-sol" en donnant un nombre absolu : remplacer "la moitié de sa hauteur" par "1 mètre"	ATTENTE VALIDATION
LILAS	supprimer la règle suivante "pour les opérations comprenant 2 logements et plus, une terrasse ou une loggia de 6m ² minimum doit être prévue pour tous les logements se situant au rez-de-chaussée et ayant accès à un espace extérieur privatif. Ces terrasses ne peuvent être comptabilisées en espace de pleine terre"	TRAITE/VALIDE
LILAS	appliquer les dispositions dérogatoires pour l'ensemble de la destination, et supprimer "à l'exception des lieux de culte et des autres équipements recevant du public" - ajouter "l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% maximum de la superficie du terrain - une part de 35% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope. Dans le secteur UEj, en cas de constructions existantes non conformes aux règles de coefficient de biotope à la date d'approbation du PLUi (04/02/2020), tout projet sur l'unité foncière considérée devra aboutir à un coefficient de biotope au moins équivalent à la situation d'origine."	TRAITE/VALIDE
LILAS	reporter dans l'OAP environnement la nouvelle disposition suivante et ne pas lui donner un caractère prescriptif "pour les constructions neuves de plus de 15 logements ou de plus de 900 m ² de surface de plancher, il est demandé l'intégration d'au minimum 5% en masse granulats recyclés par rapport à la masse totale du béton mis en œuvre. Les granulats des bétons issus de la déconstruction devront être conformes aux normes relatives aux granulats NF EN 12620 et NF P 18-545 pour une intégration dans un béton structurel. Les quantités introduites de granulats recyclés seront adoptées aux classes d'exposition des bétons, conformément à la norme NF EN 206+AN/CN, et aux règles de dimensionnement, conformément à l'Eurocode 2 (NF EN 1992)."	TRAITE/RAS
LILAS	moduler la règle suivante pour exclure l'habitat individuel - remplacer deux par trois "les bâtiments neufs lors de leur construction (à l'exception de la destination "habitation" lorsque la construction compte moins de trois logements"	TRAITE/RAS

LILAS	reformuler la disposition suivante dans la mesure où une étude de géotechnique ne constitue pas une pièce obligatoire : "Tout rejet au réseau d'assainissement ou dans les cours d'eau et canaux sera limité à 10 L/s/ha et devra faire l'objet d'une autorisation auprès des services de la Régie Publique de l'Eau et de l'Assainissement d'Est Ensemble. Cette dernière pourra, dans le cadre de son avis sur le projet, demander la réalisation d'une étude géotechnique à la parcelle visant à identifier les caractéristiques d'infiltration."	ATTENTE VALIDATION
LILAS	il est demandé de rétablir les dispositions actuelles concernant "les linéaires de commerce et d'activité de services autorisé"	ATTENTE VALIDATION
LILAS	mettre en cohérence une exception communale comme pour les autres linéaires "le long de ces linéaires actifs, l'extension de construction présentant un rez-de-chaussée à destination d'habitation existante est autorisée, hormis sur le territoire de la commune des Lilas."	TRAITE/VALIDE
LILAS	corriger un doublon et supprimer "aux Lilas" de "a Bagnolet, Montreuil, aux Lilas, au Pré-Saint Gervais et à Pantin" car une règle spécifique est donnée pour Les Lias juste en dessous	TRAITE/VALIDE
LILAS	revoir les règles du périmètre de mixité sociale n°4 pour corriger une incohérence et supprimer "tels que définis dans le dictionnaire du présent règlement"	TRAITE/VALIDE
LILAS	apporter une précision pour une nouvelle disposition communale "pour la sous-destination hébergement, les obligations des périmètres de mixité sociale ne s'appliquent pas..."	TRAITE/VALIDE
LILAS	apporter les évolutions suivantes afin d'autoriser explicitement les travaux du projet de réhabilitation de la cité des Sentes dans la partie "A l'intérieur des espaces paysagers protégés situés sur des propriétés privées, seuls sont autorisés" des éléments liés à des travaux de réhabilitation, d'accessibilité ou d'isolation des constructions existantes	ATTENTE VALIDATION
LILAS	apporter les évolutions suivantes dans la partie "à l'intérieur des espaces paysagers protégés situés au sein de parcs et squares publics et jardins partagés" les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'accueil et l'agrément du public ou à la valorisation de ces espaces dans la limite de 150 m ² d'emprise au sol par tranche entamée de 100 000 m ² (10 ha), dans la limite de 10% du terrain - les constructions de moins de 20 m ² destinées à l'animation, à la gestion, l'entretien et fonctionnement des lieux	ATTENTE VALIDATION

LILAS	autoriser explicitement les travaux d'accessibilité des bâtiments existants "des éléments liés à des travaux de réhabilitation, d'accessibilité ou d'isolation des constructions existantes" - des aires de stationnement dont les places (...) hors cheminements dans la limite de 30% maximum (...)"	ATTENTE VALIDATION
LILAS	ne pas apporter d'évolution à l'indice N dans le tableau des indices	TRAITE/VALIDE
LILAS	compléter les dispositions communales en cohérence avec celle ajoutée à la page 147 "dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou emprises publiques, la construction pourra conserver le gabarit permis par une des deux bandes principales sur l'autre voie, sur un linéaire de façade de 10 mètres maximum (hors pan coupé) pour permettre le retournement du bâtiment."	TRAITE/VALIDE
MONTREUIL	supprimer l'ER Mo18	TRAITE/VALIDE
MONTREUIL	ajouter un filet de hauteur à l'angle des rues de Rosny et Saint-Denis, parcelle I89	TRAITE/VALIDE
MONTREUIL	ajouter les noms de commune, rues et parcelles dans l'atlas des ER	TRAITE/VALIDE
MONTREUIL	rajouter les étiquettes de certaines parcelles dans le plan de zonage	TRAITE/VALIDE
MONTREUIL	supprimer la servitude d'alignement d'arbres rue de la Ferme	ATTENTE VALIDATION
MONTREUIL	passage de UM91D13 à UEv de la parcelle B0069	TRAITE/VALIDE
MONTREUIL	supprimer l'ER D4 pour élargissement de trottoir au droit du site EIF au 97 rue Pierre de Montreuil	TRAITE/VALIDE
MONTREUIL	maintenir l'ER Mo4 pour le prolongement de la rue Catherine Puig	TRAITE/VALIDE
MONTREUIL	créer une disposition spécifique concernant la hauteur des constructions en limite de zone entre UR et UH	ATTENTE VALIDATION
MONTREUIL	rajouter le document graphique concernant l'atlas des arbres	ATTENTE VALIDATION
MONTREUIL	dans l'ER Mo21, maintenir la parcelle BF 197 qui a été retirée dans la liste mais bien maintenue dans l'atlas	TRAITE/VALIDE
MONTREUIL	dans l'ER Mo3, enlever la parcelle BE12 qui est en cours d'acquisition par la ville et enlever la parcelle B350 du dessin	TRAITE/VALIDE
MONTREUIL	dans l'ER Mo7, enlever la parcelle AV26	TRAITE/VALIDE

MONTREUIL	rajouter les parcelles non représentées au cœur de ville entre Mairie et Croix de chavaux - zone blanche sur les cartes isochrones	TRAITE/VALIDE
MONTREUIL	supprimer l'obligation de respecter les jalons supérieurs sur les indicateurs Construction et énergie par rapport au seuil de la RE 2020 en vigueur à l'année de dépôt du permis de construire pour les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m ² de surface de plancher de logements et pour les opérations de plus de 900 m ² de surface de plancher à destination de bureaux et de locaux des administrations publiques et d'établissements primaire et secondaire	ATTENTE VALIDATION
NOISY LE SEC	les périmètres de 500 mètres autour des nouvelles gares du métro ligne 11 et du pôle gare du RER E ne sont pas reportés sur le document graphique - ces derniers impliquent une règle de stationnement spécifique, ils doivent donc être intégrer en cohérence avec le règlement	TRAITE/VALIDE
NOISY LE SEC	le site constitué des parcelles BE n°205, 409, 410, 411, 412, 269, 270 a fait l'objet d'un changement de zonage sans explication. Le zonage de ces parcelles reste inchangé, il est demandé de conserver le zonage actuel du quartier	TRAITE/VALIDE
PANTIN	rectification suite à la relecture du volet renaturation du dossier arrêt	TRAITE/VALIDE
PANTIN	la ville de Pantin ne souhaite plus bénéficier de l'exception de la prise en compte du type 1 dans le calcul du coefficient biotope et souhaite pouvoir prendre en compte le type 1 dans le calcul du coefficient biotope	TRAITE/VALIDE
PANTIN	modifier le règlement sur l'hébergement et mettre dans la colonne "autorise sous conditions" : "en zone UPPa3, à condition que la somme des surfaces de plancher des constructions existantes et à venir relevant de cette sous-destination ne dépasse pas 8 000 m ² ".	TRAITE/VALIDE
PANTIN	dans les autres hébergements touristiques, écrire dans la colonne autorisé sous conditions : "en zone UPPa3, à condition que la somme des surfaces de plancher des constructions existantes et à venir relevant de cette sous-destination ne dépasse pas 8 000 m ² ".	TRAITE/VALIDE
PANTIN	indice P - ajouter à la règle actuelle "cette règle ne s'applique pas pour les projets concernés par un secteur de plan masse, une volumétrie alternative ainsi que pour les projets situés sur des unités foncières comprenant déjà des constructions existantes implantées partiellement ou totalement en bande secondaire"	TRAITE/VALIDE

PANTIN	indice Q - ajouter à la règle actuelle : "cette règle ne s'applique pas pour les projets concernés par un secteur de plan masse, une volumétrie alternative ainsi que pour les projets situés sur des unités foncières comprenant déjà des constructions existantes implantées partiellement ou totalement en bande secondaire"	TRAITE/VALIDE
PANTIN	rendre applicable le coefficient 1 de biotope sur la commune de Pantin et donc retirer la commune de la liste des communes dérogoires	TRAITE/VALIDE
PANTIN	supprimer la volumétrie alternative du 9-15 Méhul conformément à la carte 36 bis	TRAITE/VALIDE
PANTIN	ajuster la volumétrie alternative du 20 quai de l'Aisne conformément à la carte 10 bis	TRAITE/VALIDE
PANTIN	ajuster la volumétrie alternative Courtois - le périmètre de la servitude de localisation espaces verts et l'implantation spécifique au droit d'emprise publique conformément à la carte 20 bis	TRAITE/VALIDE
PANTIN	ajuster la volumétrie alternative du 34 rue Magenta conformément à la carte 11 bis	TRAITE/VALIDE
PANTIN	intégrer une nouvelle volumétrie alternative au 46 rue Gabrielle Josserand conformément à la carte 38	TRAITE/VALIDE
PANTIN	intégrer une nouvelle volumétrie alternative a u94-96 avenue Jaurès conformément à la carte 39	TRAITE/VALIDE
PANTIN	intégrer une nouvelle volumétrie alternative à l'angle des rues Diderot/ Leclerc conformément à la carte 43	TRAITE/VALIDE
PANTIN	rectifier le plan masse au 12-14 rue Jules Auffret où deux aplats se superposent et rectifier la légende (au droit de la Maison Pouchard)	TRAITE/VALIDE
PANTIN	modifier le plan masse au 28 rue Hoche conformément à la carte 42	TRAITE/VALIDE
PANTIN	passer en zone UC00Qb3 les parcelles AN 54, 61, 62, 63, 64 actuellement en zone UA	TRAITE/VALIDE
PANTIN	sortir la parcelle AH 160 de la zone N du parc de la Manufacture	TRAITE/VALIDE
PANTIN	passer en zone UM70Pb6 les parcelles AH 76 et 78 actuellement en zone UA	TRAITE/VALIDE

PANTIN	transformer l'ERPa1 en servitude de localisation et supprimer le filet de hauteur (carte 19 bis - remplacer "voie piétonne" par "voierie" et écrire dans la colonne description "création d'une voie dans le prolongement de la rue Cartier Bresson entre la rue Gabrielle Josserand et l'avenue Jean Jaurès (RD 932)"	TRAITE/VALIDE
PANTIN	ajuster le linéaire commercial au droit de l'angle du 147 Jean Lolive/ Mail Charles de Gaulle : passage de linéaire commerce à actif	TRAITE/VALIDE
PANTIN	veiller à bien intégrer l'ensemble des nouvelles volumétries alternatives en pièce 6.9.e (volumétrie à intégrer 10 bis, 11 bis, 20 bis, 38 nouvelle, 39 nouvelle et 43 nouvelle)	TRAITE/VALIDE
PANTIN	supprimer la volumétrie alternative 36 bis en pièce 6.9.e	ATTENTE VALIDATION
PANTIN	bien intégrer l'extension des secteurs de mixité sociale et typologie de logements pour les secteurs passés en zonage UC ou UM	TRAITE/VALIDE
PANTIN	veiller à la présence systématique des étiquettes d'information sur le plan de zonage	TRAITE/VALIDE
PANTIN	modifier les linéaires commerciaux conformément aux fichiers cartographiques fournis par la ville	TRAITE/VALIDE
PANTIN	ajuster les emprises ERPa aux parcelles concernées et penser à ajuster les dessins dans 6.16 (voir avis pour détail des ER)	TRAITE/VALIDE
PANTIN	ajuster les emprises des zones aux parcelles concernées sans débords partiels, il existe encore plusieurs "scories"	TRAITE/VALIDE
PANTIN	le périmètre de la ZAC du Port ne correspond pas au périmètre délibéré dans le doc 7.5.1	TRAITE/VALIDE
PANTIN	l'emprise SIG de l'ERPa25 est erronée, cet ERPa ne comprend que la parcelle S25 - les emprises SIG des emprises alternatives et secteur de hauteur plafond sises 223-227 avenue Jean Lolive sont erronées, elles s'inscrivent uniquement sur les parcelles U100 et U103	TRAITE/VALIDE
PANTIN	supprimer le filet de hauteur rue de l'Ancien Canal sur la partie nord mais maintien sur la partie sud	TRAITE/VALIDE
PANTIN	erreur de délimitation (parcelle H89) entre les zones UA*00Qb3 et UC00Pb3 ce qui implique aussi la correction de cette même limite dans les cartes 6.9.d et 6.12	TRAITE/VALIDE
PANTIN	attention à la discordance de périmètre de l'OAP entre la M2 et la M3 sur la partie ouest de Pantin	TRAITE/VALIDE
PANTIN	le linéaire de commerces et activités de services ne comprend pas les parcelles U105 et V176 - il semblerait qu'il existe deux traits plus ou moins superposés dont un impacte les deux parcelles précitées	TRAITE/VALIDE

PANTIN	le retour du linéaire actif sur Jean Lolive est plus important que cela sur rue Jules Auffret	TRAITE/VALIDE
PANTIN	ERPa28 : ajuster l'ER aux limites de parcelles R101, 105, 109 et 114	TRAITE/VALIDE
PANTIN	la ville de Pantin accepte de ne plus bénéficier de l'exception relative aux Autres prescriptions particulières liées à l'aspect extérieur (cf p96 du règlement M2) considérant que celles-ci ont été réintégrées dans les grandes lignes dans le nouveau règlement, à l'exception de l'obligation de marquer des rythmes verticaux sur les projets présentant des linéaires de façades sur rue importants. Aussi, la Ville de Pantin réitère sa demande de ré-intégrer ces obligations dans les règles générales	TRAITE/RAS
PANTIN	les modifications demandées par la Ville de Pantin ont bien été prises en compte quant à la localisation des linéaires. Toutefois, la Ville de Pantin avait souhaité une modification des couleurs des légendes afin que les couleurs correspondent mieux à l'esprit des règles associées. Par exemple "le linéaire actif" qui est le linéaire permettant le plus de destinations à rdc - donc le plus permissif - a été associé à une couleur rouge alors que le "linéaire commercial" - le moins permissif - a été associé à la couleur jaune. La Ville de Pantin souhaite qu'à défaut de pouvoir utiliser la couleur verte pour le "linéaire actif", les couleurs actuelles soient inversées. Cela deviendrait aussi : couleur jaune (à défaut du vert) pour le "linéaire actif", couleur orange (pas de changement) pour le "linéaire commerce et activité de service" et couleur rouge pour le "linéaire commercial".	TRAITE/VALIDE
PANTIN	la rédaction de la nouvelle règle convient à la Ville de Pantin. Toutefois, une précision pourrait être apportée comme suit : ajouter à la fin de la règle "la hauteur maximum et le gabarit de la construction ou partie de construction (...) occupe la totalité du rez-de-chaussée de la construction ou partie de construction concernée en dehors des locaux communs et techniques"	TRAITE/RAS
PANTIN	la rédaction de la nouvelle règle convient à la Ville de Pantin. Toutefois, une précision pourrait être apportée comme suit : ajouter à la fin de la règle "la hauteur maximum et le gabarit de la construction ou partie de construction (...) occupe la totalité du rez-de-chaussée de la construction ou partie de construction concernée en dehors des locaux communs et techniques"	TRAITE/RAS

PANTIN	modification non prise en compte "sur les linéaires "implantation spécifique au droit d'une emprise publique accueillant des parcs squares ou jardins publics" identifiés sur le document graphique, les constructions peuvent s'implanter au droit des parcs, squares ou jardins publics avec ou sans création de vues"	TRAITE/VALIDE
PANTIN	La ville de Pantin souhaite avoir la confirmation de la bonne intégration dans le document final des modifications apportées dans le cadre de la révision allégée du volet patrimoine du PLUi	TRAITE/RAS
PANTIN	renommer le secteur de plan masse 6,9,c en secteur de plan masse Jean Lolive 6.9.c	TRAITE/VALIDE
PANTIN	modifier le paragraphe en page 164, lié aux dispositions particulières liées aux secteurs de plans masse comme suit (pour les lignes portant sur Pantin, soit toutes les lignes sauf la 1ere) : le secteur de plan masse Jean Lolive 6.9.c, situé en zone UC, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur de plan masse Chemin Latéral 6.9.g, situé en zone UA, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur de plan masse Ilot 6 Méhul 6.9.h, situé en zones UA et UM, précise les implantations de nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur plan masse Gambetta 6.9.i, situé en zone UM, précise les implantations des nouvelles constructions - le secteur plan masse Jules Auffret 6.9.j, situé en zone UC, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur de plan masse Hoche 6.9.k, situé en zone UC, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés	TRAITE/VALIDE
PANTIN	demande non prise en compte "une implantation autre qu'à l'alignement d'une voie publique ou qu'en limite de voie privée ou d'emprise publique est admise dans les cas suivants : lorsqu'il existe un immeuble contigu, y compris un bâtiment répertorié comme remarquable patrimoine classé niveau 1 ou 2 au titre du PLUi (...)"	TRAITE/RAS
PANTIN	demande partiellement prise en compte, il faut écrire "à partir du R+1 pour les loggias", en supprimant "depuis le terrain naturel"	TRAITE/VALIDE
PANTIN	modification à corriger "à partir du R+1 depuis le terrain naturel pour les loggias"	TRAITE/VALIDE
PANTIN	renommer le secteur de plan masse 6,9,c en secteur de plan masse Jean Lolive 6.9.c	TRAITE/VALIDE

PANTIN	<p>modifier le paragraphe en page 179, lié aux dispositions particulières liées aux secteurs de plans masse comme suit (pour les lignes portant sur Pantin, soit toutes les lignes sauf la 1ere) : le secteur de plan masse Jean Lolive 6.9.c, situé en zone UC, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur de plan masse Chemin Latéral 6.9.g, situé en zone UA, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur de plan masse Ilot 6 Méhul 6.9.h, situé en zones UA et UM, précise les implantations de nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur plan masse Gambetta 6.9.i, situé en zone UM, précise les implantations des nouvelles constructions - le secteur plan masse Jules Auffret 6.9.j, situé en zone UC, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur de plan masse Hoche 6.9.k, situé en zone UC, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés</p>	TRAITE/VALIDE
PANTIN	renommer le secteur de plan masse 6,9,c en secteur de plan masse Jean Lolive 6.9.c	TRAITE/VALIDE
PANTIN	<p>modifier le paragraphe en page 179, lié aux dispositions particulières liées aux secteurs de plans masse comme suit (pour les lignes portant sur Pantin, soit toutes les lignes sauf la 1ere) : le secteur de plan masse Jean Lolive 6.9.c, situé en zone UC, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur de plan masse Chemin Latéral 6.9.g, situé en zone UA, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur de plan masse Ilot 6 Méhul 6.9.h, situé en zones UA et UM, précise les implantations de nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur plan masse Gambetta 6.9.i, situé en zone UM, précise les implantations des nouvelles constructions - le secteur plan masse Jules Auffret 6.9.j, situé en zone UC, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur de plan masse Hoche 6.9.k, situé en zone UC, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés</p>	TRAITE/VALIDE
PANTIN	renommer le secteur de plan masse 6,9,c en secteur de plan masse Jean Lolive 6.9.c	TRAITE/VALIDE

PANTIN	modifier le paragraphe en page 179, lié aux dispositions particulières liées aux secteurs de plans masse comme suit (pour les lignes portant sur Pantin, soit toutes les lignes sauf la 1ere) : le secteur de plan masse Jean Lolive 6.9.c, situé en zone UC, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur de plan masse Chemin Latéral 6.9.g, situé en zone UA, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur de plan masse Ilot 6 Méhul 6.9.h, situé en zones UA et UM, précise les implantations de nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur plan masse Gambetta 6.9.i, situé en zone UM, précise les implantations des nouvelles constructions - le secteur plan masse Jules Auffret 6.9.j, situé en zone UC, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés - le secteur de plan masse Hoche 6.9.k, situé en zone UC, précise les implantations des nouvelles constructions et des bâtiments conservés	TRAITE/VALIDE
PANTIN	la Ville de Pantin réitère son alerte sur la bonne prise en compte des règles modifiées dans le cadre de la révision allégée du volet patrimoine du PLU	TRAITE/RAS
PANTIN	La zone UPPa3 n'apparaît pas dans la page faisant office de sommaire (n b : cela est également le cas en page 5 pour ce qui est du sommaire général)	TRAITE/VALIDE
PANTIN	"en zone UPPa3, à condition que la somme des surfaces de plancher des constructions existantes et à venir relevant de cette sous-destination ne dépasse pas 8 000 m ² "	TRAITE/VALIDE
PANTIN	"en zone UPPa3, à condition que la somme des surfaces de plancher des constructions existantes et à venir relevant de cette sous-destination ne dépasse pas 8 000 m ² "	TRAITE/VALIDE
PANTIN	la Ville de Pantin réitère sa demande de simplification de la règle du pan coupé, trop complexe et sujette à recours	TRAITE/RAS
PANTIN	la ville de Pantin réitère ses observations liées à la création de place de livraison, trop complexes et sujettes à recours	TRAITE/RAS
PANTIN	La Ville de Pantin souhaite un éclaircissement sur cette nouvelle règle "Pour les opérations comprenant 2 logements et plus, une terrasse ou une loggia de 6m ² minimum doit être prévue pour tous les logements se situant au rez-de-chaussée et ayant accès à un espace extérieur privatif. Ces terrasses ne peuvent être compatibles en espace de pleine terre".	TRAITE/RAS

PANTIN	les dates de modifications du PLUi ne semblent pas être à jour. Nous avons connaissance de Vu la mise à jour n°2 du PLUi par arrêté n°A2023-2496 en date du 3 novembre 2023 qui ne figure pas sur la page. Peut être que d'autres modifications ont été réalisées entre temps qu'il faudra indiquer ?	TRAITE/VALIDE
PANTIN	La ville de Pantin prend note de la non intégration des éléments indiqués ci-dessus et reste intéressée par la rédaction d'une notice comprenant les différentes dérogations possibles en matière de stationnement et les éléments/ motivations attendus en contrepartie	TRAITE/RAS
PANTIN	la Ville de Pantin prend note de l'intégration de l'article du CU dans le règlement et reste intéressée par la rédaction d'une notice comprenant les différents textes de loi en matière de reconstruction à l'identique et les éléments/ motivations attendus en contrepartie.	TRAITE/RAS
PANTIN	la Ville de Pantin prend note de la non-intégration des éléments indiqués ci-dessus et reste intéressée par la rédaction d'une notice sur le coliving et les sous-destinations que ce programme peut prendre	TRAITE/RAS
PANTIN	La Ville de Pantin reste en attente d'un éclaircissement sur ce point et plus globalement d'une notice sur le AirBnB (- et + de 120 jours)	TRAITE/RAS
PANTIN	La Ville de Pantin réitère sa demande d'explication de cette règle	TRAITE/RAS
PANTIN	la Ville de Pantin réitère sa demande d'une note portant sur l'ITE sur domaine public	TRAITE/RAS
PANTIN	La Ville de Pantin reste en attente d'un éclaircissement sur ces points : - sur la règle concernant la part de granulats recyclés - sur le jalon supérieur RE2020 pour l'hébergement	ATTENTE VALIDATION
PANTIN	il avait été demandé : "les informations sur la carte ont-elles été mises à jour en prenant en compte les demandes anciennes et nouvelles de modifications de la Ville de Pantin ?" - La Ville de Pantin reste en attente d'un retour sur ce point	TRAITE/VALIDE
PANTIN	il avait été demandé : "les informations sur la carte ont-elles été mises à jour en prenant en compte les demandes anciennes et nouvelles de modifications de la Ville de Pantin ?" - La Ville de Pantin reste en attente d'un retour sur ce point	TRAITE/VALIDE
PANTIN	La Ville de Pantin reste en attente d'un retour sur ce point	TRAITE/RAS
PANTIN	Zone N/ espace paysager protégé boisé + inclure parcelle AH160 en zone UC00PB3	TRAITE/VALIDE
PANTIN	zone UM / EPP (p) (changement de l'état initial pas demandé)	TRAITE/VALIDE
PANTIN	zone UA / EPP/ alignements protégés	TRAITE/VALIDE

PANTIN	zone UC/ EPP parcs et squares publics (emprise à séparer en 2 parties de part et d'autre du portail / 7 arbres remarquables	TRAITE/VALIDE
PANTIN	zone UC/ EPP parcs et squares publics (périmètre à ajuster sur AM210p)	TRAITE/VALIDE
PANTIN	zone UC/ EPP à maintenir uniquement sur partie nord mail Desproges	TRAITE/VALIDE
PANTIN	zone UC/ EPP à ajuster sur l'emprise du square protégé	TRAITE/VALIDE
PANTIN	Zone UC/ EPP à ajuster en supprimant la langue ouest du périmètre	TRAITE/VALIDE
PANTIN	zone UEv/ EPP pas de protection nature en ville (EPP non demandé par la ville)	TRAITE/VALIDE
PANTIN	zone UC/ UA/ EPP/ alignement remarquable (EPP non demandé par la ville)	TRAITE/VALIDE
PANTIN	zone UR/ EPP Grande résidence (périmètre à ajuster : il manque les 2 périmètres situés au sud de la rue Boileau (A60p) et au sud du stade Montbrand (A27p) + légère réduction de périmètre suite à la demande de SSDH	TRAITE/VALIDE
PANTIN	Zone UC/ EPP Grandes résidences	TRAITE/VALIDE
PANTIN	Zone UC/ EPP Grandes résidences	TRAITE/VALIDE
PANTIN	Zone UC/ EPP Grandes résidences	TRAITE/VALIDE
PANTIN	Zone UC/ EPP Grandes résidences	TRAITE/VALIDE
PANTIN	Zone UC/ EPP Grandes résidences	TRAITE/VALIDE
PANTIN	Zone UC/ EPP Grandes résidences	TRAITE/VALIDE
PANTIN	1 arbre protégé manquant sur le site de l'Ecole Mehul : il existe sur les données SIG mais n'apparaît pas sur la carte "6.9 plan de zonage Pantin"	TRAITE/VALIDE
ROMAINVILLE	mise à jour du plan de stationnement pour intégrer la livraison du transport structurant du prolongement de la ligne 11	TRAITE/VALIDE
ROMAINVILLE	ajuster certaines règles graphiques sur le plan de zonage : la parcelle AH 84 qui compose pour partie le stade est située en zone pavillonnaire UH 28T10, il convient de l'intégrer en zone UE et de rectifier le zonage pour l'intégrer en zonage UE 91 Anr	TRAITE/VALIDE
ROMAINVILLE	modifier l'inscription de l'ERRo9, sa superficie n'est pas suffisante pour permettre la réalisation d'un équipement public scolaire : intégrer les parcelles cadastrées section J n°74, 79, 80, 82, 89, 90, 118 et retirer les parcelles J n°75,76,77,78,81,134	ATTENTE VALIDATION
ROMAINVILLE	Modification du périmètre des installations sportives dans le plan des servitudes d'utilité publique ; en lieu et place du stade Guimier sera implanté le futur lycée de Romainville	ATTENTE VALIDATION
ROMAINVILLE	intégrer une servitude de résidence principale sur l'ensemble du territoire	ATTENTE VALIDATION
ROMAINVILLE	intégrer l'aplat "ensemble bâti urbain et paysager remarquable" sur le centre historique de la ville	TRAITE/RAS

ROMAINVILLE	les contours des nouvelles OAP (Place Carnot / Coteaux, Trois communes-Boissières, Echangeur de Romainville) présentent quelques erreurs de représentation	TRAITE/VALIDE
ROMAINVILLE	la traduction graphique des filets de hauteur présents sur la rue de la république n'est pas conforme aux propositions portées par la ville - les parcelles suivantes sont concernées par un filet de hauteur de 19 m et non 16 m AC 9,11,12,13,15,16,269	TRAITE/VALIDE
ROMAINVILLE	l'indice dans le secteur échangeur est UM 90C13 et non UM 90A13	TRAITE/VALIDE
MRAE	compléter le corps de l'évaluation environnementale par une synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation intégrées à la procédure de modification	TRAITE/VALIDE
MRAE	détailler l'analyse de compatibilité des dispositions du PLUi avec les principales prescriptions du DOO du SCoT métropolitain et de vérifier en particulier l'atteinte de leurs objectifs chiffrés par une démonstration adéquate	TRAITE/VALIDE
MRAE	revoir l'analyse de compatibilité du PLUi modifié avec le PCAET d'Ensemble révisé en 2024 pour la période 2024-2030 en vue de détailler la contribution du PLUi aux objectifs stratégiques de ce PCAET ainsi que la réponse du PLUi à l'ensemble des actions du PCAET portant sur le champ de compétence du PLUi	TRAITE/VALIDE
MRAE	créer une OAP climat-air-énergie reprenant les objectifs et orientations du PCAET	TRAITE/RAS
MRAE	présenter des solutions de substitution raisonnables à celles qui ont été retenues, comparées selon des analyses multicritères au regard de leurs incidences environnementales et sanitaires	TRAITE/VALIDE
MRAE	enrichir l'évaluation environnementale par une analyse des incidences sur le paysage et la fonctionnalité des cheminements piétons et cyclistes des projets de transformation d'entrées de ville	TRAITE/VALIDE
MRAE	démontrer que les projets de mobilités actives dépassant les limites administratives sont cohérents avec les projets des collectivités voisines	TRAITE/VALIDE
MRAE	traduire toutes les intentions du plan local de mobilité en matière de développement des axes cyclables à aménager au sein des principes graphiques de l'OAP thématique mobilités - liaisons et mobilités actives et de l'ensemble des OAP sectorielles concernées - justifier le cas échéant pourquoi certains itinéraires n'ont pas pu faire l'objet de cette traduction	TRAITE/VALIDE

MRAE	approfondir l'information sur les sites potentiellement pollués à une échelle fine, en particulier à l'échelle des projets urbains, au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement, et de produire une analyse des incidences des projets, croisant l'information disponible sur les sites et sur les enjeux d'exposition et de vulnérabilité des populations correspondant aux projets	TRAITE/VALIDE
MRAE	utiliser le PLUi pour éviter la construction d'établissements accueillant des populations sensibles sur des sites pollués et d'éviter notamment l'implantation d'un groupe scolaire sur un ancien site pollué à Romainville à moins de démontrer qu'aucun site alternatif ne peut être choisi dans le secteur	TRAITE/VALIDE
MRAE	superposer, pour la bonne information du public, la carte des espaces verts à aménager sur le territoire et celle des sites potentiellement pollués	TRAITE/VALIDE
MRAE	établir une méthodologie précise de caractérisation des niveaux d'enjeux de multi-exposition aux pollutions atmosphériques et sonores des populations sur le territoire en intégrant une évaluation de la sensibilité des population exposées	TRAITE/VALIDE
MRAE	porter une attention particulière concernant les abords du boulevard périphérique et des autoroutes, élargir à leur endroit la zone de recul de part et d'autre des axes routiers majeurs, dans laquelle l'OAP environnement volet "santé, risque et nuisances" prévoit d'éloigner prioritairement les constructions de logements et d'équipements sensibles et de mettre en œuvre des mesures constructives de limitation de l'exposition des populations vis-à-vis des pollutions et des vibrations	TRAITE/VALIDE
MRAE	porter une attention particulière aux abords des voies ferrées bruyantes et compléter la carte de l'OAP avec la représentation explicite d'une zone de part et d'autre, pour l'application des mesures d'éloignement et de mise en place des mesures constructives, au même titre que pour les axes routiers	TRAITE/VALIDE
MRAE	justifier la méthode de délimitation cartographique et la revoir, le cas échéant, pour les "secteurs d'enjeux en termes d'exposition aux pollutions atmosphériques et nuisances sonores" ainsi que les "secteurs d'enjeux en termes de préservation de la qualité environnementale sonore et atmosphérique en vue d'une application rationnelle et proportionnée des prescriptions de l'OAP environnement volet "santé, risques et nuisances"	TRAITE/VALIDE

MRAE	préciser la méthode d'évaluation de la qualité de l'air au sein des secteurs d'enjeu en termes d'exposition aux pollutions et d'y corriger les valeurs retenues par l'OMS au-delà desquelles sont considérés des effets néfastes pour la santé	TRAITE/VALIDE
MRAE	rappeler au sein de l'OAP, de manière analogue à la qualité de l'air, les valeurs retenues par l'OMS au-delà desquelles sont documentés des effets néfastes de la pollution sonore	TRAITE/VALIDE
MRAE	généraliser l'application des principes de morphologie urbaine, d'usage de matériaux et de configuration des dispositifs de ventilation compatibles avec une réduction des pollutions sonores et atmosphériques au sein des constructions, au-delà des seuls "secteurs d'enjeu en termes de préservation de la qualité environnementale sonore et atmosphérique", pour une application à l'ensemble du territoire	TRAITE/VALIDE
MRAE	améliorer l'OAP de manière à intégrer une amélioration de l'environnement sonore et atmosphérique des constructions existantes	TRAITE/VALIDE
MRAE	éviter d'exposer des logements en front de pollutions sonores et atmosphériques par transformation d'anciens bureaux et de prévenir tout cas similaire grâce à des mesures adaptées au sein de l'OAP	TRAITE/VALIDE
MRAE	explicitier et démontrer l'efficacité des mesures de réduction de l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions atmosphériques et sonores, en particulier à l'échelle des secteurs de projet grâce à une modélisation des niveaux d'exposition après mise en œuvre de ces mesures	TRAITE/VALIDE
MRAE	exprimer la problématique de nuisances sonores liées aux travaux pour l'ensemble des secteurs visés par des travaux conséquents et développer les mesures de réduction prévues à son effet.	TRAITE/RAS
MRAE	démontrer que la "grande figure de renaturation" est le résultat d'études et de la combinaison des objectifs cartographiés de renaturation des continuités écologiques, de résorption des carences en espaces verts et de lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbain, en vue de démontrer la pertinence de ses tracés	TRAITE/VALIDE
MRAE	justifier l'évolution des règles conduisant à diminuer l'indice de pleine terre dans certains secteurs de Montreuil, Bagnolet, Bondy et Pantin et démontrer que ces évolutions ne détérioreront pas localement la situation au regard du maintien des continuités écologiques et de la lutte contre les effets d'îlots de chaleur urbain	TRAITE/VALIDE

MRAE	compléter l'évaluation environnementale par une analyse approfondie des enjeux paysagers des secteurs de projets et par une présentation des hypothèses d'insertion des projets	TRAITE/VALIDE
MRAE	mieux définir dans les dispositions écrites et graphiques des OAP les conditions de préservation et de valorisation des enjeux en présence	TRAITE/VALIDE
MRAE	rendre compte visuellement, par des représentations volumétriques et axonométriques, des effets potentiels du PLUi sur le paysage actuel	TRAITE/RAS
RATP	permettre de déroger au respect des 60% de pleine terre en bande secondaire	ATTENTE VALIDATION
RATP	inclure une cartographie présentant des volumes alternatifs insérée dans l'article 6.9.e du règlement - ces volumes alternatifs doivent permettre d'identifier l'emprise en précisant la largeur de 14 m et le nombre d'étages - ces volumes ne doivent pas mentionner de côtes chiffrées de manière très précise afin de laisser une certaine souplesse et d'éviter toute difficulté lors de l'étude plus détaillée du projet, obligeant à une nouvelle modification, le cas échéant	ATTENTE VALIDATION
RATP	permettre de respecter 20% de CBS : pour cela le type de surface n°1 doit être compatibilisé dans le calcul du coefficient de biotope	ATTENTE VALIDATION
RATP	permettre de déroger au respect des 60% de pleine terre en bande secondaire	ATTENTE VALIDATION
RATP	l'assiette de la SLPa 14 comprend les parcelles V21 et V187 d'une contenance cadastrale respective de 490 m ² et 247 m ² . Pour laisser une certaine souplesse, toute cote doit être supprimée de la cartographie et en cas d'indication de surface, cette dernière doit être plafonnée à la somme des deux parcelles soit 737 m ²	ATTENTE VALIDATION
RATP	Obligation de respecter 20% de CBS : pour cela, le type de surface n°1 doit être compatibilisé dans le calcul du coefficient du biotope	ATTENTE VALIDATION
RATP	inclure les parcelles situées en face de la nouvelle station Montreuil Hôpital, sur la commune de Noisy-le-Sec dans le périmètre de 500m autour des gares	TRAITE/VALIDE
RATP	Les parcelles RATP doivent être sorties du zonage UEv et être reclassées en zone UM et UH comme initialement	TRAITE/VALIDE
RATP	Le liseré orange matérialisant les "linéaires commerciaux et activité de service" borde le projet RATP côté bd de la Boissière. Le projet RATP doit intégrer à RdC une consigne vélo à la demande d'IdF mobilité. L'implantation de cette consigne est-elle bien assimilable à une activité de service ? Si ce n'est pas le cas, il faudrait qu'elle le soit	TRAITE/RAS

RATP	les opérations de petite taille sont très difficiles à équilibrer du fait de la conjoncture et des niveaux de performance environnementale des bâtiments à atteindre qui sont de plus en plus élevés. Serait-il possible de relever le seuil de 3 125 m ² SdP à 3 500 m ² SdP ?	ATTENTE VALIDATION
RATP	les parcelles BE 197, 205, BE 409, BE 410, BE 411, BE 412, BE 269, BE 270 pourraient-elles être sorties du périmètre violet sur lequel l'obligation d'un minimum de 20% de la SDP en LLS semble s'appliquer ?	ATTENTE VALIDATION
RATP	les parcelles de l'unité foncière de la RATP ne sont incluses dans aucun des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement. Nous souhaiterions bénéficier des règles issues de ce périmètre permettant l'application de 0,5 place de stationnement par logement. L'alternative serait de pouvoir bénéficier d'une dérogation plus générale du fait de la présence d'un EICP et permettant plus de souplesse pour la construction d'un programme neuf en superposition.	TRAITE/VALIDE
RATP	le terrain RATP est bordé par un liseré jaune matérialisant le "linéaire commercial". Ce dernier correspond à 3 sous-destinations : les équipements d'intérêt collectif et de services publics, la renaturation et l'artisanat et le commerce de détail. Le projet de la RATP doit intégrer à RdC une consigne à vélo à la demande d'IDF Mobilités. Cette consigne constitue-t-elle bien un EICSP ? En toute hypothèse, nous aurons besoin d'obtenir une autorisation pour ce local	TRAITE/RAS
RATP	Nécessité de conserver un niveau suffisant de constructibilité - ce niveau ne peut être atteint que si la hauteur réglementaire sur l'ensemble du site reste à 19 m. Ceci implique que le filet de hauteur soit bien maintenu sur tout le linéaire du projet, y compris du côté de la rue de la République. Nous vous demandons de bien vouloir nous confirmer ce point.	ATTENTE VALIDATION
RATP	Le terrain de la RATP a été classé en catégorie C dans les fiches d'indices qui impose 60% d'emprise au sol maximum et 25% de pleine terre, avec un coefficient de biotope de 10% supplémentaire - demande à ce que cette modification ne soit pas retenue pour le terrain RATP en raison de ses spécificités techniques. Il est nécessaire de continuer de bénéficier des règles de la catégorie B	ATTENTE VALIDATION
SEDIF	Le SEDIF ne possède aucune installation en superstructure dans ces communes, mais des canalisations de transport et de distribution enterrées.	TRAITE/RAS

SEDIF	Outre des canalisations de transport enterrées, le SEDIF possède : au 50/58 rue Etienne Dolet en zone UR : les tréfonds de la parcelle cadastrale BH 135 de 242 m ² ; à l'angle du chemin de Groslay et de la rue Jean-Jacques Rousseau en zone UA : une station de chloration à l'eau de javel non classée ICPE ; au 189 avenue de Rosny en zone UM : une station de chloration au chlore gazeux soumise à déclaration ICPE	TRAITE/RAS
SEDIF	le SEDIF possède : au nord de la rue de la Montagne Pierreuse en zone UP Mo2 : une station de pompage 2ème élévation, une station de pompage de secours ; au sud de la rue de la montagne Pierreuse en zone UA : trois réservoirs semi-enterrés de 1ère élévation	TRAITE/RAS
SEDIF	Le schéma directeur préconise la démolition et la reconstruction un à un des réservoirs (R7, R8 et R9) à condition que le réservoir R10 soit déjà construit	TRAITE/RAS
SEDIF	le SEDIF possède au 49 av du Général Leclerc en zone UC : une usine de production d'eau potable, deux réservoirs semi-enterrés, une station de chloration	TRAITE/RAS
SEDIF	le SEDIF possède au 45/ 53 rue du Chemin Vert en zone UR : deux réservoirs surélevés de 2ème élévation	TRAITE/RAS
SEDIF	Le schéma directeur préconise la démolition du réservoir R2 et la reconstruction à la place d'un réservoir surélevé R4 à fut cylindrique de 22 m de diamètre, d'une capacité maximal 3 000 m ³ ainsi que la démolition du réservoir R1 et la reconstruction à la place d'un réservoir surélevé R5 à fut cylindrique de 22 m de diamètre, d'une capacité maximale 3 000 m ³ également. La hauteur des ouvrages devrait être de l'ordre de 45 m environ	TRAITE/RAS
SEDIF	les règles relatives à l'emprise au sol des constructions et à la nature en ville pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans les dispositions particulières applicables aux zones urbaines sont en contradiction avec la dérogation aux dispositions communes à toutes zones qui prévoit des exceptions pour les ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics	TRAITE/RAS
SEDIF	le réservoir surélevé hors service du SEDIF, au 69 rue du Garde Chasse, est toujours identifié comme bâti à protéger en niveau 3 représentatif - le SEDIF en a proposé la cession à la ville de Lilas et à l'établissement public territorial Est Ensemble sans retour positif à ce jour - le SEDIF réitère donc sa demande d'ôter son réservoir hors service de la liste des éléments protégés.	ATTENTE VALIDATION

SEDIF	L'espace paysager protégé sur le site des réservoirs de 1ère élévation du SEDIF au Sud de la rue de la Montagne Pierreuse à Montreuil interdit toute construction technique, rendant ainsi impossible l'évolution des installations liées aux contraintes d'exploitation - le SEDIF réitère sa demande d'ôter son terrain de l'espace paysager protégé.	TRAITE/RAS
SEDIF	le SEDIF rappelle que l'élargissement du boulevard de la Boissière dans le cadre de l'emplacement réservé communal ERMo6 ne devra pas empiéter sur les divisions en volumes du SEDIF.	TRAITE/RAS
SEDIF	L'emplacement réservé communal ERPa20 pour espace vert sur la parcelle P24 du SEDIF est incompatible avec les prescriptions du périmètre de protection immédiate des captages de l'usine de production d'eau potable du SEDIF. Le SEDIF réitère sa demande d'ôter cette emprise de l'emplacement réservé communal	ATTENTE VALIDATION
SEDIF	Ayant acquis toutes les parcelles constituant l'emplacement réservé ERS1 à Montreuil afin de compléter sa zone d'exploitation et permettre à terme la construction d'un nouveau réservoir R10 semi-enterré et l'édification d'un nouveau bâtiment technique associé, le SEDIF souhaite le supprimer de la liste et de l'atlas des emplacements réservés.	TRAITE/VALIDE
SEDIF	la requalification et l'élargissement de la rue de la Montagne Pierreuse à Montreuil ne devront pas empiéter sur ses terrains - sur la carte OAP Boissière il faudrait supprimer l'emprise circulaire du futur réservoir et définir plutôt une zone hachurée destinée à la construction d'un futur réservoir	ATTENTE VALIDATION
SEDIF	Le terrain du SEDIF se situe dans l'OAP Planter aux abords du prolongement du T1 sur le plan OAP 6.14 mais pas sur la carte des OAP sectorielles (pages 16 à 9) - le SEDIF est favorable à des plantations d'arbres dans la rue mais pas sur son terrain	ATTENTE VALIDATION
SEDIF	Un linéaire commercial est prévu le long de la servitude de protection de la conduite de transport de 800 mm de diamètre du SEDIF (parcelle F69) - les différents raccordements aux réseaux publics des locaux autorisés en RDC devront prendre en compte cette servitude de protection	TRAITE/RAS

SEDIF	La zone UM étant concernée par le périmètre de protection rapprochée de l'usine à puits de Pantin, le même paragraphe que pour les zones UA, UC et UEi doit être ajouté dans le règlement du PLUi "La zone est également concernée par des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral n°2018-0742 du 29 mars 2018. Cet arrêté s'impose aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles indiquées au plan parcellaire en annexe de l'arrêté n°2018-0742".	TRAITE/VALIDE
SEDIF	Il conviendrait d'apporter des précisions au document 2.1 "état initial de l'environnement" - la commune de Pantin est certes alimentée par la nappe souterraine stratégique de l'Albien mais également par trois forages puisant dans la nappe de l'Yprésien. Il pourrait également être fait référence à la protection de ces forages par l'arrêté préfectoral n° 2018 - 0742.	TRAITE/VALIDE
SEDIF	les plantations d'arbres près des réseaux ne doivent pas endommager les canalisations d'eau potable. Une distance de 2 m est à respecter conformément à la norme NF P98-332.	TRAITE/RAS
Syndicat Marne Vive	La marge de retrait de 6m pour le ru Gobétu reste inférieure à la recommandation du SAGE (10m + 1/2 largeur du lit) - pour les cours d'eau enterrés, la reprise du schéma de la disposition 441 pourrait illustrer le principe de retrait et de préservation	ATTENTE VALIDATION
Syndicat Marne Vive	préciser les conditions de la contribution des zones humides à la gestion des eaux pluviales des opérations - préciser le sens de la formulation "renforcement des fonctions hydrologiques des zones humides" pour ne pas laisser à penser qu'une zone humide peut être intégrée à un ouvrage de gestion des eaux pluviales	ATTENTE VALIDATION

Madame Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête
15 rue des Ardennes
75019 – Paris
marette.catherine@gmail.com
0677403613
A
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place Salvador Allende
93170 - Bagnolet

Lettre RAR

Objet : création de périmètre de délimitation des abords (PDA) autour des monuments historiques

Référence n°1 : Enquête publique unique ayant pour objet la modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) de monuments historiques

Référence n°2 : Articles L621-30 à L621-31, R621-93 du code du patrimoine

Paris le 30 janvier 2025

Monsieur le Maire,

Par décision N° E24000027/93, en date du 11/12/2024, le président du tribunal administratif de Montreuil m'a désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête, citée en première référence.

Cette commission est composée de trois membres chargés de diligenter l'enquête publique unique portant sur trois procédures, dont l'une concerne la création du périmètre de délimitation autour des abords des monuments historiques, relatif à l'Eglise Saint-Leu-Saint-Gilles, qui est une propriété communale.

Aussi, conformément aux dispositions du code du patrimoine, citées en seconde référence, je vous adresse les éléments relatifs à cette procédure dédiée.

En souhaitant que vous puissiez échanger avec les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées pendant l'enquête publique, ouverte du lundi 10 février au lundi 17 mars 2025, mes collègues et moi-même, restons disponibles pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Catherine Marette

Présidente de la commission d'enquête

Pièces jointes :

- Plan de PDA extrait du rapport de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 29/07/2024
- Arrêté N° 2025-52 du président de l'EPT Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, en date du 22/01/2025

Page 1 sur 1

Enquête publique unique portant sur la modification n°3 et la révision allégée n°1 « patrimoine » du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville d'Est Ensemble, situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et sur l'instauration de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

Madame Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête
15 rue des Ardennes
75019 – Paris
marette.catherine@gmail.com
0677403613

A
Assistance publique des hôpitaux de Paris
Hôpital Jean Verdier
Avenue du Quatorze Juillet
93000 - Bobigny

Lettre RAR

Objet : création de périmètre de délimitation des abords (PDA) autour des monuments historiques

Référence n°1 : Enquête publique unique ayant pour objet la modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) de monuments historiques

Référence n°2 : Articles L621-30 à L621-31, R621-93 du code du patrimoine

Paris le 30 janvier 2025

Madame, Monsieur,

Par décision N° E2400027/93, en date du 11/12/2024, le président du tribunal administratif de Montreuil m'a désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête, citée en première référence.

Cette commission est composée de trois membres chargés de diligenter l'enquête publique unique portant sur trois procédures, dont l'une concerne la création du périmètre de délimitation des abords autour des monuments historiques, notamment relatif au Cimetière musulman qui est une propriété de l'Assistance publique des hôpitaux de Paris..

Aussi, conformément aux dispositions du code du patrimoine, citées en seconde référence, je vous adresse les éléments relatifs à cette procédure dédiée.

En souhaitant que vous puissiez échanger avec les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées pendant l'enquête publique, ouverte du lundi 10 février au lundi 17 mars 2025, mes collègues et moi-même, restons disponibles pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Catherine Marette

Présidente de la commission d'enquête

Pièces jointes :

- Plan de PDA extrait du rapport de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 25/07/2024
- Arrêté N° 2025-52 du président de l'EPT Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, en date du 22/01/2025

Page 1 sur 1

Enquête publique unique portant sur la modification n°3 et la révision allégée n°1 « patrimoine » du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville d'Est Ensemble, situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et sur l'instauration de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

Madame Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête
15 rue des Ardennes
75019 – Paris
marette.catherine@gmail.com
0677403613

A
Assistance publique des hôpitaux de Paris
Hôpital Jean Verdier
Avenue du Quatorze Juillet
93000 - Bobigny

Lettre RAR

Objet : création de périmètre de délimitation des abords (PDA) autour des monuments historiques

Référence n°1 : Enquête publique unique ayant pour objet la modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) de monuments historiques

Référence n°2 : Articles L621-30 à L621-31, R621-93 du code du patrimoine

Paris le 30 janvier 2025

Madame, Monsieur,

Par décision N° E24000027/93, en date du 11/12/2024, le président du tribunal administratif de Montreuil m'a désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête, citée en première référence.

Cette commission est composée de trois membres chargés de diligenter l'enquête publique unique portant sur trois procédures, dont l'une concerne la création du périmètre de délimitation des abords autour des monuments historiques, notamment relatif à l'Hôpital Avicenne, qui est une propriété de l'Assistance publique des hôpitaux de Paris.

Aussi, conformément aux dispositions du code du patrimoine, citées en seconde référence, je vous adresse les éléments relatifs à cette procédure dédiée.

En souhaitant que vous puissiez échanger avec les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées pendant l'enquête publique, ouverte du lundi 10 février au lundi 17 mars 2025, mes collègues et moi-même, restons disponibles pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Catherine Marette

Présidente de la commission d'enquête

Pièces jointes :

- Plan de PDA extrait du rapport de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 25/07/2024
- Arrêté N° 2025-52 du président de l'EPT Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, en date du 22/01/2025

Page 1 sur 1

Enquête publique unique portant sur la modification n°3 et la révision allégée n°1 « patrimoine » du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville d'Est Ensemble, situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et sur l'instauration de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

Madame Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête
15 rue des Ardennes
75019 – Paris
marette.catherine@gmail.com
0677403613
A
Département de la Seine-Saint-Denis
Monsieur le Président
93 rue Carnot
93000 - Bobigny

Lettre RAR

Objet : création de périmètre de délimitation des abords (PDA) autour des monuments historiques

Référence n°1 : Enquête publique unique ayant pour objet la modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) de monuments historiques

Référence n°2 : Articles L621-30 à L621-31, R621-93 du code du patrimoine

Paris le 30 janvier 2025

Monsieur le Président,

Par décision N° E24000027/93, en date du 11/12/2024, le président du tribunal administratif de Montreuil m'a désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête, citée en première référence.

Cette commission est composée de trois membres chargés de diligenter l'enquête publique unique portant sur trois procédures, dont l'une concerne la création du périmètre de délimitation des abords autour des monuments historiques, notamment relatif à la Bourse départementale du travail, qui est une propriété du département de la Seine-Saint-Denis.

Aussi, conformément aux dispositions du code du patrimoine, citées en seconde référence, je vous adresse les éléments relatifs à cette procédure dédiée.

En souhaitant que vous puissiez échanger avec les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées pendant l'enquête publique, ouverte du lundi 10 février au lundi 17 mars 2025, mes collègues et moi-même, restons disponibles pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Catherine Marette

Présidente de la commission d'enquête

Pièces jointes :

- Plan de PDA extrait du rapport de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 25/07/2024
- Arrêté N° 2025-52 du président de l'EPT Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, en date du 22/01/2025

Page 1 sur 1

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

Madame Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête
15 rue des Ardennes
75019 – Paris
marette.catherine@gmail.com
0677403613
A
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Avenue du Président Salvador Allende
93000 - Bobigny

Lettre RAR

Objet : création de périmètre de délimitation des abords (PDA) autour des monuments historiques

Référence n°1 : Enquête publique unique ayant pour objet la modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) de monuments historiques

Référence n°2 : Articles L621-30 à L621-31, R621-93 du code du patrimoine

Paris le 30 janvier 2025

Monsieur le Maire,

Par décision N° E24000027/93, en date du 11/12/2024, le président du tribunal administratif de Montreuil m'a désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête, citée en première référence.

Cette commission est composée de trois membres chargés de diligenter l'enquête publique unique portant sur trois procédures, dont l'une concerne la création du périmètre de délimitation des abords fusionnés des monuments historiques, notamment relatif à l'Ancienne gare SNCF, qui est une propriété communale.

Aussi, conformément aux dispositions du code du patrimoine, citées en seconde référence, je vous adresse les éléments relatifs à cette procédure dédiée.

En souhaitant que vous puissiez échanger avec les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées pendant l'enquête publique, ouverte du lundi 10 février au lundi 17 mars 2025, mes collègues et moi-même, restons disponibles pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Catherine Marette

Présidente de la commission d'enquête

Pièces jointes :

- Plan de PDA extrait du rapport de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 25/07/2024
- Arrêté N° 2025-52 du président de l'EPT Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, en date du 22/01/2025

Page 1 sur 1

Enquête publique unique portant sur la modification n°3 et la révision allégée n°1 « patrimoine » du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville d'Est Ensemble, situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et sur l'instauration de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

Madame Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête
15 rue des Ardennes
75019 – Paris
marette.catherine@gmail.com
0677403613
A
EPT Est Ensemble
100 avenue Gaston Roussel
93230 - Romainville

Lettre RAR

Objet : création de périmètre de délimitation des abords (PDA) autour des monuments historiques

Référence n°1 : Enquête publique unique ayant pour objet la modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) de monuments historiques

Référence n°2 : Articles L621-30 à L621-31, R621-93 du code du patrimoine

Paris le 30 janvier 2025

Monsieur le Président,

Par décision N° E2400027/93, en date du 11/12/2024, le président du tribunal administratif de Montreuil m'a désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête, citée en première référence.

Cette commission est composée de trois membres chargés de diligenter l'enquête publique unique portant sur trois procédures, dont l'une concerne la création du périmètre de délimitation des abords fusionnés autour des monuments historiques, notamment relatif au Cinéma Le Trianon, monument historique, qui est une copropriété d'Est Ensemble, de la ville de Romainville, et de la Direction financière de Noisy-le-Sec.

Aussi, conformément aux dispositions du code du patrimoine, citées en seconde référence, je vous adresse les éléments relatifs à cette procédure dédiée.

En souhaitant que vous puissiez échanger avec les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées pendant l'enquête publique, ouverte du lundi 10 février au lundi 17 mars 2025, mes collègues et moi-même, restons disponibles pour toute information complémentaire.

Veillez agréer, monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Catherine Marette

Présidente de la commission d'enquête

Pièces jointes :

- Plan de PDA extrait du rapport de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 06/08/2024
- Arrêté N° 2025-52 du président de l'EPT Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, en date du 22/01/2025

Madame Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête
15 rue des Ardennes
75019 – Paris
marette.catherine@gmail.com
0677403613
A
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
84 rue André Joineau
93310 – Le Pré-Saint-Gervais

Lettre RAR

Objet : création de périmètre de délimitation des abords (PDA) autour des monuments historiques

Référence n°1 : Enquête publique unique ayant pour objet la modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) de monuments historiques

Référence n°2 : Articles L621-30 à L621-31, R621-93 du code du patrimoine

Paris le 30 janvier 2025

Monsieur le Maire,

Par décision N° E24000027/93, en date du 11/12/2024, le président du tribunal administratif de Montreuil m'a désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête, citée en première référence.

Cette commission est composée de trois membres chargés de diligenter l'enquête publique unique portant sur trois procédures, dont l'une concerne la création du périmètre de délimitation des abords fusionnés autour des monuments historiques, relatif au Groupe scolaire Jaurès-Brossolette, au Regard du Trou Morin, et à la Fontaine des eaux du Pré, qui sont des propriétés communales.

Aussi, conformément aux dispositions du code du patrimoine, citées en seconde référence, je vous adresse les éléments relatifs à cette procédure dédiée.

En souhaitant que vous puissiez échanger avec les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées pendant l'enquête publique, ouverte du lundi 10 février au lundi 17 mars 2025, mes collègues et moi-même, restons disponibles pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Catherine Marette

Présidente de la commission d'enquête

Pièces jointes :

- Plan de PDA extrait du rapport de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 07/08/2024
- Arrêté N° 2025-52 du président de l'EPT Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, en date du 22/01/2025

Page 1 sur 1

Enquête publique unique portant sur la modification n°3 et la révision allégée n°1 « patrimoine » du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville d'Est Ensemble, situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et sur l'instauration de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

Madame Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête
15 rue des Ardennes
75019 – Paris
marette.catherine@gmail.com
0677403613
A

Les Co-propriétaires du 17 rue de la Révolution
17 rue de la Révolution
93100 - Montreuil

Lettre RAR

Objet : création de périmètre de délimitation des abords (PDA) autour des monuments historiques

Référence n°1 : Enquête publique unique ayant pour objet la modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) de monuments historiques

Référence n°2 : Articles L621-30 à L621-31, R621-93 du code du patrimoine

Paris le 30 janvier 2025

Mesdames, Messieurs les co-propriétaires,

Par décision N° E24000027/93, en date du 11/12/2024, le président du tribunal administratif de Montreuil m'a désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête, citée en première référence.

Cette commission est composée de trois membres chargés de diligenter l'enquête publique unique portant sur trois procédures, dont l'une concerne la création du périmètre de délimitation des abords fusionnés autour des monuments historiques, notamment relatif à l'Ancienne Porcelainerie, qui est une propriété des co-propriétaires du 17 de la rue de la Révolution.

Aussi, conformément aux dispositions du code du patrimoine, citées en seconde référence, je vous adresse les éléments relatifs à cette procédure dédiée.

En souhaitant que vous puissiez échanger avec les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées pendant l'enquête publique, ouverte du lundi 10 février au lundi 17 mars 2025, mes collègues et moi-même, restons disponibles pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs les co-propriétaires, l'expression de mes sentiments distingués.

Catherine Marette

Présidente de la commission d'enquête

Pièces jointes :

- Plan de PDA extrait du rapport de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 25/07/2024
- Arrêté N° 2025-52 du président de l'EPT Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, en date du 22/01/2025

Madame Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête
15 rue des Ardennes
75019 – Paris
marette.catherine@gmail.com
0677403613
A
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place Jean Jaurès
93100 - Montreuil

Lettre RAR

Objet : création de périmètre de délimitation des abords (PDA) autour des monuments historiques

Référence n°1 : Enquête publique unique ayant pour objet la modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) de monuments historiques

Référence n°2 : Articles L621-30 à L621-31, R621-93 du code du patrimoine

Paris le 30 janvier 2025

Monsieur le Maire,

Par décision N° E24000027/93, en date du 11/12/2024, le président du tribunal administratif de Montreuil m'a désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête, citée en première référence.

Cette commission est composée de trois membres chargés de diligenter l'enquête publique unique portant sur trois procédures, dont l'une concerne la création du périmètre de délimitation des abords fusionnés autour des monuments historiques, relatif à l'Église Saint-Pierre-Saint-Paul et à l'Hôtel-de-Ville, qui sont des propriétés communales.

Aussi, conformément aux dispositions du code du patrimoine, citées en seconde référence, je vous adresse les éléments relatifs à cette procédure dédiée.

En souhaitant que vous puissiez échanger avec les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées pendant l'enquête publique, ouverte du lundi 10 février au lundi 17 mars 2025, mes collègues et moi-même, restons disponibles pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Catherine Marette

Présidente de la commission d'enquête

Pièces jointes :

- Plan de PDA extrait du rapport de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 25/07/2024
- Arrêté N° 2025-52 du président de l'EPT Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, en date du 22/01/2025

Page 1 sur 1

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

Madame Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête
15 rue des Ardennes
75019 – Paris
marette.catherine@gmail.com
0677403613
A
SCI C.MICHAEL
Monsieur le gérant
52 rue du Sergent Bobillot
93100 - Montreuil

Lettre RAR

Objet : création de périmètre de délimitation des abords (PDA) autour des monuments historiques

Référence n°1 : Enquête publique unique ayant pour objet la modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) de monuments historiques

Référence n°2 : Articles L621-30 à L621-31, R621-93 du code du patrimoine

Paris le 30 janvier 2025

Monsieur le Gérant,

Par décision N° E24000027/93, en date du 11/12/2024, le président du tribunal administratif de Montreuil m'a désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête, citée en première référence.

Cette commission est composée de trois membres chargés de diligenter l'enquête publique unique portant sur trois procédures, dont l'une concerne la création du périmètre de délimitation des abords fusionnés autour des monuments historiques, notamment relatif à l'ancien studio Albatros, qui est une propriété de la SCI.

Aussi, conformément aux dispositions du code du patrimoine, citées en seconde référence, je vous adresse les éléments relatifs à cette procédure dédiée.

En souhaitant que vous puissiez échanger avec les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées pendant l'enquête publique, ouverte du lundi 10 février au lundi 17 mars 2025, mes collègues et moi-même, restons disponibles pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Gérant, l'expression de mes sentiments distingués.

Catherine Marette

Présidente de la commission d'enquête

Pièces jointes :

- Plan de PDA extrait du rapport de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 25/07/2024
- Arrêté N° 2025-52 du président de l'EPT Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, en date du 22/01/2025

Page 1 sur 1

Enquête publique unique portant sur la modification n°3 et la révision allégée n°1 « patrimoine » du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville d'Est Ensemble, situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et sur l'instauration de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

Madame Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête
15 rue des Ardennes
75019 – Paris
marette.catherine@gmail.com
0677403613
A
Monsieur le Maire
Hôtel de ville
104 rue de Paris
93230 - Romainville

Lettre RAR

Objet : création de périmètre de délimitation des abords (PDA) autour des monuments historiques

Référence n°1 : Enquête publique unique ayant pour objet la modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) de monuments historiques

Référence n°2 : Articles L621-30 à L621-31, R621-93 du code du patrimoine

Paris le 30 janvier 2025

Monsieur le Maire,

Par décision N° E2400027/93, en date du 11/12/2024, le président du tribunal administratif de Montreuil m'a désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête, citée en première référence.

Cette commission est composée de trois membres chargés de diligenter l'enquête publique unique portant sur trois procédures, dont l'une concerne la création du périmètre de délimitation des abords fusionnés, relatif d'une part au Cinéma Le Trianon, qui est une copropriété d'Est Ensemble, de la ville de Romainville et de la Direction des finances de Noisy-le-Sec, et d'autre part à l'Eglise Saint-Germain-l'Auxerrois, qui est une propriété communale.

Aussi, conformément aux dispositions du code du patrimoine, citées en seconde référence, je vous adresse les éléments relatifs à cette procédure dédiée.

En souhaitant que vous puissiez échanger avec les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées pendant l'enquête publique, ouverte du lundi 10 février au lundi 17 mars 2025, mes collègues et moi-même, restons disponibles pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Catherine Marette

Présidente de la commission d'enquête

Pièces jointes :

- Plan de PDA extrait du rapport de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 06/08/2024
- Arrêté N° 2025-52 du président de l'EPT Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, en date du 22/01/2025

Page 1 sur 1

Enquête publique unique portant sur la modification n°3 et la révision allégée n°1 « patrimoine » du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble, sur les territoires des neuf communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville d'Est Ensemble, situées dans le département de Seine-Saint-Denis en région Île-de-France, et sur l'instauration de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques sur cinq d'entre-elles (Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil et Romainville).

Madame Catherine MARETTE
Présidente de la commission d'enquête
15 rue des Ardennes
75019 – Paris
marette.catherine@gmail.com
0677403613
A
Direction financière
Place du Maréchal Foch
93230 – Noisy-le-Sec

Lettre RAR

Objet : création de périmètre de délimitation des abords (PDA) autour des monuments historiques

Référence n°1 : Enquête publique unique ayant pour objet la modification n°3 et la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, et l'instauration de périmètre de délimitation des abords (PDA) de monuments historiques

Référence n°2 : Articles L621-30 à L621-31, R621-93 du code du patrimoine

Paris le 30 janvier 2025

Madame, Monsieur,

Par décision N° E2400027/93, en date du 11/12/2024, le président du tribunal administratif de Montreuil m'a désignée en qualité de présidente de la commission d'enquête, citée en première référence.

Cette commission est composée de trois membres chargés de diligenter l'enquête publique unique portant sur trois procédures, dont l'une concerne la création du périmètre de délimitation des abords fusionnés autour des monuments historiques, notamment relatif au Cinéma Le Trianon, monument historique, qui est une copropriété d'Est Ensemble, de la ville de Romainville, et de la Direction financière de Noisy-le-Sec.

Aussi, conformément aux dispositions du code du patrimoine, citées en seconde référence, je vous adresse les éléments relatifs à cette procédure dédiée.

En souhaitant que vous puissiez échanger avec les commissaires enquêteurs lors des permanences organisées pendant l'enquête publique, ouverte du lundi 10 février au lundi 17 mars 2025, mes collègues et moi-même, restons disponibles pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Catherine Marette

Présidente de la commission d'enquête

Pièces jointes :

- Plan de PDA extrait du rapport de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 06/08/2024
- Arrêté N° 2025-52 du président de l'EPT Est Ensemble prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique, en date du 22/01/2025

En provenance de : ~~AR~~ SE - 209171
 Hôpital de la Pitié Salpêtrière
 Avenue de la Pitié - 75013 Paris
 75013 - Boulogne

LA POSTE
 Numéro de l'AR : **RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION**
 AR 1A 210 074 6636 1

Signature
 (précisez Prénom et NOM si mandataire)

Signature facteur*

Présenté / Avisé le : _____
 Distribué le : _____

Je soussigné(e) déclare être
 Le destinataire
 Le mandataire
 CNI / permis de conduire
 Autre :

MARTELL
 07 JANV. 2025
 C. APHP - HUPSSU

Mme Catherine HARETTE
 Présidente commission experts
 15 rue des Ardennes
 75019 PARIS

Renvoyer à **FRAB**

En provenance de : ~~AR~~ SE - 209171
 Hôpital de la Pitié Salpêtrière
 Avenue de la Pitié - 75013 Paris
 75013 - Boulogne

LA POSTE
 Numéro de l'AR : **RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION**
 AR 1A 210 074 6552 4

Signature
 (précisez Prénom et NOM si mandataire)

Signature facteur*

Présenté / Avisé le : _____
 Distribué le : _____

Je soussigné(e) déclare être
 Le destinataire
 Le mandataire
 CNI / permis de conduire
 Autre :

MARTELL
 07 JANV. 2025
 C. APHP - HUPSSU

Mme Catherine HARETTE
 Présidente commission experts
 15 rue des Ardennes
 75019 PARIS

Renvoyer à **FRAB**

En provenance de : ~~AR~~
 Hôpital de la Pitié Salpêtrière
 Avenue de la Pitié - 75013 Paris
 75013 - Boulogne

LA POSTE
 Numéro de l'AR : **RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION**
 AR 1A 210 074 6630 9

Signature
 (précisez Prénom et NOM si mandataire)

Signature facteur*

Présenté / Avisé le : _____
 Distribué le : _____

Je soussigné(e) déclare être
 Le destinataire
 Le mandataire
 CNI / permis de conduire
 Autre :

MAIRIE de Montreuil
 Service Courrier
 07 FEB. 2025
 N°

Mme Catherine HARETTE
 Présidente commission experts
 15 rue des Ardennes
 75019 PARIS -

Renvoyer à **FRAB**

RECIPISSS

courriers AR de la Présidente de la commission aux propriétaires/affectataires des monuments historiques concernés par le PDA

En provenance de : ~~Mairie de la Roche 31 avenue de la République 93100 - Bobigny~~

RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION
 Numéro de l'AR : AR 1A 210 074 6635 4

LA POSTE

FRAB

Renvoyer à

Mme Catherine MARCETTE
 Présidente commission
 15 Rue des Ardennes
 75019 PARIS

07 FEB 2025
 Signature facteur* SERVICE COURRIER

Présenté / Avisé le : / /
 Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

Signature (précisez Prénom et Nom si mandataire)

Signature facteur*

Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

En provenance de : ~~Mairie de la Roche 11 rue de la Ville 93200 - Bobigny~~

RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION
 Numéro de l'AR : AR 1A 210 074 6506 7

LA POSTE

FRAB

Renvoyer à

Mme Catherine MARCETTE
 Présidente commission européenne
 15 Rue des Ardennes
 75019 PARIS

07 FEB 2025
 Signature facteur* Mairie de Romainville

Présenté / Avisé le : / /
 Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

Signature (précisez Prénom et Nom si mandataire)

Signature facteur*

Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

ENTRÉE N°

Mairie de Romainville
 Bureau Central des Courriers

En provenance de : ~~Mairie de la Roche EPT Est Ardenne 100 avenue de la République 59230 - Romainville~~

RECOMMANDÉ : AVIS DE RÉCEPTION
 Numéro de l'AR : AR 1A 210 074 6553 1

LA POSTE

FRAB

Renvoyer à

Mme Catherine MARCETTE
 Présidente commission européenne
 15 Rue des Ardennes
 75019 PARIS

07 FEB 2025
 Signature facteur* EST ENSEMBLE

Présenté / Avisé le : / /
 Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

Signature (précisez Prénom et Nom si mandataire)

Signature facteur*

Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

ESTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
 "EST ENSEMBLE"

COURRIER

TL1607 / 35

En provenance de :
~~1 boulevard de la République
17^{ème} arrondissement
Place Salva d'Orléans
75170 - La Courbevoie~~

Présenté / Avisé le : 7/2/2025
Distribué le : 7/2/2025

Je soussigné(e) déclare être

<input type="checkbox"/> Le destinataire	Signature (précisez Prénom et NOM si mandataire)
<input type="checkbox"/> Le mandataire	
<input type="checkbox"/> CNI / permis de conduire	Signature facteur *
<input type="checkbox"/> Autre :	

Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

**RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION**
Numéro de l'AR : AR 1A 210 074 6633 0

FRAB

Mme Catherine MARTE
résidente commission épique
15 rue des Ardennes
75019 PARIS

En provenance de :
~~St MICHAEL
2 rue de la République
75170 - La Courbevoie~~

Présenté / Avisé le : 7/2/2025
Distribué le : 7/2/2025

Je soussigné(e) déclare être

<input type="checkbox"/> Le destinataire	Signature (précisez Prénom et NOM si mandataire)
<input type="checkbox"/> Le mandataire	
<input type="checkbox"/> CNI / permis de conduire	Signature facteur *
<input type="checkbox"/> Autre :	

Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

**RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION**
Numéro de l'AR : AR 1A 210 074 6632 3

FRAB

Mme Catherine MARTE
résidente commission épique
15 rue des Ardennes
75019 PARIS

En provenance de :
~~Covica Immobilier
86 Rue de la République
75320 Paris Cedex 03~~

Présenté / Avisé le : 07 MARS 2025
Distribué le : 07 MARS 2025

Je soussigné(e) déclare être

<input type="checkbox"/> Le destinataire	Signature (précisez Prénom et NOM si mandataire)
<input type="checkbox"/> Le mandataire	
<input type="checkbox"/> CNI / permis de conduire	Signature facteur *
<input type="checkbox"/> Autre :	

ARRIVÉE COURRIER
07 MARS 2025
TIVOLI

Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

**RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION**
Numéro de l'AR : AR 1A 210 074 6627 9

FRAB

Mme Catherine MARTE
commissaire épique
15 rue des Ardennes
75019 PARIS

En provenance de :
~~Appartement Leinhardt
93 rue G...
75010 - Boulogne~~

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : / /
Je soussigné(e) déclare être
 Le destinataire
 Le mandataire
 CNI / permis de conduire
 Autre :

Signature
(précisez Prénom et NOM
Cotraitement
de la Seine-Saint-Denis)
Signature facteur*
07 FEB. 2023
Bureau de la gestion du courrier

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
LA POSTE
Numéro de l'AR : **AR 1A 210 074 6588 3**
FRAB

Mme Catherine MARTE
présidente commission enquête
15 Rue des Ardennes
75019 PARIS
TL1607 / 35

En provenance de :
~~11 rue de la...
14 rue de la...
75010 - Boulogne~~

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : / /
Je soussigné(e) déclare
 Le destinataire
 Le mandataire
 CNI / permis de conduire
 Autre :

Signature
(précisez Prénom et NOM
Cotraitement
de la Seine-Saint-Denis)
Signature facteur*
07 FEB. 2023
Mairie du Pré Saint-Gervais

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
LA POSTE
Numéro de l'AR : **AR 1A 210 074 6634 7**
FRAB

Mme Catherine MARTE
présidente commission enquête
15 Rue des Ardennes
75019 PARIS

2562

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de envoi :
 1A 210 074 6629 3




Restitution de l'information à l'expéditeur
 La poste peut être amenée à vous transmettre des informations si elle ne peut pas livrer votre colis. Les informations transmises ne sont pas destinées à être utilisées pour des raisons de marketing. Elles sont destinées à vous permettre de prendre des mesures correctives.

Restituer ce coupon à l'expéditeur

Destinataire inconnu à l'adresse
 Adresse inconnue et/ou incorrecte

Début d'accès ou d'adressage
 Adresse inconnue / non accessible

Pli refusé par le destinataire
 Adresse indiquée par le destinataire

Pli avisé et non réclamé
 Destinataire n'a pas réclamé le colis

La Poste

Saint-Denis
 BREF
 Philippe RABIE au SAINT-DENIS
 Saint-Denis

256257-01
 14-02-25 EO
 REPUBLIQUE FRANÇAISE
 LA POSTE
 RECOMMANDÉ BT AR
 SP : B/001082918/181
 **1,96 EUR
 A POSTER
 Jusqu'au
 17/03/2025



FRANCE
LA POSTE

VIGNETTE

DD **7,96 EUR



Restitution de l'information à l'expéditeur
La Poste a reconnu l'adresse pour distribuer ce pli.
Cependant, cet expéditeur n'est pas enregistré pour la réception de ce pli.
La Poste lui a donc envoyé ce pli à l'adresse suivante :
However, we cannot verify if the recipient is registered for the following reason:
Défaut d'écoblé ou d'adressage
Address illegible / Inaccessible

Destinataire inconnu à l'adresse
Addressee unknown at recipient address

Pli refusé par le destinataire
Delivery refused by addressee

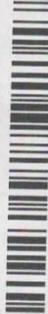
Pli adressé et non réclamé
Undelivered registered delivery



Les copropriétaires de l'Atelier de la Révolution
17 rue de la Révolution
93100 / Montreuil

RECOMMANDE
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de suivi
1A 218 074 6631 6



FRANCE
LA POSTE

25635H
05-02-2025

2025

Saint-Denis, le 14/04/2025

Objet : Mandat donné à Est Ensemble pour les relations avec la commission d'enquête publique

Conformément à l'article L621-31 du Code du patrimoine, Est Ensemble a diligenté une enquête publique portant à la fois sur la modification et la simplification du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), ainsi que sur la création des périmètres délimités des abords (PDA).

L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), en tant que maître d'ouvrage des PDA, a donné mandat à Est Ensemble pour assurer les différentes étapes administratives liées à l'enquête publique : gestion des dossiers, réception du procès-verbal de synthèse, rédaction du mémoire en réponse, etc.

L'UDAP reste à la disposition de la commission d'enquête pour lui fournir, le cas échéant, tout élément complémentaire qu'elle jugerait utile.

Pauline Labarbe
Adjointe à la cheffe de l'UDAP
de la Seine-Saint-Denis

