

PROCES-VERBAL DE  
SYNTHESE ET  
PROCES-VERBAL DE  
SYNTHESE  
COMPLEMENTAIRE DU  
COMMISSAIRE  
ENQUETEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE  
relative au projet de modification n°2  
du PLUi d'EST ENSEMBLE

Du 20 février 2023 au 22 mars 2023

---

Commissaire enquêteur  
Méril DECIMUS

Dossier n°E22000025 /93

# SOMMAIRE

1.	Introduction .....	4
1.1.	Contexte réglementaire.....	4
1.2.	Objet du procès-verbal de synthèse.....	4
1.3.	Organisation du procès-verbal de synthèse.....	4
2.	Participation du public .....	5
2.1.	Lors des permanences .....	5
2.2.	Au sein du registre papier.....	6
2.3.	Au sein du registre dématérialisé .....	7
2.4.	Par courrier électronique .....	7
3.	Analyse des observations du public.....	8
3.1.	Classement par thématique .....	8
3.2.	Méthode d'analyse .....	9
3.3.	SYNTHESE des contributions .....	10
3.4.	Traitement des contributions du public .....	12
3.4.1.	<b>THEME N°1 : DOSSIER SOUMIS A ENQUetE.....</b>	<b>12</b>
3.4.2.	<b>THEME N°2 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>19</b>
3.4.3.	<b>theme n°3 : concertation prealable .....</b>	<b>21</b>
3.4.4.	<b>Thème n°4 : OAP THEMATIQUES .....</b>	<b>24</b>
3.4.5.	<b>Theme n°5 : OAP TERRITOIRES.....</b>	<b>24</b>
3.4.6.	<b>THEME N°6 : OAP SECTORIELLES .....</b>	<b>25</b>
3.4.7.	<b>theme n°7 : modification du reglement ecrit .....</b>	<b>31</b>
3.4.8.	<b>Theme n°8 : Modification du reglement graphique HORS ZONAGE .....</b>	<b>38</b>
3.4.9.	<b>THEME N°9 : MODIFICATION DE ZONAGE.....</b>	<b>48</b>
3.4.10.	<b>THEME N°10 : ESPACES PAYSAGES PROTEGES .....</b>	<b>63</b>
3.4.11.	<b>THEME N°11 : Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) .....</b>	<b>71</b>
3.4.12.	<b>theme n°12 : Emplacement réservé (ER).....</b>	<b>73</b>
3.4.13.	<b>theme 13 : Protection de l'environnement / Création d'espaces verts.....</b>	<b>79</b>
3.4.14.	<b>theme 14 : Nuisance urbaine .....</b>	<b>93</b>
3.4.15.	<b>theme 15 : Observation à caractère général .....</b>	<b>95</b>
3.4.16.	<b>theme 16 : Autre demande .....</b>	<b>97</b>
3.4.17.	<b>theme 17 : Observations hors sujet.....</b>	<b>114</b>
4.	ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) .....	118
4.0.	GENERALITES .....	118
4.1.	ANALYSE PAR PPA .....	118

4.1.1.	PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS .....	118
4.1.2.	CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE DE LA SEINE-SAINT-DENIS (CCI 93) .....	124
4.1.3.	DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE .....	124
4.1.4.	CHAMBRE D'AGRICULTURE ILE DE FRANCE .....	125
4.1.5.	SOCIETE DU GRAND PARIS (SGP) .....	126
4.1.6.	SEQUANO .....	127
4.1.7.	SAGE CROULT-ENGHIEN-VIEILLE MER .....	130
4.1.8.	SYNDICAT DES EAUX D'ILE DE FRANCE (SEDIF) .....	130
4.1.9.	SYCTOM .....	133
4.1.10.	VEOLIA .....	134
4.1.11.	GRT GAZ .....	135
4.1.12.	ENEDIS .....	138
4.1.13.	ILE-DE-FRANCE MOBILITE (IDFM) .....	139
4.1.14.	MONTREUIL .....	140
4.1.15.	BONDY .....	142
4.1.16.	PANTIN .....	146
4.1.17.	BOBIGNY .....	152
4.1.18.	NOISY-LE-SEC .....	157
4.1.19.	ROMAINVILLE .....	159
4.1.20.	LES LILAS .....	161
4.2.	DEMANDES COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....	162
<b>5.</b>	<b>ANALYSE DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>162</b>
5.0.	GÉNÉRALITÉS .....	162
5.1.	SYNTHESE DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE .....	163
5.2.	RECOMMANDATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE .....	163
6.	Questions du commissaire enquêteur .....	171
	Liste des annexes au mémoire en réponses : .....	193

# 1. INTRODUCTION

Le présent procès-verbal est adressé à M. Patrice BESSAC, président de l'Etablissement public territorial Est Ensemble, et par délégation à la Direction de l'Aménagement et des Déplacements de l'EPT Est Ensemble.

L'établissement public territorial Est Ensemble est maître d'ouvrage pour ce projet.

## 1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Par décision n° E22000025 /93 en date du 28 décembre 2022, Monsieur le premier vice-président du tribunal administratif de Montreuil m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête n°2023-22, signé par le président de l'EPT Est Ensemble le 31 janvier 2023, l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble s'est déroulée du lundi 20 février 2023 au mercredi 22 mars 2023, soit pendant 31 jours consécutifs.

## 1.2. OBJET DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le présent document fait la synthèse des observations déposées par le public, éventuellement complétées par des questions du commissaire enquêteur sur le même sujet. Ce document doit permettre au responsable du projet d'avoir une bonne connaissance des préoccupations et observations du public.

Dans un second temps, le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur certains points apparus en cours d'enquête, objets de questions complémentaires.

Dans son mémoire en réponse, le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage d'apporter un éclairage sur l'ensemble des points abordés et le remercie par avance pour les réponses apportées aux interrogations exprimées au sein du présent procès-verbal de synthèse.

## 1.3. ORGANISATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Certaines observations du public et des PPA ont pu être identifiées de manière certaine comme :

- Entrant dans le champ du projet de modification 2 du PLUi d'Est Ensemble,

- N’entrant pas dans le champ du projet de modification objet de la présente enquête.

D’autres observations, de par la rédaction et/ou la structure, posent questions pour les affecter clairement ou non dans une de ces 2 catégories.

Le commissaire enquêteur souhaite donc que l’EPT Est Ensemble dans son mémoire en réponse :

- Confirme ou infirme le classement retenu,
- Précise si l’EPT compte donner une suite favorable ou non à ou aux demandes exprimées,
- Indique en cas de refus, les raisons qui ont contribué au rejet de la demande,
- Précise quand l’EPT étudiera les demandes non validées dans le cadre de la modification 2 du PLUi

Dans les cas de contributions abordant plusieurs sujets distincts, le commissaire enquêteur a pris le parti, quand nécessaire, de découper et classer les extraits de l’observation au sein de la thématique qu’il a jugé la plus appropriée.

Afin de faciliter la lecture du document et l’appréciation du commissaire enquêteur, il est demandé au maître d’ouvrage de bien vouloir intégrer ses éléments de réponse directement au sein de ce procès-verbal de synthèse, à chaque paragraphe intitulé « Observation en réponse du maître d’ouvrage ».

## 2. PARTICIPATION DU PUBLIC

### 2.1. LORS DES PERMANENCES

Il s’est tenu 13 permanences du 20 février au 22 mars, conformément à l’arrêté d’enquête et à l’avis d’enquête publique.

Les permanences se sont déroulées aux dates et lieux repris au sein du tableau à suivre.

#### Tableau récapitulatif des permanences tenues

Lieu de permanence	Date de permanence	Horaires de la permanence	Nombre de visiteurs	Nombre d’observations
Ville des Lilas	Lundi 20 février 2023	14h – 17h	1	1
Ville de Bondy	Mercredi 22 février 2023	14h – 17h	4	3
Ville de Noisy-le-Sec	Samedi 25 février 2023	9h – 12h15	6	5
Ville de Bobigny	Lundi 27 février 2023	14h – 17h	1	1
Ville de Romainville	Mercredi 1 <sup>er</sup> mars 2023	14h – 17h	2	2
Ville de Montreuil	Samedi 4 mars 2023	9h – 12h	6	3
EPT Est Ensemble	Lundi 6 mars 2023	14h – 17h30	2	1
Ville de Bagnolet	Mercredi 8 mars 2023	14h – 17h	2	2
Ville du Pré Saint-Gervais	Samedi 11 mars 2023	9h – 11h45	3	2

Ville de Bondy	Lundi 13 mars 2023	14h – 17h	6	1
Ville de Pantin	Mercredi 15 mars 2023	14h30 – 17h30	0	0
Ville de Montreuil	Samedi 18 mars	9h – 12h30	15	1
EPT Est Ensemble	Mercredi 22 mars	14h – 17h	4	2
<b>Total</b>	<b>13 permanences</b>		<b>52 visiteurs</b>	<b>24 observations</b>

Source : Comptes-rendus de permanences

Les conditions de réalisation des permanences étaient bonnes.

Dans la majorité des villes, un bureau permettant la confidentialité des échanges a été mis à disposition du commissaire enquêteur. Seule la permanence de la ville du Pré Saint-Gervais s'est tenue au sein d'un guichet d'accueil ouvert.

## 2.2. AU SEIN DU REGISTRE PAPIER

10 registres papiers, accompagnés du dossier d'enquête publique, ont été mis à la disposition du public au siège de l'EPT Est Ensemble ainsi qu'un sein de chacune des villes du territoire.

Les registres papiers ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux lieux, jours et heures suivantes :

Dénomination et adresse du lieu	Horaires d'ouverture du lieu	Nombre de contributions au registre papier
Bagnolet Hôtel de Ville (Direction du Développement Territorial - 6ème étage) - Place Salvador Allende - 93170 Bagnolet	Lundi : 13h30 - 17h Mardi et jeudi : 9h – 12h30 Fermé le mercredi et vendredi	2
Bobigny Hôtel de Ville – Chemin Vert 9-19 rue du Chemin Vert- 93000 Bobigny	Lundi - mardi - mercredi - jeudi - vendredi : 9h - 11h45 et 13h30 - 17h	1
Bondy Hôtel de Ville - Esplanade Claude Fuzier - 93140 Bondy	Lundi – et Mercredi à vendredi : 9h - 17h15 Mardi : 10h30 - 19h15	4
Le Pré Saint-Gervais Hôtel de ville – 1 rue Emile Augier - 93310 Le Pré Saint-Gervais	Lundi - mercredi - jeudi - vendredi : 8h30 - 11h45 et 13h30 - 17h15 Mardi : 10h - 11h45 et 13h30 - 17h15 Samedi : 9h - 11h45	4
Les Lilas Bâtiment de la Direction Générale des Services Techniques - 196 rue de Paris - 93260 Les Lilas	Du lundi au vendredi : 8h30 - 12h30 et 14h - 17h Fermé le mardi après-midi	1
Montreuil Centre Administratif - Tour Altais - 1, place Aimé Césaire 93100 Montreuil	Lundi - mardi - mercredi -vendredi : 9h - 17h Jeudi : 14h - 17 h Samedi : 9h - 12h	5

Dénomination et adresse du lieu	Horaires d'ouverture du lieu	Nombre de contributions au registre papier
Noisy-le-Sec Centre Administratif, 1 rue de Chaâlons, 93130 Noisy-le-Sec	Du lundi au vendredi : 9h - 12h30 et 13h30 - 17h	5
Pantin Centre administratif de la commune accueil DDUD - 84-88 avenue du général Leclerc - 93500 Pantin	Du lundi au vendredi : 8h30-12h30 et 13h30- 17h30 Fermé le jeudi matin	0
Romainville Hôtel de Ville - Place de la laïcité - 93230 Romainville	Lundi - Mardi - Mercredi - Jeudi - Vendredi : 8h30 - 12h et 13h30 - 17h	2
Etablissement Public Territorial Est Ensemble Grand Paris 100, avenue Gaston Roussel - 93230 Romainville	Du Lundi au vendredi : 8h00-17h	4

Au total, au cours de l'enquête publique 28 observations ont été recueillies au sein des registres papiers.

### 2.3. AU SEIN DU REGISTRE DEMATERIALISE

Un registre dématérialisé a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique. Il était accessible à l'adresse suivante :

<http://modification-2-plui-est-ensemble.enquetepublique.net>

En date du 22 mars à 17h, date de clôture de l'enquête, le registre dématérialisé faisait état de la participation suivante du public à la présente enquête :

- Nombre d'observations au registre dématérialisé : 122
- Nombre de nouveaux visiteurs (visiteurs uniques) : 1 543
- Nombre total de téléchargements des pièces du dossier : 5 297

42% des contributions au registre dématérialisé ont été effectuées de manière anonyme.

### 2.4. PAR COURRIER ELECTRONIQUE

Une adresse électronique a été mise à disposition du public pour la transmission de ses observations par voie dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête.

L'adresse mail réservée était la suivante :

[modification-2-plui-est-ensemble@enquetepublique.net](mailto:modification-2-plui-est-ensemble@enquetepublique.net)

Le commissaire enquêteur constate qu'à la date du 22 mars 2023 à 17h, date et heure de clôture de la présente enquête, 11 messages ont été transmis à l'adresse électronique dédiée puis reversés au sein du registre dématérialisé.

---

---

Le commissaire enquêteur constate donc qu'à la date du 22 mars 2023 à 17h, date de clôture de la présente enquête, 111 observations ont été déposées par formulaire au sein du registre dématérialisé et 11 observations transmises par mail soit un total de 122 observations au sein du registre dématérialisé.

### 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A l'issue de cette enquête, 150 contributions (parfois accompagnées de pièces jointes) ont été recueillies selon les différentes voies de participation prévues dans l'arrêté de référence.

C'est ainsi que :

- 122 observations ont été recueillies sous forme de dépôt dans le registre dématérialisé (incluant les observations adressées sur l'adresse courriel) ;
- 27 observations ont été déposées sur les registres papiers des 9 communes concernées par cette enquête et sur le registre papier mis en place au siège de l'enquête ;
- 1 courrier papier a été reçu au siège de l'enquête publique et intégré au registre papier de l'EPT Est Ensemble.

#### 3.1. CLASSEMENT PAR THEMATIQUE

Compte tenu du nombre de contributions, le commissaire enquêteur a fait le choix de procéder à un dépouillement des observations selon 17 thèmes d'analyse afin de regrouper et synthétiser les principales problématiques apparues au cours de l'enquête publique, tout en reflétant aussi fidèlement que possible les principales considérations du public.

Les thématiques retenues sont les suivantes :



- Thème n°1 : Dossier soumis à enquête
- Thème n°2 : Déroulement de l'enquête
- Thème n°3 : Concertation préalable
- Thème n°4 : OAP « Thématiques »
- Thème n°5 : OAP « Territoires »
- Thème n°6 : OAP « Sectorielles »
- Thème n°7 : Modification du règlement écrit
- Thème n°8 : Modification du règlement graphique hors zonage
- Thème n°9 : Modification de zonage
- Thème n°10 : Espace paysager protégé (EPP)
- Thème n°11 : Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- Thème n°12 : Emplacement réservé (ER)
- Thème n°13 : Protection de l'environnement / Création d'espaces verts
- Thème n°14 : Nuisance urbaine
- Thème n°15 : Observation à caractère général
- Thème n°16 : Autre demande
- Thème n°17 : Observations hors sujet

Au sein des grilles de dépouillement utilisées par le commissaire enquêteur (qui seront annexées au rapport) et en complément de l'observation déposée, sont notamment présentés :

- La date du dépôt de l'observation ;
- Si indiqués, les noms des déposants, les villes et résidences ;
- Leur qualité éventuelle (Particulier, Association, Collectif, Institutionnel, Professionnel ou anonyme) ;
- La commune concernée par l'observation (ou Est Ensemble) dans la mesure où celle-ci pouvait être clairement identifiée ;

Quand cela a été possible, chaque observation déposée a été affectée à un ou plusieurs thèmes d'analyse pré définis figurant dans la grille de dépouillement.

Les grilles de dépouillement ont été renseignées au jour le jour par le commissaire enquêteur. Dans la plupart des cas, les observations déposées ont été reprises intégralement dans les grilles. Les éventuelles pièces jointes ont quant à elles été mises en annexe du dépouillement.

### 3.2. METHODE D'ANALYSE

L'analyse des observations recueillies au cours de l'enquête a abouti à une synthèse par thème sensiblement différente de celle envisagée avant le début de l'enquête.

Certaines des contributions analysées portent sur un sujet bien défini. D'autres abordent quant à elles plusieurs remarques et ou avis. Le commissaire enquêteur a donc décidé pour l'analyse qui suit et pour ne pas alourdir plus avant ce procès-verbal, de classer celles-ci dans le thème qui lui a paru le plus « significatif ». Néanmoins, lorsque cela s'est avéré nécessaire, certaines parties des observations ont été extraites afin d'être étudiées au sein de la thématique correspondante.

Les contributions du public peuvent ne pas entrer dans le champ de la présente enquête. Dans certains cas et en cas de doute, le commissaire enquêteur après avoir pris position, demande à l'EPT Est Ensemble de confirmer si les observations portent ou pas sur des modifications envisagées dans le cadre de la présente enquête.

Néanmoins et comme mentionné précédemment, le commissaire enquêteur demande à Est Ensemble, dans son mémoire en réponse, de produire un retour sur l'ensemble des problématiques soulevées.

### 3.3. SYNTHÈSE DES CONTRIBUTIONS

Il ressort de l'analyse des 150 contributions au registre dématérialisé ainsi qu'aux registres papiers que le public (particuliers, collectifs, associations et professionnels) s'est exprimé en très grand nombre sur les thèmes qui suivent :

- Besoin d'espaces verts, de jardins, de nature en ville, d'arbres ;
- Contre la bétonisation, la densification et pour la préservation des zones pavillonnaires du territoire ;
- Pour une plus forte association des citoyens aux projets d'urbanisme ;

Certains enjeux locaux ont également été fortement mis en avant au sein des contributions :

- Changement d'indice au sein des zones pavillonnaires de Romainville : sur ce sujet, des observations favorables et défavorables ont été transmises en proportion sensiblement équivalentes ;
- Changement de zonage et création d'un plan de masse au Pré Saint-Gervais : de très nombreuses contributions hostiles à ces modifications ont été transmises ;
- Protection des murs à pêches en particulier pour la ville de Montreuil ;

En termes de nombre d'observations déposées au registre dématérialisé, la thématique « modification de zonage » arrive en tête dans les contributions avec 35 observations suivi par la thématique « Préservation de l'environnement / Création d'espaces vert » avec 27 observations.

Les autres contributions portent quant à elles principalement sur :

- Les règles écrites et ou les documents graphiques ;
- Les Espaces paysagers protégés (EPP) ;
- De nouvelles demandes ;
- L'organisation de l'enquête, la qualité du dossier ;
- L'information et la participation du public.

Certaines contributions reçues de collectifs, d'associations mais également de particuliers sont volumineuses. Elles abordent de nombreux sujets d'ordre général ou non, des thématiques comprises ou non dans le périmètre de la présente modification.

Concernant l'organisation de l'enquête et la qualité du dossier, le public estime que :

- Le dossier est conséquent et peu accessible au grand public compte tenu du nombre de pièces écrites et de graphiques à étudier et que cela nuit à sa participation ;
- La communication sur l'enquête publique n'a pas été suffisante au regard des enjeux et de l'impact pour les habitants du territoire ;
- Qu'il a reçu un bon accueil lors des permanences et que des réponses précises lui ont été apportées ;

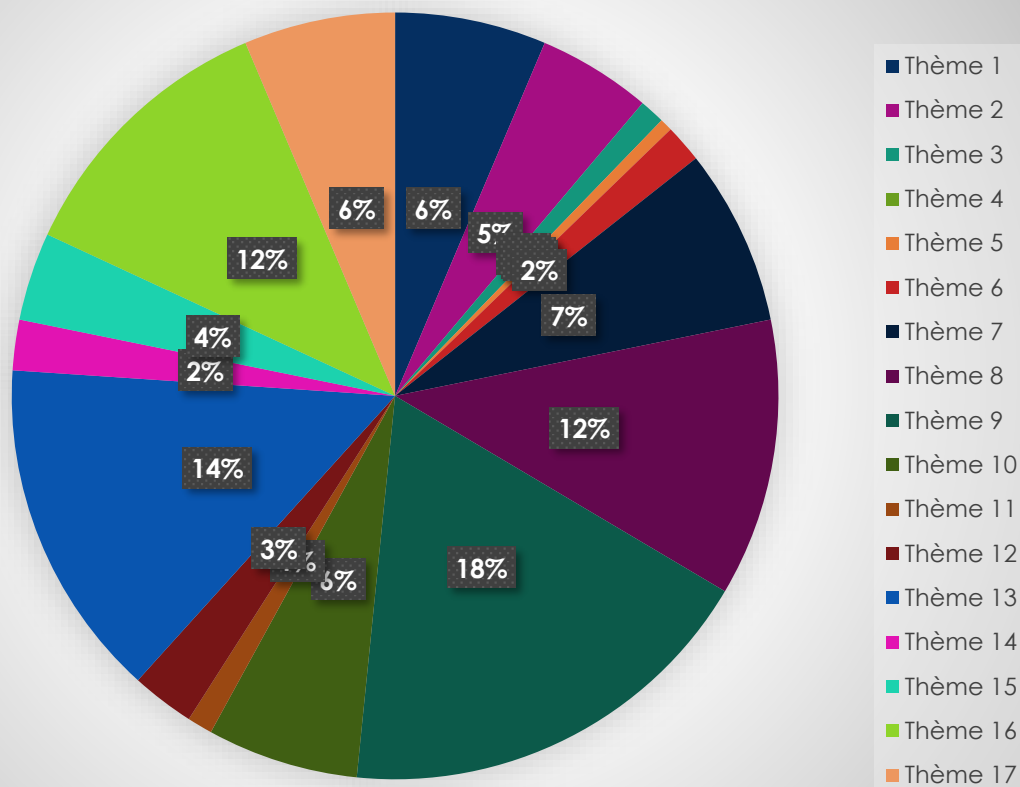
Les observations du public sont souvent argumentées voire étayées par des pièces jointes pour certaines volumineuses. Quelques observations ont été reproduites de manière quasi identique au sein du registre dématérialisé.

Dans la suite de ce procès-verbal, les observations du public sont, si cela est possible, regroupées par thème (cas de plusieurs avis au titre d'un même sujet). Si besoin, et dans ce cas, l'expression du public peut être synthétisée par le commissaire enquêteur. Cette synthèse est ensuite illustrée par l'ensemble des contributions recueillies (en règle générale) ou par certains verbatims illustratifs de cette expression considérés comme les plus représentatives du sujet abordé.

Dans le cas d'observations uniques sur un sujet donné (demandes spécifiques), celles-ci seront reprises individuellement ci-dessous.

Dans les cas de contributions abordant plusieurs sujets distincts, le commissaire enquêteur a pris le parti de reprendre celles-ci dans le thème qu'il a jugé le plus représentatif de l'observation. Sauf dans quelques exceptions, ces contributions « multi sujets » n'ont pas été reproduites dans d'autres thèmes du présent procès-verbal pour ne pas l'alourdir plus avant.

## Répartition des contributions par thème



### 3.4. TRAITEMENT DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Les observations et extraits d'observations citées ci-dessous sont communiquées à titre d'illustration, sans exhaustivité. Il convient de se reporter à la grille de dépouillement pour lire la totalité des observations rapportées dans leur intégralité.

#### 3.4.1. THEME N°1 : DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

Ce thème regroupe les contributions du public qui traitent du dossier soumis à enquête, de sa composition, de son accessibilité pour un public non initié, de sa compréhension.

12 observations ont été déposées au titre de cette thématique

Afin de traiter ce thème, le commissaire enquêteur a retenu les deux axes majeurs suivants :

- ❖ L'accessibilité du dossier ;
- ❖ La qualité des pièces du dossier ;

Cette rubrique regroupe les contributions relatives à l'accessibilité aux pièces du dossier ainsi qu'à la compréhension de celles-ci.

**OBS 1 du RD : REDON FRANCIS – ENVIRONNEMENT 93**

*L'avis de la MRAe n'apparaît pas dans les documents mis en enquête publique.*

**Question au maître d'ouvrage**

***Le maître d'ouvrage peut-il indiquer la date ainsi que l'heure à laquelle l'avis de l'autorité environnementale a été mis en ligne et à disposition du public au sein du dossier numérique ?***

**Observation en réponse du maître d'ouvrage**

*L'avis de l'autorité environnementale a été ajouté en ligne le jour de l'ouverture de l'enquête publique soit le 20 février 2023 à 12h.*

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le CE remercie l'EPT pour la réponse apportée et confirme que l'avis de l'autorité environnementale a bien été intégré au dossier en ligne à la date du 20 février 2023.*

**OBS 3 du RD : JACQUES TESSIER**

*(...) lors de ma rencontre avec le commissaire enquêteur aux Lilas, ce lundi 20 février après-midi, celui-ci m'a permis de consulter le dossier bilan de la concertation qui s'est tenue de mai à juillet 2022. Je ne retrouve pas ce dossier bilan dans les documents de la présente enquête ni sur le site d'Est Ensemble. Merci d'indiquer où ce dossier est consultable.*

**Question au maître d'ouvrage**

***Le maître d'ouvrage peut-il indiquer la date et l'heure à laquelle le bilan de la concertation a été mis en ligne et à disposition du public au sein du dossier numérique ?***

**Observation en réponse du maître d'ouvrage**

*Est Ensemble tient à préciser que le bilan de la concertation a toujours été une pièce constitutive du dossier d'enquête en ligne ainsi qu'au format papier. Cependant, l'intitulé de la pièce n'était pas forcément lisible : « CT2022\_09\_27\_44 Annexe simple signée (1,88 Mo) ». Aussi, il a été demandé en date du mardi 21 février au prestataire en charge de la gestion du registre en ligne « Publilegal » de modifier l'intitulé de la pièce de la manière suivante : « CT2022\_09\_27\_44 BILAN DE LA CONCERTATION Annexe (1,88 Mo) ». La correction a été faite dans la journée.*

**Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le CE remercie l'EPT pour la réponse apportée et confirme que le fichier a été renommé à sa demande.*

### OBS 6 du RD : CHRISTIAN PAQUET

Enquête publique sur la modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble

(...) L'enquête publique sur la modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble est annoncée ouverte depuis le 20 février 2023. Les documents devaient être accessibles en ligne depuis cette date. Impossible de les trouver ni sur le site <https://www.est-ensemble.fr>, ni sur celui de la consultation. Quand seront-ils accessibles, SVP ?? Cet incident remet-il en cause la sincérité de la procédure et sa date buttoir ?? Cordialement,

### Question au maître d'ouvrage

**Le maître d'ouvrage peut-il indiquer la date ainsi que l'heure à laquelle le dossier d'enquête a été mis en ligne et à disposition du public au sein du dossier numérique ?**

### Observation en réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble précise que le dossier d'enquête en ligne a été consultable via l'adresse précitée de l'ouverture de l'enquête publique, soit à compter du lundi 20 février 2023 9h00, à la clôture de l'enquête publique, soit le mercredi 22 mars à 17h00.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour la réponse apportée et confirme que le dossier d'enquête numérique était bien accessible sur internet à la date du 20 février 2023.

## QUALITE DES PIECES DU DOSSIER

Cette rubrique regroupe les contributions relatives à la qualité des pièces du dossier. Ainsi, certaines observations peuvent relever des incohérences sur lesquelles le maître d'ouvrage est questionné.

### OBS 2 du RD : ALICE DEAN + (PJ-RD2)

Bonjour, Le secteur de plan de masse mis en ligne ne correspond pas à la dernière version partagée par les services de la Ville de Pantin. Pourriez-vous le remplacer par le plan en pièce jointe s'il vous plait ? Les modifications, par rapport à la version publiée sont les suivantes : - Remplacement de la mention « hors saillies réglementaires » par « hors saillies autorisées de 1m50 de profondeur » : pour autoriser la création de balcons habitables - Remplacement de la cote de « 4m50 » précisant la largeur de la zone de pleine terre imposée par une cote de « 4m » : pour autoriser la création d'une bande de terrasse le long des façades à rdc. La bonne prise en compte de ces éléments permet de garantir des espaces extérieurs de qualité pour les logements. Je suis à votre disposition pour échanger sur le sujet,

### Question au maître d'ouvrage

**L'observation ci-dessus suggère qu'une erreur matérielle s'est glissée au sein du dossier soumis à enquête**

- 1) Le maître d'ouvrage confirme-t-il l'erreur matérielle ?**
- 2) Si oui, de quelle manière le maître d'ouvrage entend rectifier cette erreur ?**

### Observation en réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble confirme qu'il s'agit d'une erreur matérielle. En effet, au moment de la constitution du dossier de la modification n°2, ce n'est pas la dernière version du secteur de plan masse qui a été

intégrée. Aussi, il sera procédé à une substitution du document au moment de l'approbation de la modification n°2 qui se fera le 27 juin 2023.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour la réponse apportée et prend acte du fait que la correction sera effectuée en amont de l'approbation du projet.

#### OBS 26 du RD : COLETTE SCHEYDER

(...) TOME 1 - 1.2 Evaluation Environnementale - 1.2.3 Annexe n°1 Tableau de l'analyse des incidences : Ce tableau est incompréhensible. **La localisation de l'objet de la modification et la description succincte ne correspondent pas. Pour exemple : P5/6 localisation NOISY LE SEC : \*les demandes : 157 – 203 – 209 – 212 ne correspondent pas dans le détail à des adresses de Noisy le sec mais à des adresses sur Les Lilas, Pantin. Ou retrouver ce qui correspond à l'analyse des incidences sur Noisy le sec ?** P5/6 157 Noisy-le-Sec Projets urbains Permettre la réalisation du projet "Parc Lucie Aubrac" conçu par la Ville. Pris en compte dans les analyses des sites. 203 Noisy-le-Sec Projets urbains Sans modification du zonage des parcelles AN63, AN62, AN61, AN64 et AN54 (9-11 avenue Général Leclerc), création d'un secteur d'implantation spécifique, d'une bande principale graphique et d'un secteur de hauteur plafond pour réaliser une opération immobilière de R+7 et d'une largeur d'un bâtiment tertiaire cohérente. Ajout d'un secteur de hauteur plafond. Pas d'incidences liés. 209 Noisy-le-Sec Projets urbains Création d'un plan masse sur la parcelle AK 4 - 10-12 rue Jules Auffret ; modifier règlement pour faire référence à ce dernier. Création d'un plan masse après affinement d'un projet + création d'EV-> incidences + sur la nature en ville. 212 Noisy-le-Sec Projets urbains Création d'un plan masse sur la parcelle AF 122 et AF 91 - 6 rue Méhul et 7 rue Gambetta ; modifier règlement pour faire référence à ce dernier Création d'un plan masse après affinement d'un projet pour une meilleure intégration paysagère -> incidences + sur le paysage

#### OBS 116 du RD : FRANCIS REDON - ENVIRONNEMENT 93

(...) Annexe 1.2.3. Tableau des incidences. Ce tableau est illisible et incompréhensible et semblerait plutôt à décourager le public de faire une analyse correcte du PLUi. (...)

### Question au maître d'ouvrage

**Les observations ci-dessus mettent en lumière des incohérences au sein de la pièce du dossier « 1.2.3 Annexe n°1 Tableau de l'analyse des incidences » de l'évaluation environnementale. Le commissaire enquêteur a également relevé ces incohérences au sein de ce tableau d'impact au cours de l'enquête publique.**

- 1) Le commissaire enquêteur demande qu'une réponse précise soit apportée sur l'impact des demandes de modification 157 – 203 – 209 – 21 pour la ville de Noisy-le-Sec.**
- 2) Le maître d'ouvrage est invité à annexer à son mémoire en réponse, un tableau rectificatif corrigeant les incohérences relevées au sein du document.**

### Observation en réponse du maître d'ouvrage

Le tableau corrigé est annexé au mémoire en réponse. L'impact des demandes précitées pourra donc être analysé à la lecture du tableau dans la version approuvée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour la réponse apportée et pour les corrections effectuées au tableau d'analyse des incidences qui sera annexé au rapport d'enquête.

### OBS 50 du RD : ASSOCIATION BONDY ECOLOGIE

*Le dossier mis à la disposition du public lors d'une enquête publique, celle-ci en l'occurrence, est d'une telle complexité qu'il n'est à la portée d'aucun citoyen quel qu'il soit de le consulter sereinement, et, même pour un citoyen quelque peu averti, il est impossible de ne pas passer outre de nombreux éléments pourtant souvent importants. Ne pourrait-on pas, à l'avenir, présenter des dossiers plus accessibles ?*

### Remarque du commissaire enquêteur

**Le dossier soumis à enquête a fait l'objet de compléments sollicités par le commissaire enquêteur avec comme objectif d'améliorer la fluidité des recherches et la simplicité d'accès pour les habitants. Il a notamment été rajouté, un tableau listant l'ensemble des modifications demandées par ville et permettant de retrouver les justifications correspondantes au sein du dossier de présentation (notice).**

### Question au maître d'ouvrage

**Le maître d'ouvrage peut-il fournir une réponse à l'observation précédente ?**

### Observation en réponse du maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble est en effet un document complexe, tant sur le fond que sur la forme. Il a été élaboré en 2020 et a permis de passer de 9 documents communaux (Plan Locaux d'Urbanisme) à 1 document intercommunal (Plan Local d'Urbanisme intercommunal). Chaque procédure d'évolution représente l'opportunité d'aller vers une simplification et un renforcement de la lisibilité et du caractère territorial du document.

Ce processus se fait de manière progressive et partagée car il est dans le même temps primordial de garantir la préservation des spécificités locales et communales en matière de planification et d'urbanisme réglementaire.

Dans le cadre de la modification n°2, plusieurs initiatives ont été prises pour aller dans le sens d'une simplification et d'une territorialisation dans le document et lors de l'enquête publique :

- Mise à disposition lors de l'enquête publique des **documents de communication** (fascicules) expliquant de manière pédagogique le PLUi et ses principaux documents :
  - La **plaquette de présentation** du PLUi qui offre une vision synthétique des chiffres clés du territoire, du fonctionnement du PLUi et des pièces qui le composent : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP), Règlement et Zonage.
  - Le **guide d'utilisation** qui permet d'appréhender le PLUi et de cibler les règles applicables à chaque terrain et comment elles s'articulent.
- Passage d'une méthode de présentation par ville à une **approche thématique** dans le rapport de présentation
- Ajout des **plans avant/après** et d'éléments graphique permettant de bien comprendre les évolutions inhérentes à la modification n°2 au sein du rapport de présentation.

La modification n°3 qui devrait se dérouler en 2023 et 2024 sera l'occasion d'aller encore plus loin dans cette ambition de simplification et de lisibilité du document :



- élaboration d'un **tableau de synthèse** qui permette de situer les évolutions par communes,
- travail de **suppression/ fusion/ diminution des exceptions communales** apparaissant dans le règlement,
- il est également envisagé d'élaborer un document de communication sur la procédure d'évolution (M3) qui sera mis à disposition et diffusé largement lors de l'enquête publique qui regrouperait les raisons de la procédure d'évolution, ainsi qu'un guide de lecture des évolutions pièces par pièce.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour les réponses apportées.

Ce point fera l'objet d'une attention particulière au sein des conclusions motivées.

### OBS 55 du RD : STAUB

*Avenue Galliéni - Noisy Le Sec. Une fois de plus, nous observons que de nombreuses parcelles situées côté pair apparaissent toujours alors qu'elles ont été cédées au Département il y a 20 ans lors du prolongement du tramway T1 de Bobigny à la Gare de Noisy le Sec.*

### Question au maître d'ouvrage

***Cette question semble traiter d'erreurs matérielles au sein du règlement graphique. Elle pourrait par ailleurs également figurer au sein de cette rubrique. Le commissaire enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage apporte des éléments de réponse à l'observation ci-dessus.***

- 1) La persistance sur le règlement graphique des parcelles situées côté pair de l'avenue Galliéni relève-t-elle d'une erreur matérielle ?***
- 2) Si oui, quand le maître d'ouvrage entend-t-il corriger cette erreur ?***

### Observation en réponse du maître d'ouvrage

L'observation porte sur le cadastre. A ce titre, il est important de préciser que le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'appuie sur les données cadastrales qui sont fournies par les services de l'Etat et en particulier par la Direction générale des Finances publiques (DGFIP). Est Ensemble n'a pas vocation à modifier ces données. Ainsi, il ne sera pas apporté de correction sur ce point. Par ailleurs, les parcelles concernées constituent bien la propriété foncière du Département de la Seine-Saint-Denis et correspondent de fait à du domaine public. Le département n'a peut-être pas procédé à la régularisation foncière permettant de les intégrer au domaine public ce qui expliquerait que les parcelles soient toujours visibles. Cependant quel qu'en soit la raison, Est Ensemble n'est pas compétent pour intervenir sur ce point.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour la réponse apportée qui confirme que les parcelles concernées appartiennent bien au département de la Seine-Saint-Denis. Si l'EPT n'est pas compétent pour la suppression des dites parcelles du cadastre, une information peut néanmoins être transmise au département sur ce point.

## OBS 112 (PJ-RD112) du RD : CECILE RYNKIEWICZ

Suite à la contribution n° 31 du 8 mars, veuillez trouver ci-joint un document complémentaire

### Extrait de la PJ-RD112


**10 FÉVRIER 2023**  
Le collectif adresse au Maire de Montreuil avec copie au promoteur Terabilis un recours gracieux très argumenté contre ce permis de construire.

**15 FÉVRIER 2023**  
La mairie et Terabilis ont accusé réception des recommandés.

**20 FÉVRIER 2023**  
L'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU i est lancé jusqu'au 22 mars 2023.

**8 MARS 2022**  
Nous demandons sur le site dédié à l'enquête publique que ce classement EPP, sur la parcelle 201, soit définitivement intégrée au PLUi 2023.

**28 FÉVRIER 2023**  
Une grande partie des arbres fruitiers de la parcelle 201 ont été tronçonnés, alors que le recours n'est pas arrivé à son terme. On suppose que la stratégie était d'éviter le classement EPP en massacrant la parcelle !



ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL EST ENSEMBLE GRAND PARIS  
**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**  
ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE SUR LA PERIODE DU LUNDI 20 FÉVRIER 2023 AU MERCREDI 22 MARS 2023



**II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS**

**2. Poursuivre la protection des cours d'îlots végétalisés**

Portée de la modification : **MONTREUIL**

Création d'un espace paysager protégé ~~118~~ rue Nungesser

**Plans concernés et numéros :**

- 6.1 Plan zonage (Est Ensemble)
- 6.7 Plan zonage Montreuil




**Identifications de l'état existant :**

**Présentation de modification en modification 2 :**

**Justification de la modification demandée :**

Agrandissement de l'espace paysager protégé rue Nungesser instauré dans le cadre de la modification n°1 du PLU en réponse à une demande formulée au cours de l'enquête publique PL. Constitution d'une emprise non bâtie et en pleine terre à l'adresse de l'îlot et dans le prolonge d'une impasse sur un site classé comme un réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue d'Est Ensemble.

Erreur sur l'adresse ci-contre : La parcelle est située non pas 118 mais 58 rue Nungesser.



### Question au maître d'ouvrage

**Cette contribution indique qu'il y aurait une erreur sur l'adresse de l'EPP dont la création a été proposée au sein du projet soumis à enquête (page 46 du rapport de présentation). Le maître d'ouvrage peut-il confirmer l'adresse de cet EPP ?**

**Par ailleurs, cette contribution fait état de problématiques qui seront abordées au sein de la partie adéquate de ce procès-verbal de synthèse.**

### Observation en réponse du maître d'ouvrage

L'adresse mentionnée p. 46 du rapport de présentation constitue bien une coquille dans le dossier. Il sera procédé à sa correction dans le cadre de l'approbation de la modification n°2, en mentionnant le 58 rue Nungesser à Montreuil.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour les réponses apportées et prend note du fait que la correction sera effectuée en amont de la mise à l'approbation du projet.

### 3.4.2. THEME N°2 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cette thématique est identifiée au sein de 9 contributions du public. Elle traite du déroulement de l'enquête, des permanences, de la publicité ainsi que des éventuels incidents relevés.

#### OBS 54 du RD : STAUB

*Nous nous sommes rendus à la permanence de Noisy le sec le 25 février 2023. Malheureusement, nous n'avons pas pu consulter la version papier des plans de zonage 6.8, 6.8a et 6.8 b. Ces 3 plans étaient les seuls manquants dans la partie Plan de zonage...*

#### Remarque du commissaire enquêteur

**Le commissaire enquêteur confirme que lors de la permanence du 25 février à Noisy-le-Sec, les plans de zonage de la modification 2 relatifs à la ville de Noisy-le-Sec étaient manquants. Le commissaire enquêteur a donc utilisé la version numérique de ces documents, qu'il avait amené avec lui, afin de renseigner le public.**

#### Question au maître d'ouvrage

***Les plans de zonage numéros 6.8, 6.8a et 6.8 b. ont-ils bien été réintégrés en cours conformément à la demande émise en cours d'enquête par le commissaire enquêteur ? A quelle date cette réintégration a-t-elle été effectuée ?***

#### Observation en réponse du maître d'ouvrage

*Les plans de zonage manquants au sein du dossier papier de la ville de Noisy-le-Sec ont été ajoutés en date du lundi 27 février 2023.*

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le CE prend acte de la réponse apportée par l'EPT. La mise à disposition des plans de zonage est essentielle à la bonne information du public.*

#### OBS 69 du RD : ANONYME

*Qu'il est difficile de trouver le dossier de modification du PLUi .... bien sûr les affiches jaunes sont mises sur quelques panneaux officiels mais où est la pub pour informer les citoyens ? Quels relais locaux ? Rien au Pré St Gervais de la part de la mairie .... En réalité tout cela est fait en quati mini sans réelle information des citoyens. L'info se fait de bouche à oreille comme au Pré St Gervais où ce sont les collectifs de citoyens qui réagissent "Le Pré en transition " et "Le Pré en vert". Nous dénonçons la densification qui va encore être faite sur la parcelle du garage Peugeot rue André Joineau. Sous couvert de vert on densifie encore dans l'une des villes les plus denses de France avec 0,50m2 d'espace vert par habitant !*

#### Question au maître d'ouvrage

***Le maître d'ouvrage peut-il lister ici l'ensemble des moyens de communication mis en œuvre au sein de la ville du Pré Saint-Gervais pour la présente enquête publique.***

#### Observation en réponse du maître d'ouvrage

Les moyens de communication :

1°/ sur le panneau administratif, au service urbanisme et sur l'ensemble des panneaux d'information communales par le biais des avis d'enquête publique à compter du 03/02/2023 (cf. certificat d'affichage et plans des vitrines d'informations communales)

2°/ sur le site internet de la ville : <https://www.villedupre.fr/en-ce-moment/actualites/avis-d-enquete-publique-modification-n-2-du-plan-local-d-urbanisme-intercommunal-d-est-ensemble/> (publié le 30/01/2023 – et présent pendant toute la durée de l'enquête publique)

3°/ sur l'ensemble des panneaux d'informations lumineux, pendant toute la durée de l'enquête publique

4°/ dans le magazine communal « Prévoir », distribué en date du 03/03/2023 et du 04/03/2023 : <https://www.calameo.com/read/001263741684de22256ef>

5°/ sur la page Twitter de la ville : <https://twitter.com/VilleduPre/status/1625034537817477121?cxt=HHwWgsDQ5ayTpl0tAAAA>

6°/ sur la page Facebook de la ville : <https://www.facebook.com/lepresaintgervais/>

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT pour les précisions apportées. La mise en œuvre des mesures de publicité fera l'objet d'un point particulier au sein des conclusions motivées.

## LES PERMANENCES

Certaines observations témoignent de l'ambiance et de l'accompagnement dont le public a pu bénéficier à l'occasion des permanences. Certaines de ces contributions sont reprises au sein de cette partie.

### **OBS Mo3 du RP DE MONTREUIL : ANONYME**

*Merci pour la qualité des échanges ce matin suite à nos observations. Beaucoup d'écoute et d'explications sur le PLUi. Nous laisserons en plus nos observations sur le site dédié les dans prochains jours. Accueil exceptionnel de Monsieur Decimus.*

### **OBS Bon2 du RP DE BONDY : ALEXANDRE BRAVENET**

*Je suis passé ce jour, le 22/02/2023, pour me renseigner sur les modifications du PLUi en cours d'enquête. Je repars avec toutes les réponses à mes questions et sans observation particulière.*

### **OBS Mo4 du RP DE MONTREUIL : VERONIQUE ILIE**

*Présente ce jour pour un échange très intéressant. Différents points ont été abordés qui me permettront d'élaborer un avis. En vous remerciant.*

### 3.4.3. THEME N°3 : CONCERTATION PREALABLE

Cette thématique est identifiée au sein de 2 contributions du public. Elle traite de l'association du public au projet de modification 2 du PLUi.

#### OBS 88 du RD : GRANDJEAN

(...) Une deuxième interrogation, à propos de la consultation des citoyens pour la modification 2 du PLUi. En effet, alors que n'était pas encore validée la modification 1, Monsieur le Président de l'EPT **proposait une réunion publique, dont la date a été changée à trois reprises, pour la modification 2 du PLUi, en accompagnant cette « consultation citoyenne » d'un document particulièrement inapproprié. Pour un sujet aussi complexe que le PLUi, Monsieur le Président de l'EPT propose un unique document de réflexion comprenant 44 pages, dont 24 pages de photos ; les 20 pages restantes, rédigées en gros caractères, n'abordent pas les modifications projetées dans le détail mais restent très vagues.** Quel mépris pour les citoyens, qui certes ne maîtrisent pas la complexité du PLUi, en leur offrant un tel support de réflexion. Et comme si cela ne suffisait pas, Monsieur le Président de l'EPT leur présente dix fois la même page (oui, dix fois !) représentant la tour hertzienne de Romainville, œuvre de l'architecte Claude Vasconi, œuvre protégée par le droit à l'image jusqu'en 2080... Utiliser dix fois une photo d'une œuvre dont l'image est protégée, ça fait beaucoup ! **Voilà donc les citoyens invités à réfléchir à l'évolution d'un PLUi dont la modification 1 n'a pas été validée, avec comme seuls documents accessibles l'ancien PLUi opposable et une plaquette totalement inadaptée pour apprécier la modification 2. Pour la concertation nécessaire dans l'élaboration d'un PLUi, il n'y a donc pas eu le moindre échange réel avec les citoyens qui ne disposaient pas des éléments essentiels (le PLUi avec la modification 1, une présentation des mesures concrètes prévues) : prétendre le contraire est mentir.** (...)

#### OBS 120 du RD : MONTREUIL ENVIRONNEMENT

(...) Nous constatons qu'une concertation digne de ce nom n'a toujours pas été mise en place. Le PLUi d'Est Ensemble étant évolutif, la communauté d'agglomération doit se donner les moyens de la mettre en place durablement, au risque de se couper de ses administrés. Ce serait est une aberration. Le territoire n'appartient pas aux seuls experts de l'urbanisme qui seraient les seuls concepteurs de son aménagement. Il appartient encore moins aux élus qui sont, avant tout, les représentants de leurs concitoyens. Les injonctions ne feront pas progresser le débat, bien au contraire. Si les modalités de concertation en matière de PLU intercommunal ont été renforcées par les lois Grenelle et Alur, la mobilisation des conseillers municipaux d'une part, des acteurs locaux et des habitants d'autre part, constitue un véritable défi qui doit être relevé par Est Ensemble. (...)

(...) Quelques propositions pour se donner les moyens de mettre en place une véritable concertation sur le territoire d'Est Ensemble : Financer un projet de démocratie participative au niveau du territoire d'EE - Faire appel à une équipe indépendante : Elle pourra mener la concertation tout au long des processus de modifications et d'applications du PLUi (modifications, révisions, réflexions sur les périmètres d'attente de programme global d'aménagement (PAPAG)) Ex :

La Fabrique du Haut Montreuil de 2010 à 2014 pour élaborer le PLU de Montreuil (« La Fabrique est une plateforme citoyenne qui tend à être un lieu de synergie, d'informations réciproques tournées vers les habitants, les services des agents municipaux, des professionnels et des élus. C'est un lieu de travail pour tous ces partenaires, que ce soit sur le projet urbain ou sur les différents projets sociaux ou culturels qui se préparent sur le territoire des Hauts de Montreuil. « arpenteurs » accompagne ce lieu en mettant ses compétences au service de la visibilité des différents projets et des liens à instaurer entre eux. »)

- Outils à mettre en place : 1. Un lieu physique dédié avec : - Réception du public, lieu d'échanges, rencontres thématiques ; Compte rendu des réunions de concertation actualisé régulièrement - Bibliothèque de documents et les archives de la concertation ; - Toutes publications permettant une meilleure compréhension des termes et des enjeux du territoire ; - Des maquettes en 3D ; - Boite aux lettres dédiées aux citoyens et relai auprès des services et élus. Réponses à donner en retour ... et cycle recommencé ... - Des rencontres avec des personnes ressources, les services, les élus ; - Des arpentages sur les territoires ; - ... 2. Un Site web interactif : - Accès permanent aux documents de travail (ex « Des études en cours et finalisées (étude ECOMOS / PLUi) notamment sur la carence en espace vert ») ; - Des supports de compréhension des documents et des enjeux du territoire (Mode d'occupation des sols ; Observatoire Régional de la Santé ; l'Institut Paris Région avec le baromètre des

### **Question au maître d'ouvrage**

**Le commissaire enquêteur souhaite qu'une réponse soit apportée aux différentes propositions énoncées au sein de l'observation 120 du registre dématérialisé, en particulier :**

- 1) Sur les outils suggérés qui permettraient d'améliorer la phase de consultation de l'avis des habitants ?**
- 2) Sur la possibilité de mise en place d'un site web interactif ?**

### **Observation en réponse du maître d'ouvrage**

Est Ensemble a conscience de la complexité des documents présentés lors de l'enquête vis-à-vis du public et tend à trouver des solutions qui permettent d'en faciliter l'appropriation notamment en ajoutant certains documents explicatifs au dossier d'enquête comme cela est explicité à différentes reprises dans le mémoire en réponse.

Concernant la concertation préalable les propositions faites sont intéressantes tant sur la proposition de site internet que sur les modalités de concertation dans les quartiers et la matérialisation des lieux dédiés à la concertation. Est Ensemble prend note de ces propositions et étudiera la possibilité de mettre en œuvre ces dispositifs. En effet, ceux-ci relèvent de moyens et d'une organisation spécifique qui n'existent pas encore à ce jour et qui devront faire l'objet d'arbitrages.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT qui indique étudier la possibilité de mise en œuvre de ces dispositifs.

### **Recommandation**

Le CE recommande que les associations du territoire qui œuvrent sur le sujet soient intégrées à un processus de co-construction permettant de faire émerger des dispositifs visant à la simplification et à une meilleure appropriation du PLUi par les habitants du territoire.

### **Questions du commissaire enquêteur**

**Plusieurs contributions déplorent les modalités d'organisation de la concertation préalable.**

**Le maître d'ouvrage peut-il rappeler la méthodologie retenue pour la concertation préalable menée dans le cadre du projet de modification 2 du PLUi d'Est Ensemble, ainsi que le calendrier et les différentes étapes de cette concertation ?**

### **Observation en réponse du maître d'ouvrage**

La concertation s'est déroulée du 9 mai 2022 jusqu'au 4 juillet 2022 inclus.

Les objectifs de la concertation étaient de permettre aux habitants, aux associations locales et à toute autre personne concernée par le projet :

- de **prendre connaissance des modifications** qu'il est projeté d'apporter au PLUi,

- de **donner un avis** à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant de formuler ses observations ou propositions sur les évolutions à venir.

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

- Axe 1 – Répondre au défi climatique
- Axe 2 – Poursuivre la transition énergétique
- Axe 3 – Habiter Est Ensemble
- Axe 4 – Maintenir la dynamique économique
- Axe 5 – Préserver la cohérence urbaine
- Axe 6 – Mettre en œuvre les projets urbains

#### La mise en œuvre des modalités de concertation :

Le public a été informé par un avis indiquant les dates de début et de fin de la concertation, rappelant son objet et précisant les modalités pratiques par :

- **voie d'affichage** à l'Hôtel de Territoire et dans les services concernés des 9 communes membres,
- **voie dématérialisée** sur une page du site internet d'Est Ensemble,
- **voie de publication dans la presse locale**, l'édition du Parisien Seine-Saint-Denis, en date du 10 mai 2022.
- d'autres **supports d'information**, notamment à l'échelle des communes comme les journaux municipaux ou les sites internet des villes.

Toute personne intéressée pouvait communiquer ses observations :

- sur le **registre papier** tenu à la disposition du public à l'hôtel de Territoire, Direction de l'Aménagement et des Déplacements (4eme étage), 100 avenue Gaston Roussel 93232 Cedex Romainville ;
- par **voie postale** à l'adresse suivante : Etablissement Public Territorial Est Ensemble – Direction de l'Aménagement et des Déplacements – Pôle Planification 100 avenue Gaston Roussel, 93 232 Cedex Romainville ;
- par **messagerie électronique** à l'adresse suivante : [plui@est-ensemble.fr](mailto:plui@est-ensemble.fr).

Afin de recueillir davantage de participation et pour répondre aux interrogations de la population sur le projet de modification n°2 du PLUi, une réunion publique s'est tenue le lundi 27 juin 2022 à 18h30 à l'Hôtel de Territoire. Cette réunion a permis de présenter la procédure et d'illustrer les grands axes identifiés dans le dossier de concertation par des évolutions contenues dans le projet de modification. Dans une deuxième partie, les participants pouvaient faire part de leurs questions et interrogations sur certains sujets spécifiques.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour les précisions apportées. Les modalités de déroulement de la concertation préalable feront l'objet d'un point particulier au sein des conclusions motivées.

#### 3.4.4. THEME N°4 : OAP THEMATIQUES

Cette rubrique n'est reprise au sein d'aucune des observations recueillies dans les registres mis à la disposition du public sur les lieux d'enquête, par voie dématérialisée ou par courrier postal. Aucune personne n'a souhaité émettre une observation ou une proposition sur ce sujet.

#### 3.4.5. THEME N°5 : OAP TERRITOIRES

Cette thématique est identifiée au sein deux contributions du public dont une seule est reprise au sein de cette partie.

##### OAP PLAINE DE L'OURCQ

###### **OBS 28 du RD : ANONYME**

*J'ai remarqué une incohérence dans l'OAP Plaine de l'Ourcq, la coupe transversale canal représente bien l'élargissement souhaité à 15m mais la phrase d'introduction parle de "10 à 15m", dans un souci de renaturation et d'augmentation des espaces publics communs est-il possible de bien retenir 15m dans toutes les formulations.*

###### **Question au maître d'ouvrage**

***Le maître d'ouvrage peut-il apporter une réponse à l'observation ci-dessus ?***

###### **Observation en réponse du maître d'ouvrage**

***Cette observation relève bien d'une erreur matérielle dans le document, Est Ensemble procédera donc à sa correction dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 du PLUi.***

###### **Appréciation du commissaire enquêteur**

***Le CE remercie l'EPT pour les réponses apportées et prend note du fait que la correction sera effectuée en amont de l'approbation du projet.***

##### OAP FAUBOURG

Une observation a été identifiée comme relevant de ce sujet. Cette observation provient de la contribution numéro 116 de l'association « Environnement 93 » traitée dans sa globalité au sein de la thématique numéro 13.



### 3.4.6. THEME N°6 : OAP SECTORIELLES

Cette thématique est identifiée au sein de 3 contributions du public.

#### OAP COMMUNALE « CHARLES DE GAULLE » AU LILAS

L'OAP communale Charles De Gaulle fait partie des pièces soumises à modification. Une contribution effectue des propositions pour cette OAP et entre donc dans le champ de l'enquête.

#### OBS 22 du RD – PJ-RD22 : ANONYME

*De l'absence de prise en compte des recommandations et contributions diverses et variées par Est Ensemble ( suite ) ..."*  
*Recommandation n°8 relative aux OAP : 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." Rapport Commission d'enquête Modification n°1 Janvier-Février 2022 Président : M. Jean- François BIECHLER. Je sou mets donc à nouveau ma contribution pour la modification n°2 du PLUi concernant l'OAP de la Place Charles de Gaulle."La persévérance est au courage ce que la roue est au levier : c'est le renouvellement perpétuel du point d'appui. "*  
*« Afin de répondre aux trois objectifs suivants :*

*Objectif 1 : La restauration du patrimoine arboré de la Place : Sur des clichés fournis du début du XXème siècle on distingue que la place Charles de Gaulle était agrémentée d'arbres d'alignements en sa périphérie sur les trottoirs destinés aux piétons. Ces arbres accompagnaient la géométrie circulaire de la place. Ils jouaient un rôle esthétique ornemental et paysager. Objectif 2 : la gestion des eaux pluviales : Avec une altimétrie de 133 m, la place Charles de Gaulle constitue un point haut depuis lequel se déversent les eaux de ruissellement non drainées par les enrobés de voiries et trottoirs. Un des moyens efficaces pour réduire le ruissellement en surface serait de créer des surfaces végétales perméables généreuses et d'y planter des arbres. Objectif 3 : l'adaptation au changement climatique : Désimperméabiliser une large surface au cœur de la place (gestion eaux de pluie), créer un espace paysager protégé planté d'arbres à grand développement au cœur de la place (îlot de fraîcheur) et offrir des cheminements piétons ombragés et frais avec la restauration des alignements d'arbres en périphérie de la place (Cf. Objectif p.34 du PADD : Rendre le territoire résilient face au changement climatique)*

#### Proposition d'évolution :



O.A.P de EST ENSEMBLE





### **Question au maître d'ouvrage**

***Le commissaire enquêteur relève que ces propositions avaient fait l'objet d'une observation à l'occasion de l'enquête publique pour la modification n°1. Le maître d'ouvrage peut-il indiquer s'il entend donner suite à cette demande ainsi que les raisons qui motivent cette décision ?***

### **Observation en réponse du maître d'ouvrage**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Charles de Gaulle" a été ajoutée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) dans le cadre de sa modification n°1 approuvée le 24 mai 2022. Dans le cadre de l'enquête publique de cette procédure, la même observation avait été faite. La maîtrise d'ouvrage n'y avait pas donné une suite favorable. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Charles de Gaulle ne fait donc pas l'objet d'évolution dans le projet de modification n°2 soumis à enquête publique. La seule OAP sectorielle créée sur les Lilas est l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Lucie Aubrac.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte de la réponse transmise par l'EPT qui a le mérite d'être plus claire que celle fournie précédemment.

## OAP GARE DE BONDY

L'OAP communale « Gare de Bondy » fait partie des pièces soumises à modification. Une contribution effectuée des propositions pour cette OAP et entre donc dans le champ de l'enquête.

## OBS 66 du RD : COLLECTIF DU 144 ET 146 AVENUE CARNOT

*Habitant aux abords de la gare de Bondy, nous ne réussissons toujours pas à nous expliquer une incohérence du PLUi concernant l'îlot entre l'avenue Carnot, l'avenue de la République et la rue Édouard Vaillant. L'objectif selon le PLUi pour cette zone OAP est de " Conforter et améliorer la qualité du site en termes de patrimoine, de commerces et de déplacements" et de "Préparer le secteur à l'arrivée de la gare et du projet EOLE en permettant une densification du site (R+5) aujourd'hui peu dense". Lorsqu'on applique ces deux objectifs à l'îlot pré-cité, nous arrivons nécessairement à une incohérence. En effet, sur le versant de la qualité du patrimoine, au nord de la gare, sur cet îlot, Bondy a ce charmant petit quartier constitué de petites meulières qui donnent un cachet à notre ville surtout connue pour être bétonnée par de grands ensembles. Ainsi, le PLUi répète à plusieurs reprises la qualité remarquable de ces petites meulières (ces maisons sont protégées pour interdire toutes modifications et/ou démolitions). On peut ainsi lire dans votre document : - " beaux pavillons en meulière ... - La place est bordée au nord par des pavillons en pierre de meulière de qualité qui créent une entrée de ville particulière depuis la gare... - riche d'une typologie mixte et particulièrement de pavillons remarquables en pierre meulière... - Du fait de la présence de ce bâti remarquable, ces pavillons ont vocation à être maintenus afin de participer à la création d'un front bâti de qualité.... - Les meulières qui font face à la gare seront préservées afin de conserver l'image pavillonnaire de Bondy, qui constitue l'ADN de la ville. Le parvis Nord sera tourné vers ces pavillons... "*

*Dans le même temps, étant en zone OAP, ce charmant petit quartier qui donne du cachet à notre ville se trouve sur une zone R+5. De ce fait, avec une telle hauteur autorisée, nous sommes actuellement sous la pression des promoteurs, phénomène mentionné dans ce même document « Ce secteur fait l'objet de nombreuses convoitises de la part des promoteurs privés ». Nous avons d'ailleurs failli en faire les frais l'an dernier, avec nos voisins, quand nous avons découvert qu'une barre de 19 mètres de haut, constituée de 269 logements (dont 228 studios) était prévue en bordure de nos jardins. Le PLUi permettait ainsi la construction d'une barre de 19 mètres de haut, au milieu de maisons protégées. N'étant ni architecte, ni urbaniste, nous nous demandons si la formulation « Une diversification des formes urbaines devra être appréhendée pour permettre les transitions avec le tissu pavillonnaire environnant. Une attention particulière sera apportée aux projets sur les parcelles afin de permettre l'intégration du programme au cœur de l'îlot » est suffisante pour préserver notre cadre de vie, qualifié, dans ce PLUi, d'ADN de notre ville. Cette formulation n'a pas empêché le dépôt de l'imposant projet que nous avons réussi à faire annuler et dont nous attendons le nouveau dépôt en V2.*

*Ne serait-il pas plus sûr d'abaisser à R+3 la hauteur autorisée lorsque des meulières protégées sont à proximité ? Ne serait-il pas possible d'imposer des juxtapositions de gabarit plutôt que de longue barre ? Ne serait-il pas possible d'imposer des règles strictes pour préserver les fonds de parcelles ? Ne pourrions-nous pas aussi ajouter l'obligation de planter des arbres à grand développement en bordure de parcelle pour préserver l'intimité des habitants tout en favorisant la respiration en ville ? Cela m'amène à mon deuxième point d'attention, cette zone OAP ne contient aucune zone de respiration verte. Face au réchauffement climatique, ne devrions-nous pas imposer plus d'arbres, même aux abords des gares ? Enfin, 0,5 place de parking par habitation sous prétexte qu'on est à côté d'une gare, n'est-ce pas le signe d'une méconnaissance de l'offre de transports de notre ville ? Savez-vous qu'il est fréquent de n'avoir que 1 RER toutes les 30 min le week-end ? Pensez-vous qu'il est possible d'emmener à l'autre bout de la ville son enfant à une activité périscolaire, en fin de journée, en bus ? Avez-vous déjà pris un soir le tramway pour aller à la MC93 de Bobigny en étant une femme ? Nous ne pouvons pas avoir le même taux de parking que des villes plus riches et disposant du métro. Nous sommes à Bondy et le nouveau métro n'est, malheureusement, pas près d'arriver.*

### **Question au maître d'ouvrage**

***Certaines dispositions intégrées au projet de modification 2 du PLUi viennent modifier les règles d'urbanisme de ce quartier. Le maître d'ouvrage est invité à indiquer :***

- 1) Si ces dispositions répondent au questionnement des riverains évoqués ci-dessus et de quelle manière ?***
- 2) Si d'autres dispositions permettraient de répondre à ce questionnement et si oui de quelle manière ?***

***Le maître d'ouvrage est également invité à préciser s'il entend ajuster son règlement afin de tenir compte des remarques de l'observation 66, dans le cadre de la modification 2 du PLUi ou dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme.***

### **Observation en réponse du maître d'ouvrage**

Le quartier de la gare de Bondy est principalement constitué d'un tissu pavillonnaire caractérisé par des constructions en pierre meulière présentant des caractéristiques patrimoniales. Il convient de protéger ce quartier malgré la proximité de la gare qui va être amenée à se transformer dans les années à venir avec la mise en fonctionnement d'Eole et l'arrivée de la gare du Grand Paris Express, ce qui en fait un secteur urbain sensible où une réflexion d'aménagement globale doit être mise en place.

Par ailleurs, les projets de transports en commun prenant du retard dans leurs livraisons, il est donc indispensable de temporiser le développement du quartier, d'où de premières évolutions dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Les maisons en pierre meulière à proximité de la gare sont protégées au titre du patrimoine et ne pourront donc être démolies même si celles-ci se trouvent en zone de centralité (UC) ou en zone de mixité (UM). Cependant, il peut être précisé que la totalité des maisons de l'îlot situées sur l'avenue Carnot ont fait l'objet d'un changement de zonage de zones de mixité (UM) vers la zone pavillonnaire (UH) ce qui affirme donc la vocation pavillonnaire de ce site.

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de programmation Gare de Bondy a été adapté en conséquence par souci de cohérence.

Par ailleurs, ce secteur est également concerné par un périmètre de sursis à statuer adopté par délibération du Conseil de Territoire d'Est Ensemble n°2021-09-28- 54 en date du 28 septembre 2021 permettant de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, etc.) ou les effets d'une déclaration d'urbanisme, 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 le temps que des études soient réalisées.

Des études seront donc menées sur le secteur et pourront permettre d'adapter le dispositif réglementaire actuel traduit par le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLUi.

En outre, il apparaît important de préciser qu'à Bondy, en matière de stationnement, il est exigé une place par logement quel que soit la situation de la construction dans et au-delà des 500m autour des gares.

En effet, les périmètres de 500m ne sont pas mis en œuvre sur la commune.

Une exception bondinoise existe d'ores et déjà au sein du PLUi (aux pages 194 et 198 du règlement écrit) pour protéger les fonds de parcelles, d'une part avec l'application de la bande secondaire, et d'autre part la hauteur maximum des constructions en fond de parcelles est limitée à 4m voire 3m.

Enfin, les règles applicables sur les secteurs prévoient un retrait de deux mètres des constructions par rapport à l'alignement.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour sa réponse et comprend que :

- Un changement de zonage intervient et permet de passer les maisons de l'îlot situées sur l'avenue Carnot de UM à UH ;
- Les maisons en pierre meulière à proximité de la gare sont protégées au titre du patrimoine et ne pourront donc pas être démolies ;
- La règle est d'une place de stationnement par logement également à proximité de la gare de Bondy ;
- Des études seront menées sur le secteur et pourront permettre d'adapter le dispositif réglementaire au contexte et notamment au regard du retard pris dans le développement des transports en commun ;

Le CE pense que ces dispositions et notamment le changement de zonage, sont de nature à répondre aux demandes du collectif.

## OAP MURS À PÊCHES

### OBS 120 du RD : MONTREUIL ENVIRONNEMENT

*(...) I.V L'OAP des Murs à pêches, le Parc des hauteurs Nous ne voyons pas venir l'application sur le terrain des très belles résolutions affichées dans les communications. Ces deux projets sont mis à mal. Le site des Murs à pêches est laissé à l'abandon dans sa grande majorité et sa destruction n'est toujours pas enrayée, bien au contraire même. Des zones constructibles ont été définies à l'intérieur du site. Elles sont à revoir. La centralité du projet également.*

### Question au maître d'ouvrage

**Le maître d'ouvrage est invité à fournir des précisions sur les déclinaisons à venir des orientations de l'OAP Murs à pêches.**

### Observation en réponse du maître d'ouvrage

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 intense campagne de concertation et repris dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble en 2020. Il 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 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, contrairement à ce qui est affirmé dans la remarque, ce sont 28 hectares du site des Murs à pêches, qui sont rendus inconstructibles.

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 Plan Local d'Urbanisme intercommunal a notamment pour objectif de développer un réseau de micro-fermes urbaines, il comporte également d'autres objectifs tels que l'optimisation de l'offre d'équipements, la création d'une offre d'habitat adapté aux familles Gens du voyage, la préservation d'activités, le développement des mobilités et liaisons urbaines...

Depuis 2014, des mesures concrètes ont été conduites par la municipalité au sein des Murs à Pêches :

- des **mesures de valorisation et de protection patrimoniales**. Ainsi, 100 000€ de travaux de restauration des murs sont engagés chaque année par la Ville. Des financements d'autres institutions (Union Européenne, Région Ile-de-France, Agence de l'Eau Seine Normandie) ainsi que de la Fondation du Patrimoine viennent abonder ce budget municipal. La mise en œuvre d'un programme de réhabilitation des murs à pêches et des portions du chemin de la biodiversité a permis un accès du site au public.

- une **action foncière** avec l'acquisition de 2800 m<sup>2</sup> de terrains inscrits par exemple au budget communal 2021.

- la **remédiation des sols** avec des diagnostics et des plans de gestion adaptés aux usages.

- la signature en 2020 de 15 conventions de mise à disposition d'une durée de 12 ans avec des associations des murs à pêches. Ces dernières défrichent et entretiennent les parcelles. Elles les mettent en culture et y organisent des actions culturelles et sociales

- le **relogement** dans des conditions de vie dignes et l'accompagnement de familles roms et tsiganes (28 familles déplacées en 2022 pour permettre la réalisation des équipements liés au prolongement du tramway 1).

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT pour les précisions apportées et la volonté réaffirmée de protéger ces espaces à fort intérêt écologique et patrimoniale pour la ville de Montreuil. Ce point fera l'objet d'un traitement particulier au sein des conclusions motivées.

### 3.4.7. THEME N°7 : MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Ce thème comptabilise 14 observations soit 7 % des contributions du public.

#### OBS 8 du RD – (PJ-RD8 1-6) : ARBIB VALERIE - DAVID PUJOL

*(...) Nous sollicitons que soit examiné dans le cadre du nouveau PLUI en cours d'enquête et notamment dans la Zone mixte (UM) entre la gare et la mairie de Bondy : - La PROTECTION DES FONDS DE PARCELLES - La HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - Le RETRAIT PAR RAPPORT AU TROTTOIR. Pour la protection des fonds de parcelles, il s'agirait d'établir une réglementation d'espacement minimum entre les immeubles à venir et les pavillons existants (minimum de 13m). Cette protection permettrait de préserver le patrimoine architectural existant et d'aller vers un urbanisme maîtrisé et harmonieux. Ceci pour éviter des situations problématiques comme vous le constaterez sur les photos en pièces jointes (Image 01 à 05). En 6 ans, 6 immeubles d'une hauteur de 4 à 5 étages (R+4 et R+5) ont été construits Avenue Carnot (Zone mixte desservant le cœur de ville). Sur 500m d'avenue entre le n°41 et le n°124, ces 6 immeubles totalisent 215m de longueur au sol, soit 22% de la surface au sol et jouxtent les maisons voisines. Nous nous interrogeons sur l'avenir de l'équilibre de la mixité « Zone pavillonnaire-Immeubles » et sur la disharmonie d'une urbanisation qui étoufferait le cœur de ville sans une nouvelle réglementation. Concernant les hauteurs, il nous semble important, pour préserver une ville harmonieuse, que les hauteurs de ces constructions n'excèdent pas R+2 (1 rez-de-chaussée + 2 étages), soit 10m de hauteur maximum. Concernant le retrait, il serait important que ces immeubles soient en retrait d'au moins 2m du trottoir permettant ainsi de végétaliser le devant des immeubles et d'augmenter les espaces verts, poumons d'une ville. Un cas concret : le projet de construction d'immeubles en cours d'instruction sur les lots allant du n°102 au n°110 de l'Avenue Carnot. Sur 4500m<sup>2</sup> de terrain, 5 maisons anciennes seront détruites pour être remplacées par 4 immeubles allant jusqu'à 13m de haut. Ces immeubles donneront sur l'Avenue et jouxteront aussi les maisons de l'impasse Carnot à une distance pour certains, de 4m50 des pavillons de l'impasse. Certes, cette distance est légale mais est-elle raisonnable lorsque le but est aussi de préserver le patrimoine architectural et le sentiment, pour tous les habitants, de tranquillité émanant des zones pavillonnaires d'une ville ? Nous nous permettons d'ajouter concernant ces constructions, qu'elles s'établiront en partie sur un espace paysager protégé de 1010m<sup>2</sup>, et que même s'il est prévu une végétalisation dans les normes, elles n'en détruisent pas moins une végétation existante abondante et ancienne, qui, on le sait, est meilleure pour l'écosystème (voir image 06).*

#### OBS 12 du RD : ANONYME

*Je suis d'accord avec tous les points soulevés récemment par d'autres riverains (l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments, le retrait par rapport au trottoir). En effet, ce quartier est devenu tellement dense avec les nombreux immeubles construits sur et à côté de l'avenue Carnot depuis quelques années que l'équilibre de cette zone mixte semble être en danger.*

*Il faut garantir un minimum d'espace entre les immeubles et les maisons qui sont envahies par ces massives structures qui les entourent (voir photos de mes voisins, déposées le 22/2).*

*Peut-il avoir dans le PLU une clause qui exige des constructions de crèches, écoles, parkings et commerces pour accueillir les personnes et familles qui habiteront ces immeubles qui poussent partout dans le secteur. Les écoles sont déjà surpeuplées. Ne faut-il pas assurer par le PLU que l'infrastructure reflète la capacité d'accueil des nouvelles constructions ?*

#### OBS 13 du RD : ANONYME

*Ajout à mon observation 12. Je parle de la ville de Bondy et suis résidente du quartier de l'avenue Carnot entre la gare et la mairie.*

### **Question au maître d'ouvrage**

***Certains des éléments de ces observations semblent rejoindre la contribution n°66 traitée précédemment au sein de ce PV de synthèse. Le commissaire enquêteur souhaite que des réponses soient également apportées aux riverains au sein de cette partie.***

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Le quartier de la gare de Bondy est principalement constitué d'un tissu pavillonnaire caractérisé par des constructions en pierre meulière présentant des caractéristiques patrimoniales qu'il convient de protéger malgré la proximité de la gare qui va être amenée à se transformer dans les années à venir avec la mise en fonctionnement d'Eole et l'arrivée de la gare du Grand Paris Express, ce qui en fait un secteur urbain sensible où une réflexion d'aménagement globale doit être mise en place.

Par ailleurs, les projets de transports en commun prenant du retard dans leurs livraisons, il est donc indispensable de temporiser le développement du quartier, d'où de premières évolutions dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

Les maisons en pierre meulière à proximité de la gare sont protégées au titre du patrimoine et ne pourront donc être démolies même si celles-ci se trouvent en zone de centralité (UC) ou en zone de mixité (UM). Cependant, il peut être précisé que la totalité des maisons de l'îlot situées sur l'avenue Carnot ont fait l'objet d'un changement de zonage de zones de mixité (UM) vers la zone pavillonnaire (UH) ce qui affirme donc la vocation pavillonnaire de ce site.

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de programmation Gare de Bondy a donc été adapté en conséquence.

Cependant, compte tenu d'un certain nombre de mutations en cours voir achevées au nord de la rue Edouard Vaillant, il a été recherché un souci de cohérence en maintenant un zonage de mixité (UM) sur ce secteur. La maîtrise des constructions sur la majorité de l'avenue par la réduction des gabarits avec la zone pavillonnaire (UH) était indispensable, et en même temps le maintien de possibilités de mutations du fait de la proximité de la Gare était également cohérent sur ce secteur.

Par ailleurs, ce secteur est également concerné par un périmètre de sursis à statuer adopté par délibération du Conseil de Territoire d'Est Ensemble n°2021-09-28- 54 en date du 28 septembre 2021. Le projet immobilier allant du 102 au 110 avenue Carnot n'est actuellement pas en cours d'instruction mais fait donc l'objet d'un sursis à statuer depuis le mois de juin 2022 et sera valable jusqu'en juin 2024.

L'objectif de protection de l'Espace Paysager Protégé est affirmé dans le cadre de tout projet qui pourrait se développer sur les terrains concernés.

Une exception bondinoise existe d'ores et déjà au sein du PLUi (aux pages 194 et 198 du règlement écrit) pour protéger les fonds de parcelles, d'une part avec l'application de la bande secondaire, et d'autre part la hauteur maximum des constructions en fond de parcelles est limitée à 4m voire 3m.



Enfin, les règles applicables sur les secteurs prévoient un retrait de deux mètres des constructions par rapport à l'alignement.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour sa réponse qui vient compléter les précisions formulées précédemment au sein de ce PV de synthèse. Le CE remarque que certaines des nouvelles dispositions ont vocation à apaiser la constructibilité à proximité des constructions en pierre meulières. Pour autant, le CE recommande à l'EPT de prendre en compte les propositions formulées par le public dans le cadre des études qui seront menées sur les perspectives de ce quartier, notamment celles visant à renforcer la protection des fonds de parcelles vis-à-vis des possibilités de construction sur les parcelles mitoyennes.

### OBS 43 du RD : SOCIETE SOREQA

A Pantin, quartier des Quatre Chemins, sur une partie de l'avenue Jean Jaurès (linéaire depuis Porte de la Villette jusqu'au carrefour des Quatre-Chemins -intersection avenue Jean Jaurès et avenue Edouard Vaillant- le présent projet de modification du PLUi soumis à enquête présente un « filet de hauteur maximale autorisée » pour une hauteur de 26m. Ce filet de hauteur maximale autorisée s'accompagne de la possibilité de créer des bâtiments ou surélever des bâtiments existants à R+6 maximum comme indiqué dans le projet de PLUi soumis à enquête Tome 3, 5.1. Règlement, Page 252. Toutefois, cette hauteur présenterait un intérêt en termes de constructibilité et d'esthétique des gabarits architecturaux que si elle s'accompagnait de la possibilité de créer des bâtiments ou de surélever les bâtiments existants à R+7. Pour cette raison, la Soreqa sollicite la réécriture des règles exposées sous la forme alternative suivante : 1) Soit faire apparaître sur le Tome 4, plan de zonage 6.9a PANTIN Nord un nombre d'étages maximal en complément du filet de hauteur spécifique représenté 2) Soit modifier la rédaction des règles particulières du Tome 3, 5.1. Règlement, Page 252 sous la forme suivante : « Règles particulières : Les bâtiments implantés le long de l'avenue Jean Lolive, de l'avenue Jean Jaurès et quai de l'Aisne doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini comme suit : - Une verticale de 16,5 mètres de haut à compter du terrain naturel ; - Une oblique de 2/1 limitée par une horizontale située à 4,5 mètres de la verticale. - Le nombre de niveaux maximal lié à ce gabarit enveloppe est de R+6 sauf sur le quai de l'Aisne où il reste à R+5. et sauf sur la portion de l'Avenue Jean Jaurès concernée par le filet de hauteur maximale autorisée à 26 m (représenté sur le plan de zonage 6.9a PANTIN Nord) pour laquelle un gabarit enveloppe à R+7 sera autorisé. »

### Questions au maître d'ouvrage

**Cette observation semble entrer dans le champ des modifications soumises à enquête. Le maître d'ouvrage peut-il indiquer :**

- 1) S'il entend donner droit aux demandes de modifications sollicitées au sein de cette procédure d'évolution ou lors d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme ?**
- 2) Les raisons qui ont motivé cette prise de position ?**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble donnera une suite favorable à cette demande sous la forme d'un ajustement du plan de zonage à travers l'ajout du nombre de niveaux adapté soit R+7. La ville de Pantin demande également cet ajustement du plan de zonage dans le cadre de son avis en tant que personne publique associée (PPA). Il s'agit d'une erreur matérielle dans le cadre de la formalisation du dossier qu'il convient de corriger.

## Appréciation du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de l'EPT qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.*

### OBS 65 du RD : ANONYME

1 - CITATION DE L'ARTICLE IV-3.b RELATIF À l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. La distance séparant les façades ou parties de façade en vis-à-vis doit être au moins égale : -à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres lorsque l'une des façades ou partie de façade en vis-à-vis comporte des éléments créant des vues. »

*Cet article vise à préserver la lumière et l'intimité dans les constructions. Dans l'existant pavillonnaire en copropriété en R+1, cette règle peut aboutir à une situation paradoxale.*

2 - L'EXEMPLE VECU : Il y a 4 copropriétaires de lots autour d'une cour en forme de « U » qui fait environ 2,5 mètres de large et 4 mètres de profondeur. La cour est ouverte sur la rue. Sur les 3 façades, 2 seulement disposent de fenêtres. Il n'y a pas de fenêtres sur l'une des 2 façades en vis à vis. La 3ème façade est celle située en fond de cour à angle droit des 2 autres. Cette 3ème façade donne sur la rue et ne possède une fenêtre qu'au R+1. Au RDC c'est la porte d'entrée de l'immeuble. Un copropriétaire situé au RDC n'a pas de fenêtres donnant sur la cour. Le vis-à-vis des fenêtres existantes est donc soit un mur aveugle, soit la rue. Ainsi, il n'existe même pas de problèmes d'intimité. Les 4 propriétaires ayant des lots privatifs adossés à cette cour sont d'accord pour surélever le bâtiment d'un niveau en respectant cette configuration des vues. Cette surélévation a déjà été approuvée dans son principe par la copropriété. Compte tenu de l'article IV-3.b du PLU, la seule solution restant aux 4 copropriétaires pour respecter le PLU est ... de couvrir la cour ! Soit une suppression de lumière dans 3 appartements et la création d'un bâtiment dont la forme architecturale deviendrait un simple cube. Ce qui n'est probablement pas le but recherché par le PLU.

3 - PROPOSITION D'AJOUTER L'EXCEPTION SUIVANTE POUR ÉVITER CETTE SITUATION PARADOXALE : « **Lorsqu'il s'agit de constructions existantes en R+1 autour d'une cour ouverte, et lorsque que tous les copropriétaires de lots privatifs directement adossés à cette cour donnent leur accord sur un projet de surélévation, il est possible de surélever d'un niveau la construction sous réserve du respect des autres règles fixées par le présent PLU, en particulier en matière de hauteur totale du bâtiment limitée à 10 mètres.** » Il est à noter que cette possibilité ne préjuge pas de l'approbation du projet par l'assemblée générales des autres copropriétaires de l'immeuble. La mairie des Lilas a semble-t-il identifié un besoin similaire pour pouvoir conduire un programme de rénovation d'un quartier existant comportant ces configurations de cours étroites et façades rapprochées de bâtiment en R+1.

### Questions au maître d'ouvrage

**Le maître d'ouvrage peut-il apporter une réponse à l'observation ci-dessus et donner son avis sur la proposition faite ? Le maître d'ouvrage pense-t-il prendre en compte cette proposition dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi ?**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble ne donnera pas une suite favorable à cette observation dans la mesure où il est complexe d'appréhender la situation décrite et l'impact de l'évolution demandée à ce stade de la procédure. De plus, il ne sera pas procédé à l'ajustement d'une disposition au regard du projet d'une copropriété spécifique sur le territoire.

Ce sujet pourrait tout de même être évoqué dans le cadre des échanges réguliers entre Est Ensemble et les villes pour interroger la pertinence d'ajuster le dispositif actuellement en vigueur.

Est Ensemble, ne sachant pas si les personnes ayant rédigé l'observation ont déjà déposé un dossier d'autorisation d'urbanisme dans leur commune ayant fait l'objet d'un refus, invite les quatre

copropriétaires à se rapprocher du service urbanisme de leur ville pour évoquer la faisabilité de leur projet.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de l'EPT qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.*

### OBS 113 du RD (PJ-RD113 1-3) : COLETTE SCHEYDER

Mes observations concernent :

- la Villa Georges Blancheteau
- le square des Tilleuls (résidence et square)
- l'avenue Bürger et la parcelle 103 qui correspond à la zone de circulation Bürger (voie non publique)
- les parcelles 308 – 309 - 3 - 127 et 115 correspondent à la piscine Edouard Herriot et au square Chastagner

Dans l'étude chronologique ci-dessous, on constate qu'à chaque application ou modification la bande BÜRGER BLANCHETEAU SQUARE DES TILLEULS évolue dans le sens de vouloir préserver le tissu pavillonnaire et surtout la littérature d'EST ENSEMBLE et de la municipalité est de réguler la densité, l'étalement urbain et d'améliorer la nature en ville.

Je constate que cette règle n'est appliquée que sur le foncier privé.

En ce qui concerne les parcelles publiques, foncier de la municipalité je réitère ma demande déjà formulée lors de la concertation relative à cette modification N°2. Même si ces parcelles font partie du secteur d'étude « PONT DE BONDY » des informations sur le « projet » ainsi que la date approximative de stabilisation devraient être transparentes pour les habitants.

Si le souhait d'EST ENSEMBLE et de la municipalité est de préserver le tissu pavillonnaire, il faut être cohérent et ne pas enclaver une bande pavillonnaire entre du R+6 et même R+17. Ces 3 dernières années entre les bâtiments livrés et ceux en cours de livraison ou en programmation, ce n'est pas moins de 1500 logements nouveaux dans le quartier du PETIT NOISY.

Il faut absolument préserver les parcelles piscine et square Chastagner et ceci sans attendre je ne sais quel projet qui doit en fait n'être que dans un tiroir et n'en ressortira qu'après 2030. Vu l'état de la piscine, on peut s'inquiéter et bien au-delà du quartier PETIT NOISY, les noisiens sont très attachés à cet équipement sportif ainsi qu'au seul square qui est très fréquenté avec une aire de jeux pour les petits.

La réponse faite lors de la concertation n'est pas acceptable.

CONCERTATION/RAPPORT TOME 0 CT 2022 09 27 44

P13/28

**Pour pallier au manque d'équipements sportifs et d'espaces verts dans ce quartier, la parcelle de la piscine Edouard Herriot à Noisy-le-Sec doit être réservée pour un équipement, une nouvelle piscine ou autre équipement sportif en zone UE.**

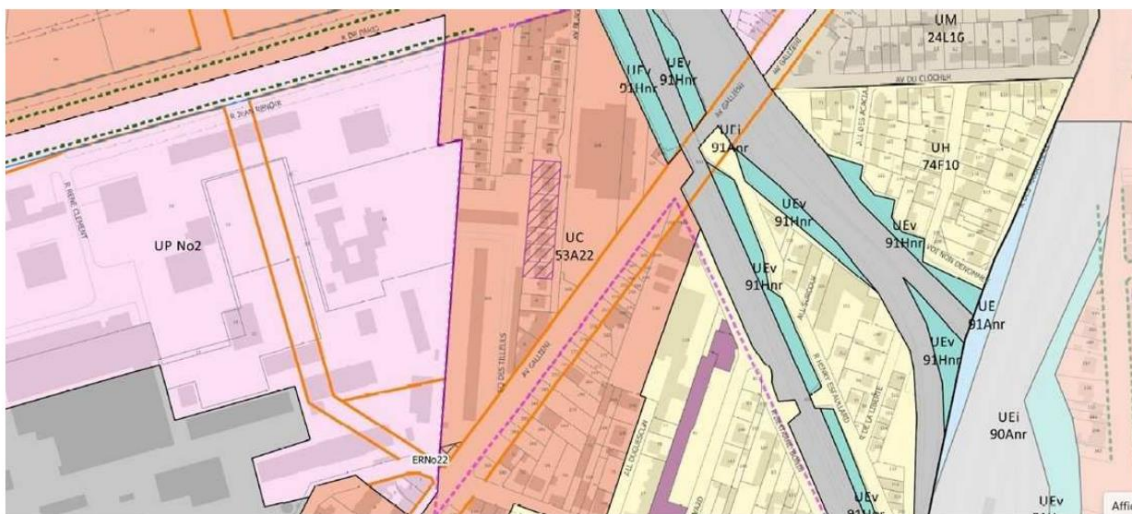
Cette parcelle fait partie du secteur d'étude « Pont de Bondy » dont le projet, une fois stabilisé, fera l'objet d'une traduction réglementaire adaptée au sein du PLUi.

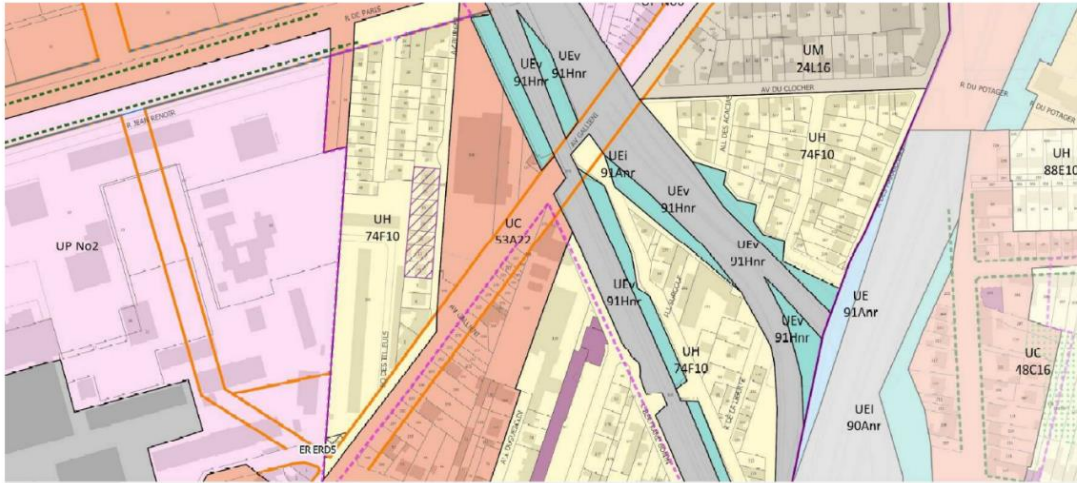
P15/28

**Demande de changement de zone du square Chastagner à Noisy-le-Sec de la zone UC53A22 en zone UEv afin d'être en cohérence avec les autres squares de la ville.**

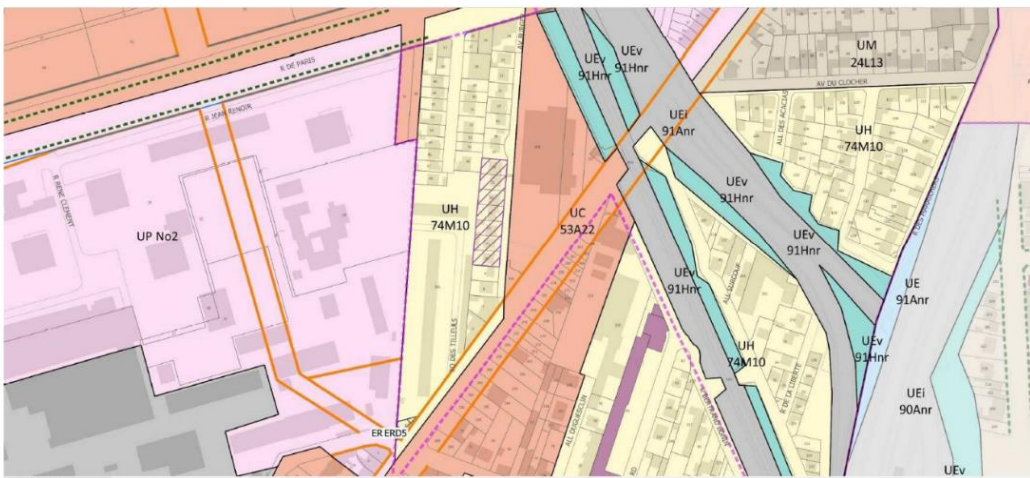
Cette parcelle fait partie du secteur d'étude « Pont de Bondy » dont le projet, une fois stabilisé, fera l'objet d'une traduction réglementaire adaptée au sein du PLUi.

PLUi 4 février 2020





Modification N°2 en cours



### **Questions au maître d'ouvrage**

***La contribution 113 évoque des propositions déjà formulées à l'occasion de la concertation préalable de la présente enquête publique. Le commissaire enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage se positionne à nouveau vis-à-vis de ces demandes.***

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Est Ensemble réitère son positionnement précédemment indiqué dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et de la concertation préalable de la modification n°2. Le secteur du Pont de Bondy fait actuellement l'objet d'une étude urbaine en cours par Est Ensemble en lien avec la ville qui a vocation à se traduire par des orientations d'aménagement qui seront intégrées dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi. Il est également rappelé que ces parcelles font partie de l'Orientation d'Aménagement et de programmation Pont de Bondy.

L'étude urbaine pré-opérationnelle Pont de Bondy, faisant suite aux études préalables de 2019 (étude urbaine) et 2020 (étude de pôle), a démarré en octobre 2022 pour une période de 18 mois.

De plus ces parcelles sont de propriété publique communale et incluses dans le périmètre de la ZAC Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq, ce qui donne les garanties d'un encadrement de leur mutation en cohérence avec le tissu urbain adjacent.

Par ailleurs, le secteur dit du Petit Noisy est actuellement couvert par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) établi dans le cadre de la modification n°1 afin également qu'une étude menée par la ville sur le développement urbain global puisse aboutir et orienter les évolutions réglementaires stratégiques à mettre en œuvre.

Cette servitude inscrite au PLUi permet de figer les constructions dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement et de sa traduction réglementaire.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur remercie l'EPT pour sa réponse. Le CE a constaté lors de ses permanences une attente forte des habitants de ce quartier sur les évolutions à venir couplée à une demande de protection des équipements publics tels que la piscine Edouard Herriot ou encore le square Chastagner. Le CE constate également que les parcelles de ces équipements ne semblent pas concernées par le PAPAG No1 évoqué par l'EPT.*

### **Question complémentaire du CE**

*L'EPT peut-il indiquer si les parcelles des équipements publics « piscine Edouard Herriot » et « square Chastagner » font partie du périmètre du PAPAG No1 ?*

*L'étude urbaine pré-opérationnelle ayant débuté en octobre 2022 pour une durée de 18 mois, elle devrait donc être finalisée au 1<sup>er</sup> semestre 2024. L'EPT peut-il indiquer si des réunions publiques seront programmées avec les riverains d'ici là ? Si un bilan de cette étude urbaine sera présenté aux riverains et selon quelles modalités ?*

### **Réponse complémentaire du maître d'ouvrage**

Les deux équipements cités la piscine Edouard Herriot et le square Chastagner ne font pas partie du PAPAG No1 instauré dans le cadre de la modification °1 du PLUi.

En effet, ce PAPAG ne concerne que les parcelles inscrites entre les deux faisceaux ferrés situés plus au sud du Pont de Bondy et juste au nord du pôle Gare RER de Noisy-le-Sec.

Est Ensemble précise qu'il peut exister une confusion sur la dénomination du secteur dit du « Petit Noisy », Celui-ci concerne plusieurs entités géographiques : l'île du Petit Noisy située entre les deux faisceaux ferroviaires, et en même temps, il s'agit de la dénomination du Conseil de Quartier dit du Petit Noisy qui est constitué par le secteur de la gare jusqu'au Pont de Bondy, et qui inclut également le secteur de projet dit de la Sablière.

L'étude urbaine précitée comporte bien un volet concertation, il y a déjà eu dans la première phase de diagnostic des micro-trottoir réalisés dans le quartier afin de recueillir les avis des usagers.

Les prochaines étapes seront également accompagnées d'autres démarches de concertation mais qui n'ont pas encore été arrêtées, elles prendront la forme soit :

- D'ateliers habitants
- De réunions publiques
- De réunions d'information en Conseils de quartier.

Une communication préalable à ces temps de concertation à venir sera effectuée par Est Ensemble.

#### Appréciation complémentaire du commissaire enquêteur

*Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble.*

#### Recommandation du commissaire enquêteur

*Le CE recommande à l'EPT Est Ensemble d'inclure les riverains et collectifs de riverains de ce quartier dans la réflexion autour de l'évolution de ce quartier et du devenir de ses équipements publics.*

### 3.4.8. THEME N°8 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE HORS ZONAGE

Cette thématique comptabilise 22 observations soit 12 % des contributions du public.

#### ROMAINVILLE

##### OBS 9 du RD : BOUSKILA

*Sur le quartier grand champ Romainville, la zone UH la hauteur à était changer en R+2 avec 40% d'emprise au sol. On ne comprend pas. On a besoin de plus de logement et vous réduisez la possibilité de construire. Se serait plus responsable de passer cette zone en UM. Avec obligation de construire des commerces au RDC ou des intérêts collectifs, crèche, cabinet médical, etc. Notre demande : Passer les rue pierre curie, chalet, Alexandre Dumas, oradours/glane, benfleet, la Zone de rue de la république jusqu'à l'autoroute R+5 avec 40%emprise ou R+3 avec 60%emprise.*

##### OBS 10 du RD : TOUBOL

*Sur le quartier grand champ Romainville, la zone UH la hauteur à était changer en R+2 avec 40% d'emprise au sol. On ne comprend pas. On a besoin de plus de logement et vous réduisez la possibilité de construire. Se serait plus responsable de passer cette zone en UM. Avec obligation de construire des commerces au RDC ou des intérêts collectifs, crèche, cabinet médical, etc. Notre demande : Passer les rue pierre curie, chalet, Alexandre Dumas, oradours/glane, benfleet, la Zone de rue de la république jusqu'à l'autoroute R+5 avec 40%emprise ou R+3 avec 60%emprise.*

##### OBS 11 du RD : ANONYME

*Sur le quartier grand champ Romainville, la zone UH la hauteur à était changer en R+2 avec 40% d'emprise au sol. On ne comprend pas. On a besoin de plus de logement et vous réduisez la possibilité de construire. Se serait plus responsable de passer cette zone en UM. Avec obligation de construire des commerces au RDC ou des intérêts collectifs, crèche, cabinet médical, etc. Notre demande : Passer les rue pierre curie, chalet, Alexandre Dumas, oradours/glane, benfleet, la Zone de rue de la république jusqu'à l'autoroute R+5 avec 40%emprise ou R+3 avec 60%emprise.*

##### OBS 18 du RD : ANONYME

Sur la commune de Romainville zone UH. Je trouve que le changement de hauteur de 12m à 10m ne permettant pas à agrandir des pavillons en hauteur, on voudrait voir revenir le R+3. Le rdc est toujours un garage. Et de plus nous sommes pas d'accord sur la modification aspect extérieur des façades on voudrait que on nous oblige pas à essayer d'améliorer les extérieurs et pas à avoir de faire que des passages pour les habitations à partir de 3 logements. Sur une petite copropriété de 5 logements avec commerces au RDC et une façade de 7m on pourrait pas installer 5 portes.

#### **OBS 19 du RD : DAN**

Sur Romainville en zone UH, rue Alexandre Dumas, pierre curie, oradour, chalet, Émilie zola ect... Nous vous demandons d'annuler la modification de la zone de l'indice E à T qui change de 40% à 10% ça rend la zone non constructible, plus de possibilité de construire ou aménager. De plus modification sur les façades des pavillon ou immeubles ne pourront plus se faire. Une entrée pour chaque logement sur rue, Pas acceptable pour les riverains. A la place de rendre la ville non constructible, vous devriez aménager des Crèche, maternelle, épicerie, cabinet médical, restaurant, etc. Pour animer le quartier passer en zone mixte habitation et commerces.

#### **OBS 20 du RD : ANONYME**

Monsieur Le Maire Monsieur Dechy Nous a promis plus de vie dans notre commune. Des restaurants, commerces, crèches, épiceries mélangés à la zone habitable donc une ville plus animée. En modifiant les zones des rues en zone UH ,rue Alexandre Dumas, pierre curie, oradour, chalet, Émilie zola ect... Nous vous demandons d'annuler la modification de la zone de l'indice E à T qui change de 40% à 10% ce qui rend la zone non constructible, plus de possibilité de construire ou d'aménager. De plus, les modifications sur les façades des pavillon ou immeubles ne pourront plus se faire. Une entrée pour chaque logement sur rue. Merci de prendre en considération notre demande d'annulation de votre projet de modification qui pénalisera beaucoup de nos concitoyens Romainillois.

#### **OBS 38 du RD : QUIZEMAN**

Sur le cartier grand champ romainville, la zone UH la hauteur à était changer en R+2 avec 40% d'emprise au sol. On ne comprend pas. On a besoin de plus de logement et vous réduisez la possibilité de construire. Se serait plus responsable de passer cette zone en UM. Avec obligation de construire des commerces au RDC ou des intérêts collectifs, creche, cabinet médical, etc. Notre demande. Passer les rue pierre curie, chalet, Alexandre Dumas, oradours/glane, benfleet, la Zone de rue de la république jusqu'à l'autoroute. R+5 avec 40%emprise ou R+3 avec 60%emprise.

#### **OBS 115 du RD (PJ-RD115) : DAVID COHEN**

Nous vous demandons que la modification de l'indice E à T soit abandonnée. On est passé d'emprise au sol de 60% à 40%, avec la modification on passe pour des terrains de plus de 250 m<sup>2</sup> à 10% pour le reste du terrain. De plus on passe de 40% à 70% pour surface pleine terre. Tout le terrain devienne non constructif. De plus on demande que la zone passe en zone Mixte. Ci joint la pétition pour Romainville, Grand Chants.

Pj : pétition de riverains (PJ-RD115)

#### **OBS Ro1 du RP de Romainville : DAVID COHEN**

Demande d'annulation du changement indice de E à T en zone Uh et la modification des façades de trois logements restent en zone Uh à 40% d'emprise au sol.

#### **OBS EE4 du RP d'Est Ensemble (PJ-EE4) : ETIK PROMOTION**

Propriétaire du 22 au 26 rue Emile Zola Le projet de modification n°2 du PLUi envisage à nouveau une réduction de la constructibilité sur Romainville. D'une part ce projet s'oppose aux documents de niveau supérieurs du SDRIF et du SCOT et ne correspondent pas aux objectifs de l'Etat visant une densification dans les secteurs qui vont accueillir le métro (ligne 11) et le tramway. Concernant le secteur UH où la société Etik Promotion est propriétaire d'un terrain de 1508m<sup>2</sup> la volonté des élus consiste à bloquer le projet et en particulier le projet de la société Etik promotion. En effet, après avoir classé une partie des parcelles en EPP le projet de modification n°2 du PLUi envisage un changement d'indice de E vers T Indice E : 40% emprise au sol Indice T : 40% sur 250m<sup>2</sup> / 10% au-delà de 250 m<sup>2</sup>. Cette modification visée impacterait totalement la constructibilité sur le secteur et mes parcelles. Il n'y a aucune raison sur le plan architectural à cette modification. Par ailleurs, ce secteur est identifié à tort comme un secteur pavillonnaire (cf photos ci jointes dans mon opposition à la modification n°1 du PLUi). Enfin

sur le plan de la communication et de la publicité de cette modification envisagée il est manifeste que la publicité est très insuffisante en proportion des impacts pour les propriétaires concernés.

### **Remarque du commissaire enquêteur**

Une pétition recueillant 34 signatures a été portée en pièce jointe de l'observation 115 du registre dématérialisé. Au sein de cette pétition, qui concerne le quartier Grand Champ de Romainville, il est demandé le maintien de l'indice E, l'annulation du changement de la règle relative aux façades pour les opérations de plus de trois logements ainsi qu'un changement de zonage.

### **Questions au maître d'ouvrage**

*Les observations précédentes traitent de la modification de l'indice de zones UH sur la ville de Romainville qui passe de l'indice E à l'indice T, de la modification de la hauteur des constructions au sein de ces mêmes zones ainsi que de la modification du règlement écrit relatif aux façades pour les opérations de plus de trois logements. Ces observations entrent donc bien dans le champ de l'enquête et entraînent des conséquences importantes sur les droits à construire des propriétaires. Le maître d'ouvrage peut-il :*

- 1) Préciser les motifs du changement d'indice de E à T au sein des zones UH de Romainville ?*
- 2) Fournir une réponse quant à la demande de changement de zonage de UH vers UM du quartier Grand Champ de Romainville ?*
- 3) Justifier la modification du règlement relatif aux façades pour les opérations de plus de trois logements au sein de la zone UH sur tout le territoire d'Est Ensemble ? (page 85 du règlement écrit)*

■

*Par ailleurs, la contribution EE4 du registre papier d'Est Ensemble met en cause la compatibilité de ce changement d'indice avec les objectifs du SDRIF et du SCOT. Au regard de la réduction des droits à construire induit par cette modification, le commissaire enquêteur invite le maître d'ouvrage à :*

- 1) Fournir des données chiffrées sur l'atteinte ou non des objectifs fixés par ces documents de rang supérieur ;*
- 2) Justifier de l'adéquation des modifications demandées avec les objectifs de densification et de construction de logement fixés.*

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Le secteur dit du Grand Champs à Romainville est classé en zone d'habitat pavillonnaire (UH) depuis l'élaboration du PLUi en 2020. Ce zonage est cohérent avec le tissu existant majoritairement pavillonnaire. Il s'agit donc d'un quartier résidentiel mais néanmoins situé à proximité immédiate (environ 500m) de polarités commerciales comme le centre-ville et le supermarché Auchan. Dans le cadre de cette modification n°2, la ville poursuit son objectif de préservation de la qualité urbaine notamment dans les tissus pavillonnaires dans la continuité des protections des cœurs d'îlots plantés qui ont lieu dans la modification n°1 du PLUi. En effet, la trame parcellaire dominante du secteur est caractérisée par des parcelles en lanière issue de la tradition maraîchère passée, notamment sur les rues visibles sur les images ci-dessous, et caractérisées également par l'existence de sentes.





L'objectif des évolutions successives sur ce secteur est bien la préservation de la forme urbaine majoritaire et l'affirmation d'une trame urbaine cohérente. Aussi il est souhaité que des formes d'habitat pavillonnaire groupé puissent être privilégiées par exemple.

Ces évolutions se sont imposées puisque justement des projets de logements collectifs ont vu le jour ces dernières années malgré la classification en zone d'habitat pavillonnaire grâce à du remembrement

parcellaire. Cela génère de fait des problématiques de circulations puisque les voiries du quartier ne sont pas adaptées à un tel développement.

Cela génère également des longueurs de façades inadaptées par rapport à l'environnement proche et une pression foncière sur le secteur qui interroge comme certains habitants ont pu le faire ressortir également.

Enfin, comme indiqué dans le rapport de présentation, Est Ensemble précise que l'utilisation du nouvel indice T ne génère pas en réalité de baisse de constructibilité sur les terrains puisqu'en moyenne en zone d'habitat pavillonnaire (UH) à Romainville les parcelles mesurent 280 m<sup>2</sup>.

L'évolution d'indice concernera donc principalement les grandes emprises foncières existantes ou les unités foncières créées après le regroupement de plusieurs parcelles et qui pourront donc générer des formes urbaines inadaptées au quartier. De plus, le secteur fait également l'objet de la préservation de cœurs d'îlot à travers les espaces paysagers protégés (EPP) afin de maintenir une bonne infiltration des eaux pluviales, un maintien de la biodiversité existante et d'îlots de fraîcheur.

Enfin, il ne sera pas donné une suite favorable à ce stade de la procédure de modification n°2 du PLUi au passage de certains secteurs de la zone de pavillonnaire (UH) à la zone de mixité (UM). Cependant, Est Ensemble et la ville ont bien conscience que certaines résidences historiques ou certains secteurs d'activités disposent d'un zonage non cohérent qu'il pourrait être pertinent de faire évoluer dans le cadre de la prochaine procédure d'évolution du PLUi.

Concernant l'évolution des façades dans les zones de préservation (UH), il s'agit d'une disposition qui préexistait au projet de modification n°2 dans le PLUi au sein de l'Orientation d'Aménagement et de programmation thématique habitat. Dans le cadre des réunions de préparation, Est Ensemble a souhaité porter cette disposition au sein du règlement pour renforcer son application et également la préservation d'une forme urbaine adaptée dans les secteurs pavillonnaires du territoire.

Concernant les logements et l'atteinte des objectifs de production, il est utile de rappeler que 20 176 logements au total, soit 3 363 logements par an ont été construits sur la période 2016-2021, ce qui correspond à un résultat supérieur aux objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) de 2 800 logements par an.

Selon le bilan établi par les services de l'Etat, le territoire a rempli à hauteur de 160% les objectifs de construction neuve pour les années 2016-2020 fixé par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).

En matière de prospective, 21 420 logements sont prévus pour la période 2022-2027, dont 60% livrés dans les deux prochaines années, soit 3 540 logements « prévus » par an.

**En 2019, le parc de logements d'Est Ensemble s'élevait à 190 288 logements, soit une augmentation de 1,6% du parc entre 2013 et 2019, contre 0,8% à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.**

Il est à noter que d'autres observations vont en revanche dans le sens de la préservation des quartiers pavillonnaires de Romainville.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT pour la réponse apportée.

Le CE confirme en effet que certaines observations du public vont dans le sens de la préservation de cette zone pavillonnaire tandis que d'autres sollicitent un passage en zone UM. Sur ce passage en zone UM, le CE relève que l'EPT indique dans sa réponse que « certaines résidences historiques ou certains secteurs d'activités disposent d'un zonage non cohérent qu'il pourrait être pertinent de faire évoluer dans le cadre de la prochaine procédure d'évolution du PLUi ». Sur l'évolution des façades, le CE prend acte de la réponse formulée par l'EPT qui n'appelle pas de questions complémentaires.

Sur le changement d'indice, le CE comprend que de par la composition et la taille des parcelles existantes sur ce quartier, l'impact sur les riverains n'en sera que limité.

Le CE se dit donc **favorable** au changement d'indice sur les zones pavillonnaires de Romainville.

#### **OBS Ro2 du RP DE ROMAINVILLE : GUYSLAINE GIACALONE**

*Je suis d'accord pour conserver toutes les zones pavillonnaires ne pas rajouter de grands immeubles. Prévoir plutôt des espaces verts. D'accord pour les 40% de pleine terre.*

#### **OBS 15 du RD : STEVE D**

*Je suis foncièrement opposé au commentaire #4 #5 #7 #9 #10 #11 (dupliqué à l'identique) qui propose de dénaturer le quartier grands champs pour en faire une zone urbaine dense. Ce quartier comporte principalement des maisons et bâtiments bas, avec suffisamment d'espaces verts et une emprise au sol assez faible pour garantir un minimum de continuité de végétation. Sans végétation en densité suffisante, pas de biodiversité. On comprend bien la demande de propriétaires de faire venir des spéculateurs immobiliers pour construire du logement dense, mais c'est une chance qu'a Romainville de ne pas être composée que de grandes tours, qu'il faut bien préserver. Par ailleurs, c'est contradictoire de se plaindre d'infrastructures insuffisantes tout en voulant tripler la densité de population dans le quartier. Je ne peux pas m'empêcher de me demander si les "150-200 pétitions" sont-elles aussi dupliquées par les même 1 ou 2 personnes...*

#### **OBS 32 du RD : ANONYME**

*Je suis un habitant de la zone UH Romainville grands champs et je vois passer une demande de changement de la zone qui a l'air d'être formulée à plusieurs reprise par une seule et même personne. Bizarre. Merci de conserver cette zone en UH tel que c'est le cas maintenant et surtout ne pas autoriser de constructions hautes dans ce quartier résidentiel et pavillonnaire. 10 m c'est déjà bien assez haut. Nous sommes installés sur des parcelles étroites (6 m de large), nous nous retrouverions menacés par des constructions complètement démesurées par rapport à celles existantes et enfermés dans des couloirs sans lumières. C'est de la folie de vouloir construire des grands immeubles sans considérer l'homogénéité d'un quartier et n'avoir jamais aucune vision urbanistique. Seul le profit guide cette volonté et non le bien être de ces habitants. Ça ne manque pas de nouvelles habitations actuellement, vu la densification extrême que subit Romainville ces dernières années. En plus, il n'y a pas les infrastructures nécessaires pour une densification encore plus grande. Nous sommes harcelés et menacés par les promoteurs. C'est épuisant. Merci de ne pas laisser la possibilité à ces personnes de nous importuner toujours plus. Merci aussi de conserver un maximum de zones vertes. Plus de jardins, plus d'arbres, moins de béton.*

#### **OBS 119 du RD : ANONYME**

*Habitant le quartier des Grands Champs à Romainville, je me réjouis de voir la volonté de limiter la hauteur et l'emprise des constructions dans cette zone réaffirmée et renforcée. Cela me semble évidemment cohérent avec son caractère pavillonnaire. Cependant, en consultant les pages d'observations au dossier d'enquête, j'ai été alarmée par la demande insistante faite par un promoteur, qui voudrait voir la zone passer en UM, ceci afin de pouvoir mener à bien plusieurs projets immobiliers qu'il semble avoir dans le quartier. Au-delà de ces projets, un changement de classification de la zone serait un appel à la longue procession des promoteurs, déjà habitués au démarchage agressif et menaçant pour faire main basse sur le quartier. Passer en UM, ce serait pour les habitants du quartier la densification des constructions et des circulations, le grignotage des zones encore vertes, arborées et de pleine terre, un rehaussement de hauteurs de construction inadmissible vu la typologie étroite*

des parcelles et la multiplication de projets à l'esthétique et aux finitions désastreuses. La ville ne s'est-elle pas suffisamment densifiée ces dernières années ? Le quartier Grand-Champs doit être maintenu dans sa classification proposée, UH20E10.

### **Remarque du commissaire enquêteur**

**De nombreuses contributions concernent le quartier Grand Champ à Romainville. Certaines observations sollicitent une augmentation des droits à construire par une modification de zonage ou d'indice tandis que d'autres sont en total opposition. Sans préjuger à ce stade du bien-fondé de ces demandes, le commissaire enquêteur constate que plusieurs observations sollicitant l'augmentation des droits à construire sont identiques et certaines semblent provenir de la même adresse mail.**

## LE PRE SAINT-GERVAIS

### **OBS LePré1 du RP du Pré Saint-Gervais : CATHERINE TORDEUX**

Concernant la question de la modification du linéaire de commerces et d'activités de services, quelle est la raison de la confirmation (passage de l'"autorisé" à "à créer" ? Pourquoi cela n'avait-il pas été présenté lors de la modification précédente ? Concernant la modification des parcelles C n°90, 91 et 27, zone André Joineau :

La liaison des rue A. Joineau et Baudin est nécessaire. Il est regrettable cependant que la vraie raison de la création de cette voie piétonne soit faite pour permettre la réalisation d'un programme de logements sur 5 niveaux (RDC R+4) . Ce programme contribuera à densifier encore plus le territoire, plus d'habitants, plus de victimes de la pollution sur le Pré Saint-Gervais. Cette ouverture sur les deux rues aurait du au contraire contribuer à l'aération des parcelles. Une préemption par la ville aurait été souhaitable. Ces 2500m<sup>2</sup> auraient pu être un espace de respiration, végétalisé et convivial. Ce qui aurait d'ailleurs annoncé par le Maire.

### **Questions au maître d'ouvrage**

**Le maître d'ouvrage peut-il apporter une réponse à l'observation ci-dessus ?**

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Sur les linéaires de commerce :

Aujourd'hui, le linéaire « à protéger » permet les changements de destination en « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » comprenant notamment les « bureaux », les « industries ». La modification du linéaire de commerces et d'activités de services de la catégorie « autorisé » à la catégorie « à créer » a pour objectif d'éviter les changements de destinations des locaux commerciaux et activités de services vers des destinations autres que « commerces et activités de services » et « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

La nécessité d'éviter les changements de destination est apparue de manière empirique, au travers de projets récents.

Sur la création de la voie entre les rues Joineau et Baudin :

La création de la nouvelle voie piétonne a pour objectif :

- de **créer un nouvel espace public végétalisé**, comprenant des respirations et perspectives à certains endroits. En effet, sans la création de voie nouvelle, la parcelle demeurerait entièrement privée et non accessible au public.

- d'être une **voie secondaire apaisée, agréable et plantée** servant d'une part à rejoindre la polarité commerciale du centre-ville et l'arrêt de bus « Estienne d'Orves » de la ligne 170 situé en face et d'autre part, sécuriser l'accès à l'école maternelle

- de **faire le lien** avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'îlot de l'Eglise et l'agrandissement et la valorisation du square Allende (aménagements déjà réalisés et à venir). Cela permettra notamment un **accès direct** au square depuis la rue Baudin par un nouveau **corridor écologique** (lien avec l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "fil vert") puisque la nouvelle voie piétonne sera fortement plantée.

La création de cette nouvelle voie entraîne de nouvelles possibilités de construire plus importantes. La ville a donc souhaité travailler à un **plan de masse permettant de contrôler les hauteurs** des futures constructions.

La création de la voie entraîne une nouvelle bande principale et des possibilités de construire davantage. La ville a donc souhaité travailler un plan masse qui permettra d'encadrer la densité des futures constructions. Des attiques et des retraits ont été définis pour limiter les impacts sur les avoisinants et limiter les hauteurs par un épannelage plus fin que ce que permet la réglementation. Par exemple, il est imposé de plus faibles hauteurs en limite séparative, pour travailler la couture avec les bâtiments existants. Le plan masse permet également d'affiner les distances entre les constructions et par rapport aux limites séparatives plus importantes que celles imposées par le règlement. Les bâtiments sont également moins épais que ce qui est autorisé par la réglementation. En effet, la bande principale de constructibilité de 16m autorise 100% d'emprise au sol et l'implantation en limite séparative. Le plan de masse permet aussi d'imposer des espaces tampons entre la nouvelle voie et les constructions futures, puisque le PLUI impose normalement l'alignement.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le CE remercie l'EPT pour sa réponse que les linéaires de commerces qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.*

*Sur le sujet de la création de la voie piétonne entre les rues Joineau et Baudin, le CE comprend de la réponse de l'EPT que le plan de masse proposé a pour vocation de permettre de maîtriser les hauteurs des constructions ainsi que l'aménagement autour de la bande de constructibilité créée. Ce sujet fera l'objet d'un traitement plus en avant de ce procès-verbal de synthèse ainsi que d'un point au sein des conclusions motivées.*

## AUTRES DEMANDES

### **OBS 16 du RD : ANONYME**

*Rue de Rosny secteur Merlan à Noisy-le-Sec : inscrire le prolongement de l'alignement d'arbres existant et détérioré dans le temps (au niveau de l'av. Victor Hugo)*

### **Questions au maître d'ouvrage**

***Le maître d'ouvrage peut-il apporter une réponse à l'observation ci-dessus ?***

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble donnera une suite favorable à cette observation dans le cadre du dossier finalisé de la modification n°2 du PLUi. Ce d'autant plus que la ville en a également fait la demande dans le cadre de son avis en tant que Personne Publique associée (PPA) adressé à Est Ensemble en date du 17 février 2023.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse apportée par l'EPT et retient que la correction sera effectuée en amont de l'approbation du projet final.

#### OBS 40 du RD : BOUTTE

*Lorsque j'ai emménagé dans le quartier, il y a une quinzaine d'années. Il y avait une zone classée boisée protégée (EB20) entre les jardins des pavillons et les parkings des bâtiments "les toits bleus" (zone UR 91 D 15 et UM 91 E 13) qui protégeait les arbres du fond des jardins ainsi qu'une ligne d'arbres de long des parkings. Sur les nouveaux plans on peut constater que cette zone boisée classée n'existe plus. Les jardins de la zone UM 91 E 13 sont classés en espaces verts protégés, mais il manque l'alignement des arbres de la zone UR91D15 et celui du fond des jardins. Peut-on remettre cette zone boisée en place ?*

### Questions au maître d'ouvrage

**Le maître d'ouvrage peut-il apporter une réponse à l'observation ci-dessus ?**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en 2020, la protection préexistante dans un certain nombre de Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux d'« espaces boisés classés » dits EBC a été substitué par une nouvelle protection intitulée « Espaces paysagers protégés » (EPP). Celle-ci développe le même niveau de protection. Les arbres existants sont donc protégés à travers l'EPP et il n'est pas obligatoire de les identifier sous la forme d'un alignement en complément.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour la réponse apportée et considère en effet que la mise en place d'un EPP sur ces parcelles est de nature à assurer la protection des arbres concernés par l'alignement. Le CE indique par ailleurs que les modalités de fonctionnement ainsi que les protections afférentes aux EPP sont abordées au sein des questions complémentaires du commissaire enquêteur (sujet 6).

#### OBS 87 du RD : ANONYME

**Je vous interpelle ici sur le secteur de plan masse du Pré-Saint-Gervais qui n'est pas conforme aux enjeux développés dans le PADD de renaturation de la ville, de résilience et de transition écologique. C'est pourtant sur ces points que nous avons été concertés et c'est ce que nous voulons voir développer maintenant dans notre ville. Le projet présenté nie toutes les règles de cohérence des gabarits, d'emprise au sol et de renaturation, préalablement établies. La modification ne semble être proposée que pour valider un projet construit en incohérence du règlement et ce sans justification : la sente proposée ne conduit à rien et la surface développée va à l'encontre des besoins en espaces verts et îlot de fraîcheur des habitants. Je vous remercie de prendre nos remarques en considération et de supprimer ce projet pour revenir aux règles communes que tout le monde et tout projet doivent respecter. La ville pourra revenir vers les habitants du secteur en temps voulu pour concerter sur un projet particulier. Il ne me semble pas que la procédure de modification soit faire pour cela.**

### **Questions au maître d'ouvrage**

***Cette contribution traite de l'instauration d'un plan de masse au sein du projet de modification 2, sur le territoire du Pré Saint-Gervais. Le commissaire enquêteur s'interroge également sur cette mise en place. Le maître d'ouvrage peut-il apporter une réponse à l'observation ci-dessus et justifier de la pertinence du plan de masse ?***

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

L'instauration d'un secteur de plan masse intègre tout à fait le champ d'application d'une modification de droit commun.

Pour rappel, une définition des secteurs de plan masse issue du GRIDAUH :

*« Les caractéristiques d'un plan de masse – document graphique en trois dimensions – le rendent particulièrement adapté à des règles précises d'implantation, d'emprise et de hauteur (notamment à certaines expressions de cette dernière qui ne peuvent être que graphiques, telle que le plan d'épannelage). Le recours au plan de masse est surtout utile lorsque la structure foncière du secteur n'apparaît pas adaptée à la réglementation souhaitée, autrement dit lorsque la fixation de règles par terrains ne permet pas de réaliser l'objectif d'urbanisme poursuivi. Tel est notamment le cas des centres anciens au parcellaire très morcelé et imbriqué : l'expression graphique en trois dimensions de l'emprise du bâti, des espaces libres, de la hauteur des constructions, permet de s'affranchir de la structure foncière en déterminant concrètement l'urbanisation future du secteur. Le recours à ce mode d'expression spécial de certaines règles doit être justifié par la nécessité d'imposer dans un secteur particulier des règles plus précises correspondant à des objectifs d'urbanisme particuliers. »*

Le projet au sein de la Ville du Pré justifie bien l'usage du secteur de plan masse dans la mesure où le souhait de créer une nouvelle voie publique reliant les rues Baudin et Joineau pouvait de fait recréer des droits à construire importants au droit de cette voirie qui nécessitaient d'être encadrés à travers l'instauration d'un plan masse spécifique encadrant la constructibilité et en l'adaptant au mieux à son environnement proche.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT pour ces précisions et n'effectuera pas ici de remarques, ce sujet étant traité par ailleurs au sein de ce procès-verbal.

### **OBS 90 du RD : ANONYME**

*Je constate qu'il y a toujours le tracé du projet de téléphérique entre le canal de l'Ourcq et le plateau de Romainville a minima sur les OAP Plaine de l'Ourcq, Parc des Hauteurs, Raymond Queneau et La Folie mais je n'ai pas tout regardé. Il me semble que ce projet est définitivement abandonné par IDFM, aussi, pourquoi vous ne le supprimez pas ?*

### **Questions au maître d'ouvrage**

***Le maître d'ouvrage peut-il apporter une réponse à l'observation ci-dessus ?***

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

L'annulation de ce projet structurant n'a pas été reporté sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de Territoire et sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles concernées. Ainsi, il convient de les actualiser. Cette actualisation pourra être faite au moment de l'approbation de la modification n°2 au mois de juin.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour les réponses apportées et prend note du fait que la correction sera effectuée en amont de l'approbation du projet.

## 3.4.9. THEME N°9 : MODIFICATION DE ZONAGE

Cette thématique comptabilise 34 observations soit 18 % des contributions du public. C'est le thème le plus repris au sein des observations reçues.

### QUARTIER GRAND CHAMP

De nombreuses contributions traitent du quartier Grand Champ de Romainville. La première partie de ces contributions, reprise ci-dessous, vont dans le sens d'un changement de zonage de la zone UH vers la zone UM.

#### OBS 4 du RD : DAVID

*(...) suite à l'enquête publique nous voulons remonter des demande des riverain de la rue Alexandre Dumas; rue d'orradour s/glane , rue Pierre curie , rue des chalet ect. Notre demande est de faire passer la zone de UH en UM ; mixte avec possibilité de construire et aménager des commerce au RDC de chaque construction . Notre cartier n'a plus de commerces et les commerces existant se compte sur 1 main. Merci de nous dire si on pourrait changer cette zone. On a une pétition de plus de 150 à 200 voisins.*

#### OBS 5 du RD : DAVID

*Nous sommes plus de 200 Riverain du cartier grand chant de Romainville en zone UH qui voudrait que la zone change en UM pour avoir des constructions avec des commerces et habitation, qui à ce jour pas possible pour les promoteur, Emprise sol 40%, hauteur 10m avec R+2. Nous vous demandons donc s'il est possible de modifier le zonage ou les restrictions pour cette zone. Actuellement la zone a perdu tous les commerces de proximité. Merci de nous donner la procédure à suivre pour cette demande.*

#### OBS 7 du RD : DAVID

*Bonjour Nous sommes plus de 200 riverains du cartier grand chant de Romainville en zone UH qui voudrait que la zone change en UM pour avoir des constructions avec des commerces et habitation., qui à ce jour pas possible pour les promoteur, Emprise sol 40%, hauteur 10m avec R+2.Nous vous demandons donc si il est possible de modifier le zonage ou les restrictions pour cette zone. Actuellement la zone a perdu tous les commerces de proximité. Merci de nous donner la procédure à suivre pour cette demande. Cordialement.*

#### OBS 34 du RD : COHEN



*Pour faire suite à l'observation 32, nous sommes également habitant de ces grand chant depuis 1981. Et on demande que ce cartier passe en zone mixte. On voudrais voir plus de commerces de service et pas une zone morte. On a pas demander de construire plus ou plus haut mais plus intelligent avec les RDC pour service publique. On est opposé à ce changement. Voir L'Avis de L'Etat la note du préfet de saine/s dénis du 18/01/2023.*

#### **OBS 34 du RD : QUIZEMAN**

*Sur le cartier grand champ Romainville, la zone UH la hauteur à était changer en R+2 avec 40% d'emprise au sol. On ne comprend pas. On a besoin de plus de logement et vous réduisez la possibilité de construire. Se serait plus responsable de passer cette zone en UM. Avec obligation de construire des commerces au RDC ou des intérêts collectifs, crèche, cabinet médical, etc. Notre demande. Passer les rue pierre curie, chalet, Alexandre Dumas, oradours/glane, benfleet, la Zone de rue de la république jusqu'à l'autoroute. R+5 avec 40%emprise ou R+3 avec 60%emprise.*

D'autres observations du public, exposées ci-dessous, vont dans le sens du maintien du zonage UH pour ce quartier.

#### **OBS 29 du RD : ANONYME**

*Concernant la zone Grands Champs à Romainville. C'est une excellente chose d'avoir passé la zone en UH. Nous souhaitons que la volonté de préserver le caractère résidentiel et pavillonnaire de la zone soit maintenu. Espérons que ce passage en zone UH tempère l'ardeur des promoteurs qui exercent une pression forte et menaçante sur les habitants du quartier. Il est grand temps de limiter la hauteur des constructions au regard de l'étroitesse de bon nombre de parcelles.*

#### **OBS 32 du RD : ANONYME**

*je suis un habitant de la zone UH Romainville grands champs et je vois passer une demande de changement de la zone qui a l'air d'être formulée à plusieurs reprise par une seule et même personne. Bizarre. Merci de conserver cette zone en UH tel que c'est le cas maintenant et surtout ne pas autoriser de constructions hautes dans ce quartier résidentiel et pavillonnaire. 10 m c'est déjà bien assez haut. Nous sommes installés sur des parcelles étroites (6 m de large), nous nous retrouverions menacés par des constructions complètement démesurées par rapport à celles existantes et enfermés dans des couloirs sans lumières. C'est de la folie de vouloir construire des grands immeubles sans considérer l'homogénéité d'un quartier et n'avoir jamais aucune vision urbanistique. Seul le profit guide cette volonté et non le bien être de ces habitants. Ça ne manque pas de nouvelles habitations actuellement, vu la densification extrême que subit Romainville ces dernières années. En plus, il n'y a pas les infrastructures nécessaires pour une densification encore plus grande. Nous sommes harcelés et menacés par les promoteurs. C'est épuisant. Merci de ne pas laisser la possibilité à ces personnes de nous importuner toujours plus. Merci aussi de conserver un maximum de zones vertes. Plus de jardins, plus d'arbres, moins de béton.*

#### **Questions au maître d'ouvrage**

**Le maître d'ouvrage peut-il se positionner vis-à-vis des demandes de changement de zonage du quartier Grand Champ de Romainville ?**

#### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Dans la continuité des précisions apportées à la page 41 du présent mémoire en réponse, Est Ensemble affirme à nouveau qu'il ne sera pas donné suite à cette demande de modification de zonage.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Ce sujet ayant été traité plus en amont de ce procès-verbal, la réponse de l'EPT n'appelle pas de remarques complémentaires de la part du CE.

De très nombreuses contributions du public remettent en question la modification du zonage des parcelles C 90 et 91 sise 27 rue André Joineau au Pré Saint-Gervais. Le commissaire enquêteur remarque que ce sujet est étroitement lié à la mise en place d'un plan de masse sur le secteur. Afin de ne pas alourdir ce procès-verbal de synthèse plus avant, le commissaire enquêteur a pris le parti de ne pas retranscrire l'ensemble de ces contributions mais de regrouper au sein de cette thématique les observations les plus significatives traitant de ce sujet.

La totalité des contributions du public sont reprises au sein du tableau de dépouillement.

#### **OBS 65 du RD : ANONYME**

*Je souhaite appeler votre attention sur la modification de destination de la parcelle 27 rue Joineau au Pré St Gervais entre la rue Joineau et la rue Baudin. **Cette parcelle actuellement à vocation économique va recevoir une destination mixte permettant de construire.** Cette modification : - va d'abord profiter au propriétaire qui va voir le prix de son terrain augmenter considérablement .... à qui profite le crime ? Il serait intéressant que l'on vous précise le prix du mètre carré respectif .... la municipalité a déjà pratiqué ainsi avec un changement de destination pour permettre la construction de 70 logements rue Sémanaz ..... - comme à chaque fois la municipalité habille sa politique d'un discours vertueux teinté de vert, d'écologie et de biodiversité pour en réalité développer une politique de construction et de densification dans une ville qui est déjà la 3ème plus dense de France (voir le projet Busso qui derrière un discours écologique va permettre de construire plus de 100 logements). Jusqu'où ira-t-on ? - s'appuie sur des motivations fausses : rapprocher ce quartier du centre-ville. Ce n'est pas sérieux ! Le 27 rue Joineau comme la rue Baudin sont à 200 mètres du carrefour central du centre-ville (Joineau-Danton). Comment être plus proche du centre-ville ? En plus, personne n'a exprimé ce besoin de rapprochement .... il est écrit que c'est pour relier le quartier à une zone de commerces de proximité .... là encore cette rue transversale ne rapproche rien du tout. Elle ne fait que permettre la réalisation de projets immobiliers et donc la réalisation de profits sans que l'on se soucie de la qualité de vie dans ce quartier. - aucun besoin réel n'existe pour faciliter les déplacements dans cette zone. **Au contraire, la construction de logements le long de cette nouvelle voie va encore augmenter la densification du quartier. Il n'y a aucun espace vert dans ce quartier mis à part le petit square Allendé, qui est riquiqui et dont nul ne sait s'il sera préservé dans l'OAP dont parle le projet sur l'îlot de l'église.** - la municipalité habille son projet en avançant des bienfaits imaginaires pour les habitants (les rapprocher du centre-ville, de commerces de proximité ...). Mais les habitants du quartier, voisins de cette zone se sont déjà rassemblés pour contester ce projet. Pourquoi le maire veut-il faire leur bonheur contre leur gré et favoriser d'abord le propriétaire et ensuite les promoteurs immobiliers ? - va encore densifier notre ville qui l'est déjà beaucoup. Il faut cesser de densifier et de construire. **Notre ville manque déjà cruellement de véritables espaces verts, les équipements municipaux (écoles, gymnases, piscine...) sont saturés. Quand sera-t-il demain avec de nouveaux logements ? - cette modification ne créera pas d'espaces de respiration .... elle apportera de nouveaux habitants dans un quartier déjà très dense ....** et comment expliquer les perspectives visuelles et paysagères ? Là encore pas très sérieux ! C'est du bla bla pour habiller un projet beaucoup plus terre à terre .... construire .... où est la nature en ville et la biodiversité dans ce projet ? Pour toutes ces raisons je dénonce la présentation idyllique et fausse de cette modification qui va encore densifier notre ville.*

#### **OBS 70 du RD (PJ-RD70) : LA GAUCHE AUTREMENT**

*(...) UN NOUVEAU PROJET IMMOBILIER, ENCORE DU BETON*

*Au 27, rue André-Joineau, sur les parcelles C n° 90-91 situées entre la rue André-Joineau et la rue Baudin, le PLUi procède à la «rectification d'une incohérence dans une zone d'activité économique» pour passer les deux parcelles de la zone UA (zonage activité économique) à la zone UM (zonage mixte). **L'explication de cette «incohérence» («réduire significativement les nuisances et venir soutenir l'attractivité commerciale et la vie de quartier») est peu convaincante.** Les indices de hauteurs de construction sont modifiés : la plus grande parcelle (2 185 m<sup>2</sup>) occupée par un garage et celle de 257 m<sup>2</sup> où se trouve le bâtiment (R+2) qui héberge la Fédération de la Seine-Saint-Denis du Parti socialiste, seraient détruites pour être remplacées par un passage piéton entouré de plusieurs constructions d'une hauteur s'échelonnant de R+1 à R+4. Justification de cette nouveauté, selon le document : la «scission d'un îlot d'importance et dense, par la création d'une liaison structurante, douce et végétalisée, entre deux voies existantes et rapprocher un quartier du centre-ville.». La voie piétonne entre les rues Baudin*

et André-Joineau viserait «à faciliter et sécuriser les déplacements des habitants et usagers (actifs, parents d'élèves, etc.).» **Le besoin d'une voie piétonne entre la rue André-Joineau et la rue Baudin ne s'est jamais fait ressentir jusqu'ici. L'argument concernant la «scission d'un îlot d'importance et dense», est peu convainquant, les activités de réparation automobile et de bureaux n'étant pas d'une densité remarquable. Ecrire que ce projet vise à «la création d'espaces de respiration, composés de perspectives visuelles et paysagères, et regroupant l'ensemble des strates végétales favorisant la lutte contre les îlots de chaleur ainsi que le développement de la nature en ville et de la biodiversité» n'est pas crédible. Les espaces verts en pleine terre ne totaliseraient que 200 m<sup>2</sup> sur 2 242 m<sup>2</sup>. Quelques plates-bandes et les toits végétalisés ajouteront une petite touche de vert au projet. Ne s'agit-il pas plutôt d'un projet immobilier doté d'une végétalisation «d'agrément» (comme Laurent Baron qualifiait ce type d'aménagement lors de la réunion d'Est Ensemble du 22 mai 2022) marquant ainsi une très faible ambition de «renaturer» la ville ? Ce projet ne contribuera pas à lutter contre les îlots de chaleur. En conclusion, nous demandons que l'intérêt du nouveau projet puisse être débattu lors d'un Conseil municipal, puisque la Ville en est partie prenante.**

### 3. INFORMER ET PRENDRE EN COMPTE L'AVIS DES HABITANTS

Les procédures utilisées, notamment la création d'un «emplacement réservé (article L151-41 du Code de l'urbanisme) pour l'aménagement d'une voie piétonne», et la création d'un «secteur à plan masse (article R151-40 du Code de l'urbanisme)», permet à la municipalité d'avoir la maîtrise d'un projet privé dans les moindres détails de sa réalisation, d'un point de vue urbanistique. Le fait de «piloter» un projet privé sur ces parcelles, doit lui servir à imposer aux promoteurs une hausse de la proportion de pleine terre pour la faire passer de 15 % à au moins 50 % de la superficie totale, en allant au-delà des préconisations du PLUi. Les habitants au voisinage de la future implantation doivent être informés de la teneur du projet et de ses conséquences. La municipalité doit tenir compte de leur avis, et pas seulement après l'affichage du permis de construire. La Ville milite pour la construction de logements afin de répondre aux recommandations du Sdrif et pour faire face à des demandes de personnes mal logées sur le Territoire (même si les prix de ces logements leur sont difficilement accessibles et que les programmes sociaux représentent un infime pourcentage des logements disponibles, une politique de construction dans le neuf qui ne fait qu'aggraver le manque de logements sociaux). **L'argument du besoin de logements ne justifie pas tout, surtout en période de crise climatique dont les effets vont aller grandissant dans notre ville enclavée, très minérale et à la densité record.**

#### OBS 71 du RD : CHAUVELIER

je dépose une observation concernant le document 6. PLAN DE ZONAGE / 5.b Le Pré Saint-Gervais / Secteur de plan masse rues Baudin et André Joineau. La modification proposée, à savoir la mise en place d'une venelle piétonne entre les rue Joineau et Baudin, permet semble-t-il de s'affranchir des règles de hauteurs en zone B7 (p. 257 du PLUi en vigueur). En effet, la hauteur de R+4 / 16m dans la bande principale n'est pas respectée. (bande principale de 20m). Or l'esprit du PLU dans ces parcelles traversantes en longueur est de respecter un gabarit raisonnable en cœur d'îlot (R+2), permettant des apports lumineux suffisant, et une homogénéité des cœurs de parcelle. La densité proposée ne sert, me semble-t-il, que des intérêt de rentabilité économique, et pas ceux de la ville. De plus elle crée un précédent dommageable pour de nombreuses parcelles dans la même situation. Je demande à ce que cette modification soit revue.

#### OBS 74 du RD : A LAURENT

(...)en tant qu'habitant du Pré depuis 20 ans, je m'oppose au projet de modification du PLUI qui a pour but de permettre la construction, par un promoteur de nouveaux immeubles dans une ville qui est déjà parmi les 3 plus denses de la région parisienne dans notre ville le m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant est un des plus faibles, il est quasi inexistant. Avec le réchauffement climatique il est important d'ajouter des espaces verts, en proportion bien plus grande que du béton or c'est le contraire qui est fait actuellement.

#### OBS 75 du RD : ANONYME

(...) Je dépose ici un avis défavorable à la modification du plan de Zonage concernant, au Pré-Saint-Gervais, le secteur de plan masse rues Baudin et André Joineau, sur les parcelles C n° 90-91. **Le projet d'espace réservé pour la création d'une sente piétonne montre une volonté de densification du cœur d'îlot, au-delà de la bande de constructibilité principale. Vous remarquerez que l'ensemble de cet îlot et des îlots voisins sont construits selon le même principe d'un bâtiment à l'alignement sur rue et de constructions plus basses sur l'arrière, héritage du passé industriel et ouvrier de notre ville. Ce gabarit urbain permet de garantir un accès à la lumière et au ciel pour les logements situés en cœur d'îlot, et, pour certains,**

**des jardins participent du confort en termes d'humidité et de chaleur. La création d'une sente Est-Ouest dans cet îlot à proximité du centre-ville, ne relie que des secteurs résidentiels et ne participent pas à réduire les trajets des habitants qui rejoignent les commerces au sud ou les transports au nord. Par contre, la création d'une sente publique, permet de s'affranchir des règles de construction dans la bande principale et en limite séparative. Cette proposition ne peut donc être perçue que comme un arrangement permettant la réalisation d'un projet plus dense, plus haut, que l'on peut voir en détail dans le secteur de plan masse 6.5 :** - La sente est en limite des bâtiments ou ensembles remarquables qui contraindraient le projet à un moindre gabarit. De fait, sinueuse, elle ne permet pas de percée visuelle entre les espaces publics. - Elle est étroite, pour aménager des prospects minimums. - Son caractère public ne participera pas de la tranquillité des logements construits à l'alignement en RDC. - Son caractère public permet de s'affranchir des règles d'emprises au sol et de nature en ville de la bande de construction secondaire - Les hauteurs en cœur d'îlot à R+3 et R+4 ne respectent pas la bande principale initiale et ombre toutes les parcelles situées au nord. - Certains prospects en limite séparative semblent déroger à la règle sans avoir de justification d'homogénéité aux constructions voisines - **La densité créée impose de réduire la pleine-terre pour aménager des parkings souterrains** - Le bâtiment existant sur la rue Joineau ayant un cachet architectural n'est pas conservé. Ce projet visant une densité maximum dégrade les avantages de l'urbanisme vernaculaire du quartier et privent un secteur élargi de lumière et de la possibilité d'un espace rafraichissant, en pleine-terre, participant de la biodiversité du quartier. **Rappelons qu'à proximité du square Allende, cet espace pourrait accueillir un espace en pleine terre de qualité en continuité.** Rappelons aussi que les modes d'aménager et de construire contemporain visent un urbanisme apaisé, portant une grande part d'objectifs environnementaux, et de préservation de nos ressources, îlot de fraîcheur et pleine-terre notamment, qui devraient être développés prioritairement dans ces opérations. **Considérant cette modification bien trop éloignée du caractère du site, des objectifs initiaux du PLUI et des objectifs de renouvellement durable de la ville, je demande à l'administration de faire retirer ou faire modifier ce secteur de plan masse et alors de justifier de manière argumentée d'un projet plus adapté.**

#### **OBS 79 du RD : BENOIT DECAUDAVEINE**

Il m'est envoyé aujourd'hui un plan masse? / plan de projet ?/ plan d'architecte ?? concernant une parcelle dite C n°90-91 et située entre les rues Baudin et André Joineau au Pré Saint Gervais. D'abord incrédule puisque je sais cette zone n'étant pas destinée à des projets d'habitation, je suppose donc que c'est un projet d'architecte dans le vide / vague. Puis je découvre ce soir sur le site de Est-Ensemble qu'il s'agit bel et bien du projet d'illustration du PLU. Mais je ne vois pas un plan de zonage, des prescriptions de retraits et des hauteurs maximales: je vois un plan masse d'architecte, des immeubles, des balcons et de vagues massif dans 70cm de terre pour verdifier la présentation...Il est absolument INCONCEVABLE qu'un tel projet soit l'illustration du PLU. Mais où sommes-nous? Je ne sais quelles sont ces manières mafieuses, dans lesquelles les promoteurs et marchands de bien vont valider leur projets par le législateur!! Est-ce cette révision faite dans l'intérêt des Gervaisiens et des riverains ou bien au seul profit des bétonneurs et spéculateurs? Comment l'administration peut-elle être juge et partie? Qu'a t'elle a y gagner? Je parle en tant qu'architecte mais surtout aujourd'hui en tant que riverain. Habitant au 17 rue Baudin, j'ai la chance de voir le ciel. Mes fenêtres donnent sur un tas de pneus et une casse automobile mais je vois le ciel. **On ne parle pas aujourd'hui de densifier en construisant dans une dans creuse entre deux immeubles, mais bien d'aligner une barre de logement face à une rangée de maison pourtant estampillées comme étant « patrimoine remarquable »....Et non seulement on compte réviser le PLU pour passer d'une occupation activité à une occupation mixtes, mais on modifie également les hauteurs maximums, ce qui est aberrant dans ce tissu urbain. En lisant les intentions urbaines énoncées par le PLU d'Est-Ensemble, on relève bien les volontés louables de conserver un tissu urbain cohérent, même si plus dense ou plus adapté aux usages. On devrait donc prolonger l'alignement urbain des rues dans une continuité de façades en R+1 ou R+2, et dégager en coeur d'îlots des jardins communs ou partagés, privés ou publics. Mais le PROJET présenté ici est absolument INVERSE !! Contre toute attente, le garage Vulco est peut-être malgré lui une respiration dans la ville, dans le tissu. Je ne suis pas opposé à une occupation raisonnée du site, mais pas en étant mis devant un fait accompli. Je ne suis pas opposé à une construction sur la parcelle, mais pas d'un projet digne des années 1990. Il n'y a aucune nuisance, ni sonore, ni de pollution sur le site pour les riverains. Il n'y a aucune raison de densifier encore d'avantage le Pré Saint Gervais, quand les gervaisiens réclament plus de végétalisation et moins de densité. D'une manière générale, l'ensemble des arguments avancés pour vendre le projet est un mélange d'inepties et de bons sentiments. Manier des arguments écologiques pour bétonner encore d'avantage va avoir du mal à passer en 2023. Si l'on veut développer l'activité et l'attractivité du site, avec des projets d'économies sociales et solidaires, avec des acteurs locaux, pour l'insertion on peut rester dans le PLU actuel et y construire des ateliers pour des TPE, des locaux pour des artisans, des ateliers d'artistes...**

### OBS 88 du RD : MARTINE STELLAS

Je vis dans la copropriété mitoyenne du futur projet de construction. Je suis extrêmement surprise de l'ampleur de votre projet, (dont j'ai eu connaissance que depuis une semaine). En effet nous sommes une copropriété avec des structures de bâtiments qui vont être de toute évidence fragilisées par un tel chantier. Dans le cadre de ce projet il n'y a eu aucune étude sur la nature des fondations de nos bâtiments, des sols des façades mitoyennes. Étant dans l'obligation de créer des garages, de détruire un bâtiment de 4 étages sur rue, comment vous engagez vous pour ne pas nuire à la stabilité de notre copropriété. Je ne développe pas sur le nombre incroyable de constructions réalisées au Pré dernièrement... **Des réunions d'informations sont-elles prévues ? Quelle est l'avancée de ce projet ?**

### OBS 81 du RD : EMILIE DARTOIS

Je m'oppose à la modification du PLU concernant le projet au Pré Saint Gervais sur les parcelles C n° 90-91.

Tout d'abord, étant architecte depuis 20ans, je n'ai jamais vu un projet de plan masse dans un PLU : celui-ci devant être un plan local d'urbanisme et définir des règles urbaines. Or, il est présenté ici un projet sans qu'on en ait les règles... parle-t-on de PLU ou d'instruction de permis de construire ? Modifie-t-on un PLU pour pouvoir l'instruire ? En effet, la modification spécifie le changement de destination de la zone Ua en zone Um mais ne donne pas les indices spécifiant les reculs et hauteurs; sur quelle base a été fait le projet ? De plus, la proposition n'est pas en accord avec les préconisations du SRDIF, ni avec les arguments de modification du PLUi : « renforcer la nature en ville et adapter le territoire au changement climatique via la poursuite de nombreux objectifs compatibles ». **En effet, le plan masse est mensonger et ne peut accueillir que deux espaces véritablement « plantables », les autres parties non construites sont des zones de voies pompier et carrossables afin de pérenniser le projet immobilier réglementairement mais ne propose pas de végétalisation à proprement parlé : il est impossible de planter quoi que ce soit sur des bandes allant de 1 à 2m de large au nord. De plus, au vu des règles de stationnement du PLUi un parking enterré sera certainement nécessaire et donc la pleine terre sera beaucoup moins importante que ce qui est vu « en carrés verts » sur ce plan. En quoi cette proposition va-t-elle réduire les îlots de chaleur en milieu urbain ? Enfin, les « justifications de modification » ne sont pas fondées, et ne prennent nullement en compte les habitats avoisinants (contrairement à ce qui est énoncé). J'habite au 17 rue Baudin dans une maison en R+1 avec courrette, orientée au sud et n'ai aucune nuisance sonore due à l'activité en place, ni visuelle. Personne dans mon voisinage ne m'a jamais parlé en 12 ans de la nécessité de relier la rue Baudin à la rue André Joineau : nous passons tous par les rue Gabriel Peri ou Franklin pour passer d'un quartier à l'autre! Si le projet se fait tel que présenté les maisons avoisinantes, héritières du passé et patrimoine industriels de la ville ne vont qu'être « noyées » face à une barre de 16m de hauteur, perdre en vue et en ensoleillement, et bien sûr en qualité de vie. En conclusion, ce projet ne se justifie que pas la rentabilité immobilière, mais aucunement par ce que prône l'ambition du nouveau PLUi d'Est Ensemble et ne répond pas aux enjeux environnementaux et sanitaires actuels. En tout état de cause, le collectif dont je fais partie, Collectif Baudin Joineau, et moi-même feront un recours au permis de construire si le projet est maintenu en l'état.**

### OBS 91 du RD : HABITANTE RUE BAUDOIN

Concernant la zone entre les rues Baudin et Joineau au Pré Saint Gervais, je m'étonne que le projet présenté dans le cadre de la consultation sur le PLUi fasse état d'un projet déjà très avancé. Il est rare que dans le cadre d'une consultation, un projet aussi détaillé soit soumis. On pourrait aisément croire que ce projet existe de longue date et que le PLU serait modifié expressément pour le faire aboutir, ce qui est contraire au principe même d'une consultation citoyenne. Quels sont au juste les intérêts défendus par les personnes qui demandent la modification d'affectation de cette parcelle ? Par ailleurs, dans le cadre du PLUi, il est mentionné par Est Ensemble que les modifications du plan actuel doivent apporter plus de verdure au sein des villes d'Est Ensemble. Force est de constater que le projet proposé au Pré Saint Gervais laisse en fait très peu de place à la verdure et aux espaces verts pourtant fortement revendiqués par les habitants de la commune, qui ne disposent que de 0,5m<sup>2</sup> d'espace vert par personne quand il en faudrait 10 selon l'OMS. **Les surfaces allouées à la pleine terre sont en partie orientées plein nord, autant dire qu'il n'y poussera pas grand-chose qui puisse apporter aux riverains les bénéfices d'un espace vert en termes de cadre de vie et de santé.** Outre ces éléments liés à une approche raisonnée de la construction au Pré Saint Gervais avec une proportion inversée entre espace vert et construction, il s'avère que ce projet ne respecte en rien les proportions architecturales qui constituent le cœur de cet îlot. Il est prévu de construire un immeuble R+4, soit 16 mètres de hauteur. **De part et d'autre de la parcelle concernée, on trouve encore des pavillons individuels ou en petites**

*copropriétés, n'excédant pas 10m de haut, certaines classées « patrimoine remarquable ». Le préjudice en termes de vue et d'ensoleillement pour les habitants de ces logements est incontestable, mais c'est l'identité architecturale du quartier qui est dégradée. En observant le projet présenté, malgré les arguments pseudo écologiques avancés en description, on constate surtout une optimisation de l'espace pour exploiter au maximum la parcelle. Une ruelle entre les rues Baudin et Joineau réclamée par les riverains ? Depuis 18 ans que j'habite le quartier, je n'en ai jamais entendu parler ni même ressenti le besoin. Ne serait-ce pas plutôt pour garantir les accès pompiers qui permettraient de construire au plus haut sur toute la largeur de la parcelle ? Je doute de la sincérité des arguments avancés dans ce projet. Au Pré Saint Gervais ces dernières années, les projets immobiliers d'ampleur se sont multipliés, exploitant la moindre parcelle disponible, rue Gabriel Péri, rue Séménaz, rue Henri Martin, avenue Jean Jaurès, sans compter le site de Busso et j'en passe. Ces constructions, souvent très pauvres esthétiquement, viennent dénaturer le patrimoine architectural, et densifier une commune qui est l'une des plus denses de France. Pourquoi vouloir toujours exploiter au maximum chaque m2 disponibles ? Cela ne va-t-il pas à l'encontre des recommandations d'Est Ensemble ? Et tout simplement de l'intérêt des habitants dans le contexte d'urgence climatique que nous connaissons ?*

#### **OBS 94 du RD : COLLECTIF JEAN BAUDOIN**

*(...) Nous sommes un collectif d'habitants des rues Baudin et Joineau, qui s'était constitué en 2018 pour s'opposer à une modification du PLU du Pré Saint Gervais sur cette même parcelle. Le PADD qui a été voté depuis rappelle l'importance de privilégier la végétalisation au sein des nouvelles constructions. Nous ne pouvons que constater que dans le projet présenté, les intentions du PADD ne sont pas respectées. Par ailleurs, ce projet semble bien avancé et nous pouvons également souligner que les autres modifications du PLUI d'Est Ensemble n'apportent autant de détail. Nous nous interrogeons sur l'opportunité d'une consultation publique d'un projet qui semble déjà validé. Cette modification qui se trouve à quelques dizaines de mètres du futur projet Busso vient densifier le cœur de ville et remettre en cause l'ensemble de l'équilibre urbanistique général de la ville (sans parler des nouvelles constructions rue Semenaz, et des nouvelles habitations sur Gabriel Péri). Dans le passé les incohérences urbanistiques ont été légion dans cette ville (ZAC cœur de ville). Il nous semble essentiel dans le cadre d'une modification d'un PLUI de s'appuyer sur une approche plus raisonnée en particulier des immeubles R+4 dans un îlot où aucun immeuble ne dépasse le R+3 avec une emprise en pleine terre réduite à la portion congrue (...)*

#### **OBS 95 du RD : ANONYME**

*Je ne comprends pas pourquoi on veut modifier le PLUI sur notre ville pour valider un permis de construire. C'est un détournement de procédure. Sur le fond, on avance des arguments qui ne tiennent pas la route pour faire oublier mes constructions qui densifieront et n'iront aux voisins proches. En plus, la voie piétonne dont personne n'a exprimé le besoin ne sert qu'à s'affranchir des règles d'urbanisme. Tout cela est purement financier et va à l'encontre des besoins du quartier qui a plus besoin de verdure que de densification dans notre ville qui l'est déjà beaucoup. Quel intérêt de faire cela ? On se le demande.*

#### **OBS 108 du RD : ANONYME**

*Bonjour, Je souhaite déposer une remarque au sujet du document 6 plan de zonage 5B au Pré St Gervais, Secteur de plan de masse rue André Joineau Rue Baudin.*

*Votre modification proposée pour la mise en place d'une venelle piétonne entre les rues Baudin et Joineau, permet de contourner des règles de hauteurs en zone B7, plu en vigueur, p57. La hauteur de R+4 / 16m dans la bande principale n'est pas respectée. L'esprit du PLU des parcelles traversantes en longueur est de respecter un gabarit raisonnable en cœur d'îlot R+2, permettant des apports lumineux suffisants, et une homogénéité des cœurs de parcelle. La densité proposée ne sert que les intérêts de rentabilité économique du futur projet, pas celle des riverains qui seront, entre autre, privés de leurs apports lumineux naturels et un peu plus bétonnés. Je demande à ce que cette modification soit revue.*

#### **OBS 122 du RD : ANONYME**

*Vous n'ignorez pas la situation actuelle au Pré St Gervais. Dans le département, c'est à la fois la ville la plus densément peuplée et la moins dotée en espaces verts publics de proximité : moins d'un demi-mètre carré par habitant (0,40 m2 exactement, peut-être un déplorable record du monde !), quand l'OMS préconise un minimum de 10 m2. Bordée du périphérique, c'est aussi l'une des plus polluées de France. Les particules fines et le dioxyde d'azote ont des taux deux fois*

**(PM 2,5) et quatre fois (NO2) supérieurs aux normes OMS 2021. Les risques liés à la santé et à l'environnement sont nombreux.** Comme vous le savez, les études scientifiques s'accumulent et confirment la corrélation entre densification, pollution, manque d'espaces verts arborés, pauvreté et santé des habitants. Malheureusement Le Pré est particulièrement exposé à ces fléaux. En outre, les effets délétères des canicules y sont renforcés dans un environnement totalement minéralisé (98%). Cette situation, aggravée par la quasi-absence d'espaces verts, entraîne des risques accrus de dégradation du bien-être, du stress, de maladies (AVC, asthmes, cancers) et de surmortalité. L'Observatoire Régional de Santé y a relevé le plus fort taux de mortalité au Covid 19 en juin 2020. Or à ce jour, malgré nos alertes significatives (courriers, pétition, manifestation lors des enquêtes publiques des PLU et PLUi sur les limites et les dangers de la densification d'une ville déjà sur-densifiée, la municipalité et Est Ensemble maintiennent leur objectif de + 15 % de logements en 2030 au Pré St Gervais, ce qui réduira encore la surface d'espaces verts publics de proximité à 0,39 m2 par habitant. Une diminution en totale contradiction avec les recommandations du Sdrif d'atteindre 10 m2 à cette échéance. Alors que le Sdrif exempte de toute construction nouvelle les villes carencées en espaces verts comme le Pré.

### **Question au maître d'ouvrage**

**Le maître d'ouvrage est invité à répondre aux interrogations suivantes :**

- 1) Cette modification va-t-elle dans le sens du PADD ? Pourquoi ?
- 2) Une consultation des riverains a-t-elle eu lieu ?
- 3) L'instauration d'un plan de masse entre-t-il dans le cadre de la procédure de modification du PLUi ?
- 4) En quoi la construction de nouveaux bâtiments à cet endroit va-t-il permettre de créer un îlot de fraîcheur ?
- 5) Comment la cohérence urbaine avec les constructions existantes sera-t-elle respectée ?
- 6) Que répondez-vous aux observations qui évoquent un possible détournement de procédure ?
- 7) Confirmez-vous que l'instauration du plan de masse permet le contournement du règlement écrit (règle de hauteur R+4 en bande principale) ?
- 8) La ville du Pré Saint-Gervais est-elle éligible à l'exemption du SDRIF relative aux constructions de nouveaux logements au sein des villes carencées en espaces verts ?
- 9) Les risques liés à la santé des riverains sont-ils pris en compte dans le cadre de ce projet ?
- 10) Comment la ville du Pré Saint-Gervais compte-t-elle tendre vers l'objectif de 10m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant ?

#### **1. Cette modification va-t-elle dans le sens du PADD ? Pourquoi ?**

Le secteur de plan masse fait écho à l'ensemble des axes du PADD et à plusieurs déclinaisons thématiques de chaque axe.

#### **1<sup>er</sup> axe du PADD : « vers une ville renaturée et de qualité pour tous » (p13)**

#### **Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités de forme d'habitat (p16)**

- **Diversité urbaine et de l'habitat** : les logements seront soumis aux obligations de l'OAP habitat sur la qualité des logements (surfaces minimales, diversité de typologies etc), et devront intégrer l'obligation de mixité sociale avec la création d'au moins 30% de logements sociaux avec une diversité du type de financements conformément au PLH en vigueur. La forme urbaine des futures constructions a été travaillée en tenant compte, de l'implantation du bâti et des formes urbaines avoisinantes, des limites séparatives, de l'exposition des bâtiments existants et futurs, et de la configuration parcellaire, que ce soit en limitant les hauteurs ou en prévoyant des mises à distance des bâtiments et des toitures accessibles.

- Intégration urbaine et renouvellement urbain : la création de la voie piétonne végétalisée répond à l'objectif de renforcer les liaisons entre les différents quartiers, ici en étant une voie secondaire apaisée et plantée entre le quartier côté rue Baudin, à dominante résidentielle, comprenant une école publique, et la rue Joineau bordé par le square Allende et la future zone de commerces de proximité prévue par l'OAP « Îlot de l'Eglise », en continuité du cœur de ville.
- Intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire par la renaturation des milieux urbains, la valorisation de la place de la biodiversité en ville et des continuités écologiques (p18) : le projet participe aux objectifs de renaturation de la ville, de désimperméabilisation des sols et de préservation des espaces publics. L'intention principale est de renaturer cette parcelle, dans une logique de continuité à l'échelle du quartier et de la Ville, (avec les espaces paysagers protégés privés et publics, les alignements d'arbres existants, les toitures végétalisées et les espaces verts des nouveaux projets de construction). Le secteur de plan de masse travaille sur différentes strates végétales, supports de biodiversité afin de recréer un écosystème en faisant lien avec les supports de biodiversité existants des rues Baudin (Alignement d'arbre) et André Joineau (square Allende) :
  - Créations de jardins privés en cœur de parcelle puis en zone tampon sur la nouvelle voie piétonne, qui comprendront des haies végétales
  - Les toitures végétalisées
  - La nouvelle voie, qui sera fortement plantée et végétalisée

Cet espace sera donc un accès direct au square Allende depuis la rue Baudin par un nouveau corridor écologique répondant ainsi à l'OAP « fil vert ».

- Favoriser à court et moyen termes l'amélioration et la création de transports collectif par le développement des transports collectifs et de leurs accès (p19) : la nouvelle voie offrira un accès direct à l'arrêt de bus de la ligne 170, rejoignant plusieurs arrêts de transports en site propre (métro, RER, Tramway) du Territoire et participera donc à l'objectif du PADD d'amélioration de l'accès aux transports structurants collectifs par tous les autres modes de transport.
- Valoriser et développer les qualités architecturales, paysagères et urbaines dans les projets (p20) : Le projet rentre pleinement dans les objectifs de qualité architecturale, paysagère, urbaine et environnementale puisqu'il prévoit la création de jardin « tampon » entre l'espace public végétalisé et les futures constructions, la prise en compte des normes environnementales, le respect des règles du PLUi en terme d'habitat (OAP Habitat), d'environnement (OAP Environnement et règlement), de gestion des déchets (annexe) etc. Le projet développe également des espaces de respirations et de perspectives, en particulier depuis les deux entrées des voies, en prolongement de la rue du 14 Juillet, en jouant sur les hauteurs des bâtiments, sur leur rythme et leur séquences architectural (ce qui est imposé par le règlement du PLUi), leur implantation et en favorisant les cônes de vue en cœur de parcelle.

## 2e axe du PADD « L'humain et le vivre ensemble au cœur du projet » (p21)

- Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités, au travers de la qualité de l'habitat et du renforcement de la mixité sociale (p24) : les constructions devront être conformes à l'OAP « qualité de l'habitat », notamment en termes de mixité des typologies



et de qualité de l'habitat (aménagement et surface) permettant une nouvelle offre devant répondre aux besoins de diverses populations. Les parcelles concernées par le secteur de plan masse sont en secteur de mixité sociale, assurant ainsi une obligation de réalisation de 30% de logements sociaux avec une diversité du type de financements conformément au PLH en vigueur.

- Agir pour un environnement vecteur de santé publique (p26) : le secteur de plan masse et l'emplacement réservé permettent de créer une nouvelle voie fortement plantée et végétalisée en face d'un square existant, le square Allende, qui a et fera l'objet d'une valorisation. Ce projet développe donc le maillage d'espaces verts en s'appuyant sur un parc existant. De plus, la dépollution du site permettra la lutte contre la pollution des sols liée à l'activité actuelle de garage automobile.
- Développer et diversifier les moyens de se déplacer (p27) : la voie nouvelle végétalisée sera une voie secondaire apaisée, agréable et plantée servant d'une part à rejoindre la polarité commerciale et l'arrêt de bus de la ligne 170 situé en face et d'autre part, sécuriser l'accès à l'école maternelle. Elle participera donc pleinement aux objectifs de rééquilibrage des modes de déplacements sur l'espace public, de renforcement de l'utilisation des transports collectifs et de favorisation des mobilités actives en étant un espace réservé aux piétons. Par ailleurs, les règles de stationnement automobile et vélo prévues par le règlement du PLUI permettant de répondre aux différents besoins de la population gervaisienne, actuelle et future, en cohérence avec une politique publique de réorganisation de l'espace public par la suppression de places de stationnement afin de permettre sa renaturation ou la mise en place de stationnement vélos.

### **3<sup>e</sup> axe du PADD : « L'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée » (p29)**

- Maîtriser l'évolution du territoire (p32) : le secteur de plan masse et l'emplacement réservé sont des outils allant dans le sens de l'encadrement des mutations urbaines et de la densification puisqu'ils permettent de maîtriser l'évolution de ces parcelles. Le projet ainsi conçu s'articule avec une centralité existante et s'insère dans le tissu urbain existant que ce soit en termes de destinations ou de forme urbaine.
- Rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique à travers la transition énergétique (p34) : Le site sera dépollué et désimperméabilisé. Les futures constructions répondront aux nouvelles normes environnementales ambitieuses voulues par la modification 2 du PLUI et auront un usage plus compatible avec la présence d'habitation aux alentours.

#### **2. Une consultation des riverains a-t-elle eu lieu ?**

Le secteur de plan masse n'a pas fait l'objet de consultation particulière des riverains.

#### **3. L'instauration d'un plan de masse entre-t-il dans le cadre de la procédure de modification du PLUi ?**

L'instauration d'un secteur de plan masse est permis par l'article R 151-40 du code de l'urbanisme : « Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 151-13, ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé en application de l'article L. 151-25, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ».

L'instauration de ce secteur de plan masse n'entre pas dans les critères de la révision du PLUI (article L 153-31 du code de l'urbanisme), qui sont :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

L'instauration de ce secteur de plan masse rentre ainsi dans le champ de la modification prévue à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme sur la modification d'un plan local d'urbanisme :

« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

#### **4. En quoi la construction de nouveaux bâtiments à cet endroit va-t-il permettre de créer un îlot de fraîcheur ?**

Les deux parcelles concernées par le secteur de plan masse sont aujourd'hui 100% minérales, à usage de garage automobile, de stockage et de bureaux. Le secteur de plan masse, en complément du règlement, encadre les conditions de mutation et notamment leur désimperméabilisation.

La voie entièrement ouverte au public sera fortement végétalisée et plantée et fera lien avec le square Allende et un alignement d'arbre à l'angle des rue Baudin et Jacquard.

Les futurs bâtiments, structurés autour de jardins privés aussi végétalisés et plantés d'arbres à moyen et à grand développement (règlement PLUi), répondront aux nouvelles normes de performance énergétique en lien avec l'ambition du règlement du PLUI. Ils accueilleront des toitures fortement végétalisées avec un minimum de 30 cm d'épaisseur permettant la plantation de graminées, vivaces et arbustes. Leur implantation et configuration évite tout enclavement et permet une ventilation naturelle de l'ensemble des espaces existants et créés.

Cet ensemble a pour objectif de créer un couvert et une continuité végétale composée de différentes strates à forte valeur écologique.

Son rôle sera ainsi à la fois, support de biodiversité, et de rafraîchissement du sol par la présence de pleine terre, d'une ouverture de l'îlot Est-Ouest, d'un apport d'ombrage et du mécanisme de photosynthèse.

#### **5. Comment la cohérence urbaine avec les constructions existantes sera-t-elle respectée ?**

Les principes d'implantation et de gabarit développés dans le plan masse prennent en compte le bâti existant grâce aux principes de limitation des hauteurs, d'épaisseur des bâtiments et de distances imposées par rapport aux constructions voisines. Il est également prévu des mises à distance entre les futures constructions.

L'épannelage des constructions environnantes est fortement diversifié, que ce soit sur rue ou en cœur de parcelle (allant du R+1 au R+4).

La voie créée est dans le prolongement des rues Jacquard et du 14 Juillet. Cette organisation permet une mise en valeur des ensembles urbains limitrophes et qui sont protégées au titre des ensembles urbains remarquables du PLUI (de faible hauteur, organisées sur cour et orientées perpendiculairement aux voies).

Le projet s'implante aussi en limite séparative sur les bâtiments mitoyens et permet de travailler des distances par rapport aux limites séparatives plus importantes que celles imposées par le PLUI. Le PLUI impose normalement une distance de 6 mètres par rapport aux limites séparatives en cas de retrait. Le secteur de plan masse impose des distances minimums allant jusqu'à 10 mètres

Les bâtiments sont moins épais que ce qui est autorisé par la réglementation (bande principale de 16m prévue par la présente modification, emprise au sol de 100% et implantation en limite séparative possible, implantation à l'alignement obligatoire etc.).

Concernant les hauteurs, il est privilégié un panel de hauteurs de R+1 à R+4 en fonction de la morphologie et du positionnement des constructions voisines, ainsi que des cônes de vue en lien avec la voie nouvelle, évitant tout enclavement pour les constructions existantes et futures.

Le secteur de plan masse impose également de rendre inaccessibles les toitures situées en limite séparative pour éviter que les nouveaux espaces extérieurs aient des vues directes sur les constructions voisines.

#### **6. Que répondez-vous aux observations qui évoquent un possible détournement de procédure ?**

Cette réponse complète celles déjà apportées aux questions 3 et 5.

Actuellement, une future construction à cet emplacement pourrait s'implanter en limite séparative dans une bande principale de 20 mètres de profondeur, calculée à partir de chaque voie existante et pouvant compter 100% d'emprise au sol et aller jusqu'à R+4 et 16 mètres de hauteur. Dans la bande secondaire également, l'emprise au sol peut aller jusqu'à 40%.

Du fait de la création d'une voie nouvelle par un emplacement réservé, il y a une possibilité réduite de construire. De plus, le secteur de plan masse est un outil du code de l'urbanisme qui permet d'encadrer et d'adapter de manière plus fine le gabarit et l'implantation de futures constructions sur ces parcelles, comme détaillé dans la réponse précédente.

#### **7. Confirmez-vous que l'instauration du plan de masse permet le contournement du règlement écrit (règle de hauteur R+4 en bande principale) ?**

Les hauteurs sont, grâce au secteur de plan masse, réduites puisque la création de la nouvelle voie paysagère créée une bande principale sur l'ensemble des parties hors emplacement réservé. De fait, la hauteur maximale autorisée sur l'ensemble des emprises privées, sans secteur de plan de masse, serait de R+4 et 16 mètres.

Comme détaillé dans la réponse à la question 5, le secteur de plan masse limite les hauteurs possibles ou met à distance les constructions en limites séparatives.

### **8. La ville du Pré Saint-Gervais est-elle éligible à l'exemption du SDRIF relative aux constructions de nouveaux logements au sein des villes carencées en espaces verts ?**

Le Pré Saint Gervais fait partie des Villes totalement urbanisées et dont l'ensemble de ses quartiers sont dans un rayon de 500 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro existante ou à venir.

Les « Orientations réglementaires » du SDRIF actuellement opposable ne mentionnent pas « d'exemption du SDRIF relative aux constructions de nouveaux logements au sein des Villes carencées en espaces verts ».

### **9. Les risques liés à la santé des riverains pris en compte dans le cadre de ce projet ?**

En lien avec les réponses déjà développées, plusieurs éléments vont dans ce sens :

- Dépollution du site,
- Suppression de l'activité de garage automobile pour des destinations plus compatibles avec le tissu résidentiel environnant,
- Renaturation des sols,
- Couvert végétal sur l'ensemble des deux parcelles avec différentes strates
- Apaisement de l'espace public par la création de la voie nouvelle végétalisée et de jardins privés éloignant les constructions de l'espace public. En plus des éléments de réponse déjà fournis sur la renaturation des sols, le projet prévoira également une dépollution du site (activité de garage automobile),
- Ouverture du site au riverains.

### **10. Comment la ville du Pré Saint-Gervais compte-t-elle tendre vers l'objectif de 10m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant ?**

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...

- En renaturant les différents espaces publics :

- Création d'alignements d'arbres et décroustage des trottoirs à l'occasion de requalification des voies : dernièrement avenue Jean Jaurès dans le cadre de la promenade des hauteurs par exemple,
- Réaménagement en cours du centre-ville - du 89 rue 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).

- Agrandissement ou requalification de square existant comme le square Edmond Pépin ou Allende.
- Création de cours OASIS dans l'ensemble des écoles.
- En créant de nouveaux jardins publics : Dernièrement : Création du square Aimé Césaire. Programmé : opération des anciennes salaisons Busso, OAP des 7 Arpents.
- 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.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie l'EPT Est Ensemble pour l'ensemble des précisions apportées et prend acte de ses réponses. Ce projet fera l'objet d'un traitement particulier au sein des conclusions motivées.

## SITE DE L'IRD A BONDY

### OBS 100 du RD : BONDY ECOLOGIE

*La parcelle de l'IRD revêt une grande importance pour la ville de Bondy; même si elle est actuellement en zone C, c'est une zone largement dévolue à la nature de par ces activités( jardins par exemple) qui ne nous paraissait pas devoir évoluer actuellement; or le classement d'une petite bande le long du bois de Bondy en zone Uev qui est, certes, une bonne chose, nous fait craindre que le reste soit promis à des activités humaines éloignées de la nature, ce n'est pas tant la transformation en Ua mais ce que cela peut laisser prévoir, c'est pourquoi, il nous paraît essentiel de protéger cette parcelle.*

### Questions au maître d'ouvrage

**Le maître d'ouvrage peut-il fournir une réponse à l'observation ci-dessus ?**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Le passage en zone urbaine d'activités (UA) de la parcelle de l'Institut de Recherche pour le développement (IRD) a été fait pour maintenir la vocation d'activités y compris d'intérêt collectif, ceci afin d'affirmer comme il est mentionné l'importance de ce site à l'échelle de la ville de Bondy et du Territoire d'Est Ensemble.

La parcelle est concernée par des Espaces paysagers protégés (EPP) afin de ne pas le dénaturer en plus de la nouvelle zone urbaine d'espace vert (UEv) qui a été créée. La ville et Est Ensemble tiennent à protéger la valeur naturelle et écologique de ce site emblématique. De plus, l'ajout de l'emplacement réservé en vue de créer un mail piéton facilitant l'accès au parc du Bois de Bondy a aussi été pensé pour améliorer l'usage et la pratique de ce site par les bondynois.

Est Ensemble et Bondy sont très vigilants quant à l'évolution du site et réfléchissent au lancement d'une étude urbaine sur le site pour pouvoir préciser le règlement d'urbanisme.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui confirme la préservation du site de l'IRD.  
Le CE se dit donc favorable à la modification de zonage demandée.

## AUTRES SUJETS

### OBS 111 du RD : GALLOIS

*Je ne comprends pas la modification (passage à UM68D13) dans la zone sud de Bondy. En effet, pourquoi couper la rue Leder en 2 alors que la 2eme partie est déjà en train de se densifier par la construction d'immeubles et la rue de Varsovie contient déjà 2 résidences. Les pavillons sont déjà encerclés d'immeubles, il serait donc plus logique de densifier également cette zone par la construction d'immeubles et de commerces car elle est très proche de la gare et donc du futur métro et de préserver la zone plus à l'est (UC48C16) voire accentuer cette zone vers la mare à la veuve. De plus, justifier ce changement par le fait de construction d'immeubles près du canal de L'ourcq n'est pas à propos car les gens souhaitant un accès rapide à Paris n'habitent pas près de l' Ourcq mais près de la gare, de son RER E et de son accès à Paris en 15'. Faire ce changement tend donc à pénaliser les actuels propriétaires qui seront encerclés d'immeubles et les potentiels futurs propriétaires qui ne pourront pas se loger près du futur métro.*

### Questions au maître d'ouvrage

**Le maître d'ouvrage est invité à fournir des réponses aux interrogations soulevées au sein de la contribution 111.**

### Question du commissaire enquêteur

**Le maître d'ouvrage est invité à préciser ici les critères lui permettant de définir et classer les zones en tant que zones pavillonnaires. Dans le cas présent, une analyse fine de ce secteur a-t-elle été réalisée afin de déterminer le nouveau zonage ? Qu'en est-il ressorti ?**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

L'évolution de zonage consiste en un passage de la zone de centralité (UC) à la zone de mixité (UM), aussi la densification est toujours possible sur ce secteur. Le changement de la zone de centralité (UC) à la zone de mixité (UM) permet d'assurer une transition entre les différents secteurs, la zone UC au contact de la gare, la zone UM puis le secteur pavillonnaire classé en zone UH qui est ainsi protégé et préservé.

Une recherche d'apaisement sur ce secteur qui a connu de nombreux travaux est voulue. En effet, un certain nombre d'opérations récentes sont en cours et de nombreux projets restent à venir : transformation du pôle gare, le projet de renouvellement urbain de la Sablière.

Sur la route de Villemomble la protection du pavillonnaire se traduit par la limitation de la densité.

Une partie de l'emprise a donc été ôtée du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et elle est également couverte par un sursis à statuer permettant de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, etc.) ou les effets d'une déclaration d'urbanisme, 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.

De plus, le développement a commencé de manière accélérée alors que le secteur est toujours dans l'attente de l'arrivée des transports et de la nouvelle ligne de métro qui ne cesse d'être retardée.

Dans cette perspective, une temporisation est nécessaire d'où l'évolution de zonage proposée dans le cadre du projet de modification n°2.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le CE remercie l'EPT pour sa réponse qui vient en complément de celle déjà formulée plus en amont au sein de ce procès-verbal de synthèse. Le CE comprend que la modification du zonage relève d'une recherche de cohérence des structures urbaines de ce quartier en pleine mutation. Par ailleurs le CE confirme que la transition d'une zone UC à une zone UM n'entrave pas la densification permise par les règles de constructibilité de la zone UM.*

## 3.4.10. THEME N°10 : ESPACES PAYSAGES PROTEGES

Cette thématique comptabilise 12 observations soit 6 % des contributions du public.

### QUARTIER NUNGESSER COLI

#### OBS 31 du RD (PJ-RD30) : COLLECTIF QUARTIER NUNGESSER COLI

*Observation sur la parcelle 201, 58-60 rue Nungesser - Montreuil? (cf : 6. Plan de zonage - 7.d Montreuil - Haut Montreuil). C'est avec soulagement que nous avons découvert que la parcelle maraîchère 201, située rue Nungesser à Montreuil a été inscrite comme EPP, sur le plan de zonage du PLUi modifié. Nous remercions la commission d'avoir pris en compte nos observations de janvier 2022 (voir recours). Cependant, le 5 décembre 2022, le permis de construire (N° 93048 22 B157) a été accordé par la mairie de Montreuil. Ce permis a été affiché au 58-60 rue Nungesser le 21 décembre 2022. Le collectif des habitants du quartier Nungesser-Coli a adressé un recours gracieux concernant cette autorisation d'urbanisation, au Maire de Montreuil le 10 février 2023, avec copie envoyée au promoteur Terabilis. Les courriers ont été réceptionnés le 15 février 2023. Le 28 février 2023, la majorité des arbres fruitiers de la parcelle 201 ont été abattus ainsi qu'un autre grand feuillu, situé aux milieu de la parcelle (voir photos avant et après) alors que le recours gracieux n'est pas arrivé à son terme. A noté, Il n'a pas été mentionné sur le permis de construire le caractère patrimonial et la nature de cette parcelle. Il n'a pas été précisé qu'un des murs prévu à la destruction est un mur à pêches, vestige de la grande époque horticole de Montreuil (voir PC 17 3/3 - photo PCA2.4 ). Dans le paragraphe 2.1 «Aménagement prévus» (voir notice architecturale/PC4 page 10/28) du permis de construire, il est uniquement mentionné : «Les arbres suivants seront abattus : - un cerisier situé à l'entrée du terrain, - Un abricotier situé au centre du terrain, - un cerisier situé à la limite sud du terrain. Malgré cet abattage, Il serait absurde aujourd'hui d'urbaniser cette parcelle alors qu'elle est par nature, un îlot de fraîcheur incontestable, une zone indispensable pour l'infiltration des eaux de pluie, un lieu où la biodiversité est riche, une terre fertile. D'après un expert, les arbres fruitiers qui malgré les coupes sévères peuvent repartir. C'est aussi, dans le quartier, la seule parcelle qui a échappé à l'urbanisation*

intensive commencée dans les années 1960. La politique de nombreuses villes, aujourd'hui, est de revégétaliser. Mais avant, ce qui relève du bon sens, serait de conserver ces espaces qui n'ont jamais été urbanisés. Les experts nous alertent sur les risques liés au réchauffement climatique. Le Giec, entre autre, évoque le « stress thermique » et l'effet des îlots de chaleur urbain, qui peuvent ajouter 2°C au réchauffement local et provoquer des niveaux de mortalité plus élevés, en particulier pour les personnes âgées et les jeunes enfants. Protéger cette parcelle contribuerait à l'un des objectifs du PLUi 2 dont l'ambition est la renaturation et la transition écologique du territoire d'Est ensemble et apporterait à la mairie de Montreuil, de la crédibilité par rapport à la communication qu'elle réalise sur ce sujet depuis des mois. **Nous demandons que ce classement EPP sur la parcelle 201 soit définitivement intégrée au PLUi 2023 et que ce projet éternitaire, loin des enjeux climatiques, du XXIe siècle, soit annulé pour ne pas créer un nouvel îlot de chaleur et permettre à la biodiversité de continuer à enrichir nos territoires pour le bien de tous.**

#### OBS 41 du RD (PJ-RD41) : QUEYREYRE

Mon observation concerne l'inscription au titre d'Espaces Paysagers Protégés de la parcelle cadastre 000 CK 201 au 58-60 rue Nungesser à Montreuil. Cette parcelle est la dernière parcelle maraîchère en pleine terre dans le quartier à avoir toujours été cultivée. Elle présente toutes les caractéristiques du site classé des mûrs à pêches voisin : des arbres fruitiers, un mur à pêche et la présence d'une petite faune. Il s'agit donc un patrimoine extrêmement important à préserver et à protéger. C'est un îlot de fraîcheur naturel et un espace essentiel pour la maintenance d'une trame verte dans le quartier. Par ailleurs la parcelle voisine (cadastre 000 CK 209) a été classée au titre d'Espaces Paysagers Protégés (EPP). Cela ferait donc sens que la parcelle 000 CK 201 au 58-60 rue Nungesser qui présente un intérêt plus important le soit également.

#### Questions au maître d'ouvrage

**Le maître d'ouvrage peut-il fournir une réponse aux observations et demandes précédentes ?**

#### Observations en réponse du maître d'ouvrage

La parcelle CK201 correspondant à l'adresse précitée du 58 rue Nungesser est classée en zone pavillonnaire (UH) marquant ainsi la volonté forte de la collectivité de préserver le tissu pavillonnaire existant.

Par ailleurs, elle a bien fait l'objet de l'ajout d'une protection dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi. Pour autant il s'avère qu'un permis de construire avait été déposé le 8 août 2022. L'instruction du permis et les vérifications complémentaires réalisées n'ont pas permis de révéler de points non réglementaires. Ce dernier a donc été accordé le 5 décembre 2022.

Toutefois, la Ville de Montreuil reste convaincue que le classement en espace paysager protégé (EPP) de cette parcelle est indispensable car elle est une réponse concrète au changement climatique, à la nécessité de protéger la biodiversité et les îlots de fraîcheurs. Aussi, elle souhaite réaffirmer sa volonté de classer la parcelle CK201 en Espace Paysager Protégé, mais aussi son souhait que le permis de construire accordé soit retiré par le pétitionnaire. Un courrier en ce sens a été envoyé au pétitionnaire afin qu'il retire son projet. Ce dernier est joint au présent document.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour ces précisions ainsi que pour la transmission du courrier adressé au pétitionnaire. La ville de Montreuil réaffirme sa volonté de voir protéger cette parcelle. Ce sujet fera l'objet d'un point particulier au sein des conclusions motivées.



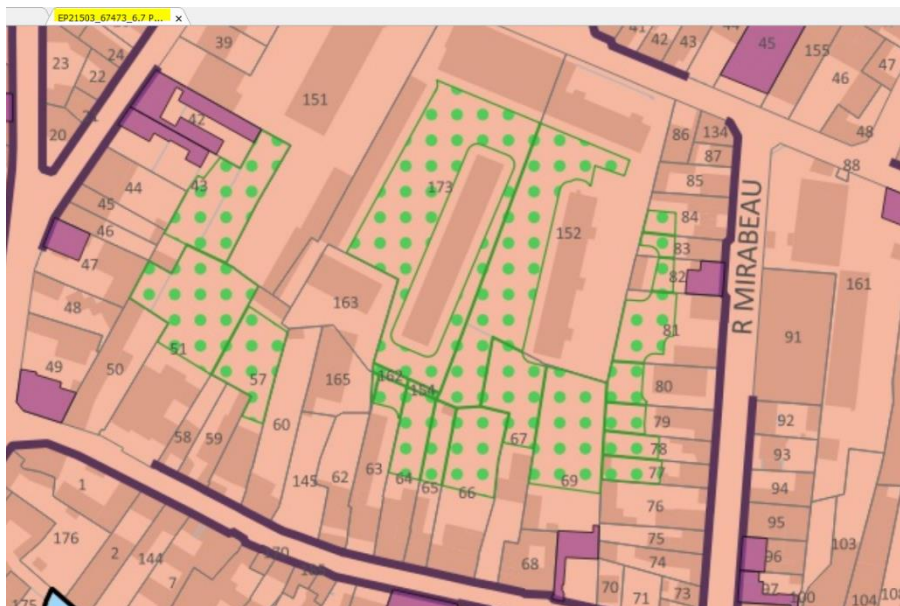
**OBS 36 du RD (PJ-RD30) : MARION FESTAETS**

*J'habite au 19 rue Danton, à Montreuil, et je constate une aberration dans le classement de la zone EPP qui n'inclut pas dans la continuité du secteur protégé quelques parcelles dont la mienne, qui sont pourtant bien des zones de jardins au cœur de cet espace naturel. Il ne peut s'agir que d'une erreur d'appréciation, puisqu'une photo satellite suffit à se rendre compte que ces différents espaces verts sont reliés. Je plaide donc pour le classement en EPP de ma parcelle (62) ainsi que des parcelles voisines (60, 63, 64, 145, 163, 165), ainsi que la partie sud de la rue Danton, aux abords immédiats des vastes espaces verts de la cité scolaire Jean-Jaurès, qui constituent également un espace vert au cœur de la ville dans un secteur urbain qui a grand besoin de préserver ces îlots de respiration.*

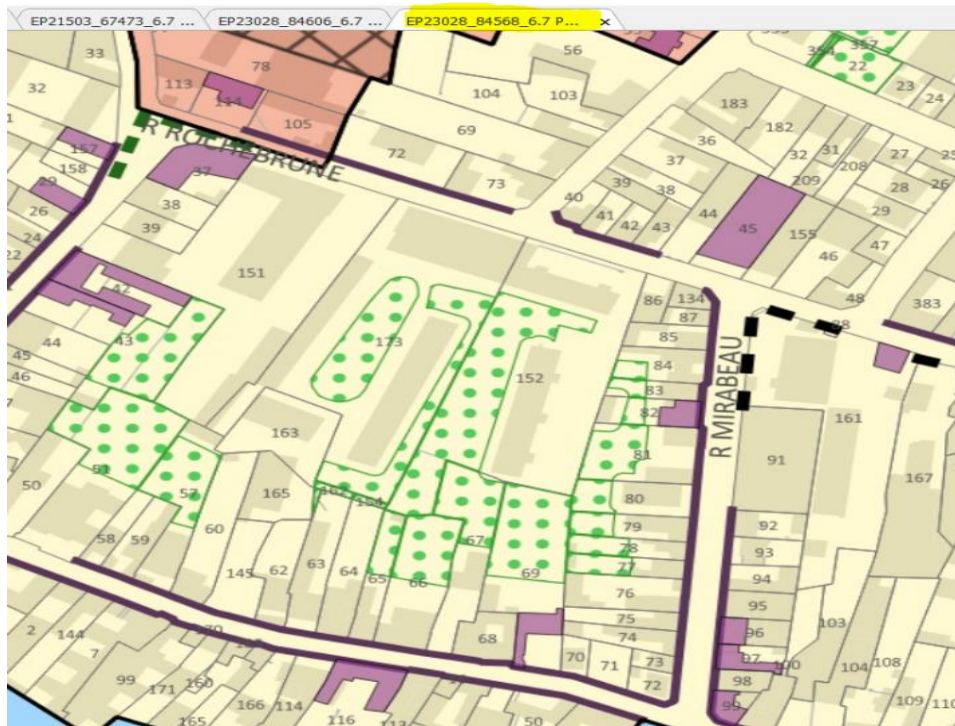
**OBS 105 du RD (PJ-RD105 1-5) : ANONYME**

*Montreuil – Espaces Paysagers Protégés (...) **Qu'Est Ensemble et que la municipalité de Montreuil aient décidé de renaturer la ville, est une bonne nouvelle. La protection renforcée des cœurs d'îlots et espaces verts, notamment dans le secteur pavillonnaire, par la création d'EPP / Espaces Paysagers Protégés, initiée lors de la précédente modification du PLUI me semble en effet participer de la qualité des espaces urbains.** Cependant les critères à l'origine de l'inscription de telle parcelle au titre d'EPP ainsi que de l'exclusion de telle autre, me sont obscurs. Pourquoi par exemple – **alors qu'est mise en avant la « préservation des continuités écologiques du tissu pavillonnaire », la parcelle 201 de la rue Nungesser n'est-elle pas classée alors qu'elle « présente un intérêt plus important » que la 209 mitoyenne, qui elle, l'est ?** (observation 41) **Plus étonnante encore est la situation de la rue Danton, où non seulement l'on observe une discontinuité dans l'EPP entre les parcelles 57 et 65 (observation 36), mais aussi où l'on découvre que les parcelles 63 et 64, dont le classement au rang d'EPP était annoncé en novembre 2021 dans la modification n°1 du PLUI (voir pièces jointes 1-3), sont par la suite (quand exactement ?) déclassées sans explication.** L'espace paysager de la parcelle U64 présente pourtant un intérêt au moins aussi important que ceux identifiés sur les parcelles voisines. Quoi qu'il en soit, **à l'occasion du passage de la zone UC 91 Jb 2 à la zone UH 91 E 10 - dont personnellement je me réjouis, il serait particulièrement heureux d'élargir cet espace paysager protégé en y intégrant les parcelles qui n'y figurent pas (ou plus...), notamment la U60 et la U64, mais aussi les U62 et U63, afin de restaurer les continuités écologiques du secteur.** Il me semble également utile d'interroger la pertinence de l'exception montreuilloise, qui réserve 50% d'emprise au sol pour la construction de logements sociaux, dans une rue où l'édification d'un immeuble en 2012 a provoqué des dégâts, qui ont été largement relayés par les médias. Sur l'emplacement de la maison et du jardin - en cœur d'îlot, dont l'effondrement a été provoqué par cette construction, a été délivré il n'y a pas très longtemps un nouveau permis de construire.*

PJ 3 : plan de zonage de la rue Danton montrant l'intégration des parcelles 63 et 64 dans l'EPP créé par la modification n°1



PJ 5 : plan de zonage proposé par la modification 2 du PLUI modifiant la zone UC en zone UH : les parcelles 63 et 64 ne figurent pas dans l'EPP.



### Questions au maître d'ouvrage

**Cette observation aborde le sujet des critères de classement des parcelles en EPP. Le maître d'ouvrage peut-il répondre aux interrogations du public au sujet :**

- 1) Du classement en EPP prévu, au sein de la modification 1, pour les parcelles 63 et 64 situées rue Danton. Classement qui ne semble pas avoir été confirmé ?**
- 2) Du classement en EPP de la parcelle 201 située rue Nungesser, au sein du projet de la modification 2 ?**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Le souhait de protéger cet ensemble paysager est partagé. C'est en ce sens qu'un vaste périmètre avait d'ailleurs fait l'objet de la création d'espaces paysagers protégés (EPP) dans le cadre de la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en 2021. Les parcelles U0062, U0064 U0145, U0165, U0163, U060 n'avaient finalement pas été retenues pour différentes raisons, explicitées ci-dessous.

### Secteur Danton

Dans le cadre de la modification n°1, la Ville de Montreuil avait fait remonter dans son avis de personne publique associée (PPA) le fait de retirer l'Espace Paysager Protégé qui avait été dessiné dans le dossier d'enquête publique des parcelles n°63 et 64 puisqu'entre le moment où le dossier avait été constitué et l'enquête publique, une autorisation d'urbanisme avait été délivrée sur les parcelles précitées. Aussi, entre la fin de l'enquête et l'approbation, l'espace paysager protégé (EPP) avait été retiré de ces deux parcelles.

Il est également observé une emprise différente de l'espace paysager protégé (EPP) au nord sur les parcelles 172 et 173 : cela avait été corrigé à la demande de la commission d'enquête puisque s'étaient retrouvés comme repérés en Espace Paysager Protégés des espaces de circulation et de stationnement.

Le maître d'ouvrage prend bien note de l'observation formulée ci-avant et confirme que la parcelle U0062 sera ajoutée en Espace paysager protégé (EPP) dans le cadre de la présente modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal) car cela apparaît cohérent et émane d'une demande du propriétaire.

La parcelle U0060 pourra être étudiée dans le cadre de la modification n°3 à venir du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Le propriétaire n'en ayant pas fait la demande, nous ne pouvons l'intégrer directement à la présente modification n°2. La collectivité devra en effet informer le propriétaire de la création de cet Espace paysager protégé (EPP) préalablement au démarrage de l'enquête publique.

En revanche, les trois parcelles U0145, U0165 et U0163 n'ont pas vocation à être intégrées dans un Espace Paysager Protégé car :

- les terrains sont très largement imperméabilisés et non plantés. Le seul espace enherbé semble servir d'espace de stationnement.

- La seule parcelle enherbée – U0163- a une emprise bâtie qui est déjà équivalente à la moitié de la parcelle ce qui est plus important que ce qui serait possible de construire aujourd'hui en cas de potentiel projet.

A ce stade et au vu des éléments dont la Collectivité dispose, il n'apparaît pas pertinent d'intégrer ces parcelles au périmètre de l'EPP.

### Secteur Nungesser

La parcelle CK201 correspondant à l'adresse précitée du 58 rue Nungesser est classée en zone pavillonnaire (UH) marquant ainsi la volonté forte de la collectivité de préserver le tissu pavillonnaire existant.

Par ailleurs, elle a bien fait l'objet de l'ajout d'une protection dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi. Pour autant il s'avère qu'un permis de construire avait été déposé le 8 août 2022. L'instruction du permis et les vérifications complémentaires réalisées n'ont pas permis de révéler de points non réglementaires. Ce dernier a donc été accordé le 5 décembre 2022.

Toutefois, la Ville de Montreuil reste convaincue que le classement en espace paysager protégé (EPP) de cette parcelle est indispensable car elle est une réponse concrète au changement climatique, à la nécessité de protéger la biodiversité et les îlots de fraîcheurs. Aussi, elle souhaite réaffirmer sa volonté de classer la parcelle CK201 en Espace Paysager Protégé, mais aussi son souhait que le permis de construire accordé soit retiré par le pétitionnaire. Un courrier en ce sens a été envoyé au pétitionnaire afin qu'il retire son projet. Ce dernier est joint au présent document.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte des réponses apportées par l'EPT Est Ensemble et retient que la parcelle U0062 sera intégrée au projet de modification 2 à la demande du propriétaire, tandis que la U0060 fera l'objet d'une étude dans le cadre de la modification 3.

Le CE partage l'analyse faite par l'EPT sur ce sujet et considère l'information aux propriétaires comme un préalable à la mise en place de toute mesure de protection particulière entraînant des contraintes ainsi que des modifications importantes des droits à construire.

### OBS 106 du RD : HABITANT DU PASSAGE DU 71 BOULEVARD PAUL VAILLANT COUTURIER A MONTREUIL

*Nous sommes habitants et propriétaires occupants de la venelle située au niveau du 71 boulevard Paul Vaillant Couturier et donnant accès au niveau du 82 rue des caillots à Montreuil. Il s'agit d'un passage privé avec droit de servitude réservé à chacun des résidents des 7 maisons de la venelle. Ce passage est ouvert sur le quartier et emprunté quotidiennement par plusieurs Montreuillois.es. Chacune de ces maisons est implantée sur une parcelle avec jardin où l'on trouve faune et flore particulièrement riche pour un milieu urbanisé (jardins potagers, Mésanges à tête bleue et à tête noir, Geais, rouges-gorges, Merle, Pie, Abeille et Papillons). Dans le cadre de la révision actuelle du PLUI, cet espace est préconisé en EPP (espace protégé paysager). Nous sommes favorables à cette orientation, pour autant il nous semble indispensable que d'autres points soient ajustés au regard de nos usages et de la réalité des lieux : - Si la préconisation EPP concerne uniquement les parcelles cadastrales surlignées de vert, nous proposons qu'elle soit étendue aux parcelles frontalières, et que les murs des immeubles mitoyens soient soumis à un effort de végétalisation. (...)*

### Questions au maître d'ouvrage

***Le collectif d'habitants se dit favorable à la proposition de classement en EPP de leurs parcelles tout en sollicitant une extension aux parcelles frontalières. Cette contribution entre donc dans le champ de l'enquête. De plus, dans un esprit de cohérence, ce collectif sollicite que des règles de végétalisation soient mises en place pour les murs des immeubles mitoyens de cette venelle.***

***Le commissaire enquêteur sollicite une réponse du maître d'ouvrage sur ces points.***

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble a pris note de la remarque mais ne dispose pas à ce stade des éléments nécessaires pour procéder à la protection des parcelles. La possibilité d'établir un espace paysager protégé (EPP) sur les parties en pleine terre des parcelles V159, V72, V75, V74 sera étudiée dans le cadre de la prochaine modification du PLUI.

Par ailleurs, il est important de noter qu'Est Ensemble ne dispose pas d'outils réglementaires pour contraindre à la végétalisation de murs mitoyens.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et recommande donc que ces propositions d'évolutions soient étudiées dans le cadre de la modification 3 à venir.

### OBS 109 du RD : COLLECTIF D'HABITANT(ES) DU HAUT MONTREUIL

*A Montreuil, nous déplorons le manque d'informations quant à cette enquête publique. Outre le caractère extrêmement complexe des documents, qui empêchent leur appropriation par toutes les habitant.es, l'information sur l'enquête publique*

en cours a été peut relayée, les informations ne sont pas disponibles dans les structures de quartier (les antennes par exemple), les plans de zonage en format papier sont payants...- **Nous déplorons que les espaces paysagers protégés soient à Montreuil, "pour l'essentiel des cœurs d'îlots végétalisés résidentiels". Nous questionnons en effet l'accessibilité - caractère ouvert - de ces espaces à tous les habitant.es et souhaitons qu'ils ne soient pas réservés aux seul.es "résident.es"** - Dans le plan de zonage du Haut Montreuil : - zone UR 91E19, l'emplacement réservé pour voie empiète sur EPP des grandes résidences. - Sur cette même zone, **nous demandons à ce que la parcelle 258, actuel "Jardin des Amitiés", jardins partagés de pied d'immeuble ouverts, espace de vie et de convivialité géré par un collectif d'habitant.es, soit déclaré EPP de grandes résidences afin de garantir sa préservation.** - **Nous souhaitons que, conformément à ce qui est indiqué dans l'OAP de la ville de Montreuil "maintenir et préserver les jardins partagés", les jardins familiaux situés sur le plan de zonage en UPMO2 soient inscrits en EPP.** Par ailleurs, **nous demandons à ce que la parcelle 214 sur le plan de zonage UPMO2, actuellement occupée par deux structures associatives importantes sur le quartier soient sanctuarisées afin de les rendre inconstructibles et conserver leur caractère d'espace de vie sociale et convivial.** (c'est encore une fois une "orientation" dans l'OAP que nous demandons à renforcer par son inscription dans le PLUi) - sur la zone UP Mo1B, les parcelles 280 et 281 sont **actuellement des zones de quasi forêt** (visibles sur la carte des EPP de la ville de Montreuil). Nous déplorons que ces parcelles n'aient pas fait l'objet d'une inscription comme EPP alors que l'urgence de protection des zones naturelles et "îlots de fraîcheur" est une communication de la ville. **Nous demandons à ce que ces parcelles soient sanctuarisées** car nous déplorons la possibilité de nouvelles constructions qui ne sont même pas envisagées en logements sociaux. D'une manière générale, nous demandons la préservation des espaces naturels, jardins, place, espaces associatifs existants

### **Questions au maître d'ouvrage**

**Cette contribution n'entre pas dans son intégralité dans le champ de l'enquête. Le commissaire enquêteur souhaite néanmoins que le maître d'ouvrage se positionne vis à vis demandes exprimées au sein de l'observation, à savoir :**

- 1) La demande de classement en EPP de la parcelle 258 ?**
- 2) La demande de classement en EPP des jardins familiaux située en zonage UPMo2 ?**
- 3) La demande de protection de la parcelle 214 ?**
- 4) La demande de classement en EPP des parcelles 280 et 281 ?**

**Par ailleurs, il est demandé au maître d'ouvrage d'indiquer si d'autres protections de ces espaces naturels sont prévues et/ou si des projets d'aménagement sont en préparation.**

**Enfin, la contribution du public déplore le manque d'information sur l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLUi au sein de la ville de Montreuil. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage d'indiquer ici le dispositif de communication déployé pour cette enquête publique au sein de la ville en question.**

### **Question du commissaire enquêteur**

**L'EPT Est Ensemble peut-il expliciter la méthodologie de classement en EPP des espaces publics et privés ?**

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Les espaces paysagers protégés (EPP) sont régis par l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Les secteurs inscrits en Espaces Paysagers Protégés sont soumis à l'interdiction de constructions ou d'aménagement des sols. Le caractère boisé des lieux doit être maintenu. Le défrichement y est interdit. Par ailleurs toute demande de coupes et d'abattages d'arbres doit être argumentée.

Avant 2020, les espaces paysagers protégés (EPP) ont été implantés à Montreuil, dans leur très grande majorité, sur des espaces boisés du domaine public. Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, ils ont été étendus au domaine privé pour répondre à différents objectifs :

- **protéger** des secteurs identifiés comme carencés en espaces verts publics ou privés,
- répondre à la **constitution de la trame verte** inscrite au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en inscrivant des corridors entre les parcs. Les espaces paysagers protégés (EPP) sont alors retenus pour leur apport en matière de continuité écologique en tant que réservoirs de biodiversité.
- **s'adapter aux changements climatiques** dans des secteurs signalés comme critiques en termes d'îlots de chaleur en offrant de la fraîcheur ou en limitant les risques d'inondation par leur capacité à stocker et infiltrer les eaux pluviales.

1) La parcelle D0258 appartient à la Ville de Montreuil et est occupée par « Le jardin de l'Amitié » en lien avec une résidence d'Est Ensemble Habitat. La Ville de Montreuil est favorable à classer cette parcelle en espace paysager protégé (EPP).

Est Ensemble donnera donc une suite favorable à cette demande.

L'impact de l'emplacement réservé (ER) ERM018 pour élargissement de la rue Edouard Branly au droit de la Cité de l'Amitié, relève d'un choix d'améliorer les mobilités douces. La largeur de l'emplacement réservé ERM018 sera réduite à la demande de la Ville dans le cadre de son courrier en date du 7 février 2023. L'emprise de l'espace paysager protégé sera également ajustée en conséquence pour éviter les superpositions.

2) Au sein de la zone de projet UPMo2, les jardins ouvriers et familiaux présents sur la parcelle F0056, propriété du Syndicat des Eaux d'Île-de-France (SEDIF) sont compris dans une emprise plus large qui constitue une réserve foncière du SEDIF et qui fait l'objet d'une convention d'occupation temporaire par la Ville de Montreuil. Ces terrains pourraient accueillir, à terme, un nouveau réservoir d'eau. En conséquence, le maître d'ouvrage ne peut donner suite à cette demande de classer ces terrains en espace paysager protégé. Cependant une réflexion est menée avec la Ville de Montreuil sur la végétalisation des terrains autour du futur réservoir. Les conclusions de ces réflexions pourront être intégrées à la prochaine modification du PLUi.

3) La parcelle 214 également sur la zone de projet UPMo2, est propriété de la Ville de Montreuil et accueille aujourd'hui deux associations : le Fait-tout et Récoltes Urbaines. L'espace paysager protégé ne semble pas être le bon outil pour conserver cette occupation car le terrain n'est pas complètement végétalisé. Son intérêt à protéger émane davantage de ses activités associatives que de son écosystème naturel. Par ailleurs, les associations ont exprimé le besoin de bâtis légers (yourte, estrade) pour la bonne réalisation de leurs activités. Or celles-ci nécessitent des autorisations d'urbanisme. La consolidation de l'activité associative par la Ville est menée à travers une convention pluriannuelle élaborée en lien avec les porteurs de projet.

4) Les parcelles 280 et 281 ont été acquises par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF). Elles sont à l'étude afin de définir les mesures réglementaires les plus adaptées à intégrer

au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour permettre la mise en valeur de l'espace vert déjà identifié dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour ses réponses précises.

Le CE se félicite de l'accord donné par la ville de Montreuil pour le classement en EPP de la parcelle D0258 et demande donc à l'EPT Est Ensemble **d'instaurer cette protection** dans le cadre de la finalisation du dossier de modification 2, avant approbation.

Au sujet de la parcelle F0056, propriété et réserve foncière du SEDIF, le CE convient que la mise en place d'un EPP sur cette parcelle apparaît comme peu opportune.

Sur la parcelle 214, il apparaît au CE que la définition des mesures applicables devrait se faire en concertation avec les associations utilisatrices.

Enfin sur les parcelles 280 et 281 acquises par l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, la mise en place d'un EPP semble plus cohérent. Le CE recommande à l'EPT d'étudier cette possibilité dans le cadre de la modification 3 du PLUi à venir.

### 3.4.11. THEME N°11 : PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

Cette thématique comptabilise 2 observations soit 1 % des contributions du public.

#### OBS 88 du RD : GRANDJEAN

*(...) Plus grave, lors de l'établissement des PAPAG sur Romainville, avec un blocage des droits à construire pour cinq ans, les habitants n'ont jamais été consultés, leurs courriers au maire n'ont jamais obtenu de réponse. Avant l'instauration des PAPAG, le service urbanisme de Romainville a constamment menti aux intervenants promoteurs ou citoyens lors d'échanges à propos de permis de construire. Après l'instauration des PAPAG, le PLUi présenté en ligne comme PLUi opposable sur le site de la Ville de Romainville n'a jamais été celui approuvé le 24 mai 2022, mais le PLUi initial approuvé en 2020, ceci jusqu'à décembre 2022. Certains habitants n'ont toujours pas connaissance des contraintes imposées à leur propriété. Les justifications pour la création des PAPAG sur Romainville ont été malhonnêtes ; par exemple, le PAPAG des Bas-Pays est d'abord lié à l'arrivée de transports nouveaux (lesquels ?), puis la justification est modifiée en cours d'enquête et utilise des arguments vagues, avant d'être malhonnête puisqu'elle affirme que les PAPAG sont en Zone UH, alors qu'a été créé un PAPAG en zone UR rue Paul de Kock. (...)*

#### Questions au maître d'ouvrage

**Cette observation revient sur la mise en place de PAPAG sur le territoire de Romainville lors de la procédure d'évolution précédente du document d'urbanisme. Le commissaire enquêteur ne constate pas de modifications relatives à ces PAPAG au sein de la présente procédure de modification. Cette observation n'entre donc a priori pas dans le champ de l'enquête.**

**Néanmoins, le maître d'ouvrage peut-il :**

- 1) Confirmer qu'aucune modification des PAPAG de Romainville n'intervient au sein de la modification 2 du PLUi ?**

## **2) Répondre aux interrogations soulevées au sein de l'observation 88 sur la mise en place des PAPAG Ro1 / Ro2 / Ro3 et Ro4 de Romainville ?**

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Est Ensemble confirme que les quatre périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) situés sur la commune de Romainville instaurés dans le cadre de la modification n°1 n'ont pas connu d'évolution dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi.

Concernant la modification n°1 et les précisions demandées sur la commune de Romainville : les périmètres d'attente correspondent à des zones d'études où un projet d'aménagement global doit être élaboré pour mieux s'adapter à la pression foncière connue ces dernières années. Leurs contours ont été définis en combinant la connaissance du zonage actuel du PLUi, des secteurs de tension dans lesquels le développement de projets à court terme est connu, des secteurs où une livraison significative de logements doit encore se produire dans les prochaines années du fait des autorisations déjà délivrées et de l'arrivée des transports en commun.

A Romainville, dans le secteur dit "centre-ville – Carnot", en zone de centralité (UC) du PLUi, le développement d'environ 450 logements est en projet actuellement essentiellement par des initiatives privées. Dans le secteur dit "Ormes – Chemin vert", en zone pavillonnaire (UH), mixte (UM) et de projets (UP), environ 500 logements sont à l'étude. Dans les zones de projet (Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) et de renouvellement urbain (ANRU)), hors permis déjà autorisés, il est attendu encore la production de 1 200 logements au minimum dans les prochaines années pour finaliser les projets engagés.

Les droits à construire actuels sur le reste de la Ville restent fortement attractifs pour les porteurs de projets y compris en supprimant l'exception communale de Romainville sur la surhauteur, et nécessitent donc un encadrement attentif pour en garder la maîtrise.

Hors PAPAG ce sont près de 800 logements supplémentaires en faisabilité qui ont déjà été identifiés via des projets privés. A noter que ces données correspondent aux souhaits de mutation connues remontés à la Ville ; le potentiel de mutabilité des zones urbaines sur cette seule base est donc sous-estimé par rapport à la réalité des prochaines années. Les 68,2 hectares concernés représentent 20% de l'ensemble du territoire de Romainville, ou 25% en décomptant les espaces naturels non constructibles. Cela permet donc à plus des trois quarts de la ville de pouvoir accueillir des projets immobiliers supérieurs à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La mise en place de ces PAPAG lors de la modification n°1 est destinée à maîtriser le rythme de construction des trois prochaines années à Romainville en permettant à la collectivité de définir un projet d'aménagement qui concilierait développement urbain dans un contexte métropolitain et amélioration du cadre de vie. Les objectifs supracommunaux de développement, par ailleurs déjà dépassés du fait du nombre important d'autorisation ces 10 dernières années, ne sont pas remis en cause par cette mesure temporaire. En outre, l'instauration d'un tel périmètre autorise toujours les



constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les réponses apportées aux interrogations du public. Ces réponses n'appellent pas de remarques complémentaires de la part du CE dans la mesure ou aucune modification des PAPAG de Romainville n'intervient au sein du projet de modification 2 du PLUi.

#### OBS NLS5 du RP de NOISY-LE-SEC : ANDREE GIRARD

Je demande quels sont les projets sur le PAPAGNo1 sur l'Avenue de Strasbourg. Merci pour les informations que vous me fournirez.

#### Questions au maître d'ouvrage

**Cette contribution ne traite pas d'une évolution portée par le projet de modification 2 du PLUi. Le maître d'ouvrage est néanmoins invité à fournir une réponse à l'observation ci-dessus.**

#### Observations en réponse du maître d'ouvrage

L'Île du Petit Noisy est un secteur pavillonnaire très soumis aux nuisances générées par les voies ferrées au nord et au sud, ainsi qu'à l'autoroute à l'ouest.

Il est primordial de réfléchir aux orientations urbaines souhaitées sur ce secteur en prenant en compte ces contraintes importantes, en concertation avec les habitantes et les habitants.

L'instauration du Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) offre ainsi le temps de réfléchir à la direction à donner à la mutation de ce secteur pour définir une traduction réglementaire adaptée.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour la réponse apportée qui n'appelle pas de remarques complémentaires de la part du CE dans la mesure ou le PAPAGNo1 n'entre pas dans le champ de la présente enquête.

### 3.4.12. THEME N°12 : EMBLEMMENT RESERVE (ER)

Cette thématique comptabilise 5 observations soit environ 3 % des contributions du public.

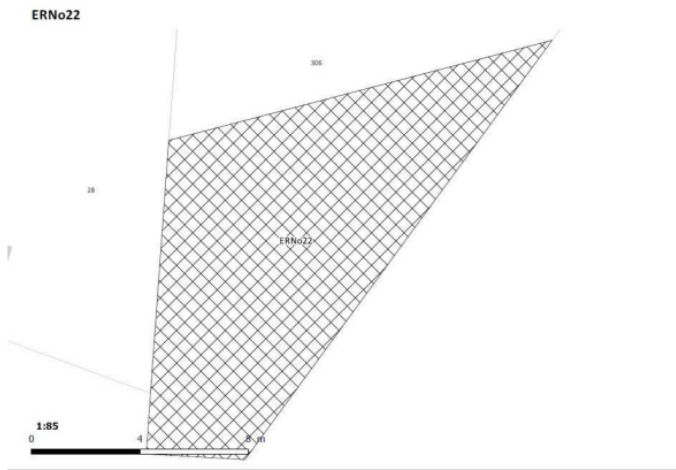
NOISY-LE-SEC

#### OBS 27 du RD (PJ-RD27) : COLETTE SCHEYDER

ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE du 20 février au 22 mars 202 » ; Cette contribution concerne l'emplacement réservé de la parcelle D307 à l'angle de l'avenue GALLIENI et de la rue Emmanuel ARAGO à Noisy le sec. C'est un complément à la contribution du 26 février 2023 agrafée page 4 du registre lors de la permanence de Noisy le sec. Les plans de zonage spécifiques à Noisy le sec n'étaient pas mis à disposition du public, ce qui n'avait pas permis de comparer les plans 6.8 et 6.8a. Le quartier est en pleine mutation avec de nombreux intervenants, la ville, le département, l'aménageur, la SNCF, il est important de clarifier l'emplacement exact de cette parcelle, à qui elle appartient et pour qui est-elle réservée afin de lever toute ambiguïté. Voir les fichiers joints

NOISY LE SEC PLAN DE ZONAGE 6.8  
ERNo22 angle GALLIENI/ARAGO PARCELLE D307 109 m<sup>2</sup>

Tome 4 - 6.16 Atlas des emplacements réservés  
P227/382



La destination de cet emplacement réservé est à clarifier :

**ERD5** – réservé pour le T1 Département

**ERNo22** – réservé pour la ville élargissement de la voirie

Sur cette parcelle :

**3 arbres adultes à conserver (engagement en réunion publique Mairie/SEQUANO)**

PARCELLE 307 SQUARE DES TILLEULS.Docx



1 - Cette parcelle est-elle réservée pour la ville ERNo22 sur le plan de zonage 6.8

ou pour le T1 ER ERD5 sur le plan de zonage 6.8a

2 – Afin de lever toute erreur d'interprétation, identifier le propriétaire de cette parcelle.

### Questions au maître d'ouvrage

**Cette contribution relève une incohérence au sein du document d'urbanisme vis-à-vis de la parcelle D307 située à l'angle de l'avenue GALLIENI et de la rue Emmanuel ARAGO à Noisy le sec. Cette parcelle est tanto identifiée comme relevant de l'ERNo22 (pièces 6.8 et 6.15), tanto comme de l'ERD5 (pièce 6.8a).**

**Le maître d'ouvrage est invité à :**

**1) Préciser la destination réelle de l'emplacement réservé sur la parcelle D307 à Noisy-le-Sec ;**

- 2) Indiquer si le propriétaire de la parcelle est un particulier ou un organisme public. Dans le cas d'un organisme public, le maître d'ouvrage est invité à en préciser le propriétaire.**

**Par ailleurs, la contribution relève un engagement pris de la conservation des 3 arbres présents sur cette parcelle. Le maître d'ouvrage peut-il confirmer cet engagement ?**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

La parcelle cadastrée section D n°307 n'est pas une propriété publique mais bien privée. Cet emplacement réservé (ER) correspond à un ER du département dans le cadre des aménagements d'espace public qui accompagnent le prolongement du tramway T1.

Est Ensemble confirme que l'ERNo22 est ici superflu et peut donc être supprimé dans le cadre de la finalisation du dossier de la modification n°2 du PLUi.

De plus, Est Ensemble confirme, dans la continuité du mémoire en réponse de la modification n°1, que les 3 arbres présents sur la parcelle section D n°307 seront maintenus.

En effet, la parcelle en question fait partie du périmètre de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq dans laquelle la protection des arbres a été actée par la ville, Est Ensemble et l'aménageur Sequano.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour les réponses apportées et note que la parcelle D n°307 relève de l'ERD5 et non de l'ERNo22. Le CE retient que la rectification sera effectuée dans le cadre de la finalisation du projet et en amont de son approbation.

### OBS NLS2 du RP DE NOISY-LE-SEC : CHAROLLES DENIS

Bonjour, je me questionne sur le devenir de la parcelle n°104 au 43 rue Jean Jaurès et des conséquences de l'emplacement réservé D5 (ERD5)

### Questions au maître d'ouvrage

**Le maître d'ouvrage peut-il apporter une réponse à l'interrogation de l'observation NLS2 sur l'objet de l'emplacement réservé ERD5 et les conséquences pour la parcelle n°104 de Noisy-le-Sec ?**

### Questions du commissaire enquêteur

**Le commissaire enquêteur ne retrouve pas l'ERD5 au sein de la liste des emplacements réservés.**

**Le maître d'ouvrage est invité à indiquer :**

- 1) Si cet ER est toujours existant ?**
- 2) L'emplacement au sein du listing des ER ?**
- 3) L'emprise total de cet ER ?**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

L'emplacement réservé ERD5 est toujours inscrit sur les plans de zonage, ainsi que dans l'atlas des emplacements réservés (pièce 6.16). Il s'agit d'un emplacement réservé au bénéfice du département de la Seine-Saint-Denis et sur la commune de Noisy-le-Sec qui se compose de plusieurs parties : avenue Galliéni, rue Jean Jaurès et rue Anatole France.

Une erreur matérielle est bien relevée car l'ERD5 a disparu de la liste des emplacements réservés (pièce 6.15), celui-ci sera à nouveau inscrit dans le cadre de la finalisation du dossier de modification n°2 du PLUi.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour la réponse apportée au sujet de l'ERD5. Le CE retient donc que cet ER sera réintégré à la liste des emplacements réservés au sein du dossier finalisé.

En revanche, l'EPT ne fournit pas de réponse à l'observation NLS2 ni au sujet de l'emprise totale de l'ERD5.

#### **Question complémentaire du commissaire enquêteur**

*Le maître d'ouvrage peut-il apporter une réponse à l'interrogation de l'observation NLS2 sur l'objet de l'emplacement réservé ERD5 et les conséquences pour la parcelle n°104 de Noisy-le-Sec ?*

*Le maître d'ouvrage peut-il également préciser l'emprise totale de l'ERD5.*

#### **Réponse complémentaire du maître d'ouvrage**

La parcelle cadastrée section X n°104 sise 43 rue Jean Jaurès à Noisy-le-Sec n'est pas concernée par l'emplacement réservé n°ERD5. En effet, cet emplacement réservé s'inscrit sur ce secteur uniquement sur le côté pair de la rue Jean Jaurès.

L'emprise totale de l'ERD5 est de 6489 m<sup>2</sup>.

Enfin compte tenu qu'une partie des acquisitions ont pu être réalisées sur l'emprise de l'ERD5 et que les travaux de prolongement du tramway sont en cours, il pourra être envisagé dans le cadre des futures procédures d'évolution, en lien avec les services du Département, de mettre à jour cet emplacement réservé prenant en compte la nouvelle situation foncière. Certaines portions pourraient être supprimées.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur remercie l'EPT pour sa réponse qui n'appelle pas de remarques complémentaires de sa part.

BONDY

#### **OBS 48 du RD : BONDY ECOLOGIE**

*Nous ne voyons apparaître aucun emplacement réservé demandé par la municipalité de Bondy alors qu'elle promet la construction de deux écoles et qu'il n'y a aucun terrain disponible.*

#### **Questions au maître d'ouvrage**

76

Commissaire enquêteur : M. Ménil DECIMUS

**Cette observation ne traite pas d'une évolution portée par le projet de modification 2 du PLUi. Le maître d'ouvrage peut-il néanmoins apporter une réponse à l'interrogation de l'association Bondy Ecologie sur la création d'emplacements réservés pour les groupes scolaires ?**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Il existe actuellement deux emplacements réservés pour des groupes scolaires au sud de la Gare et en centre-ville.

La ville, consciente de ces enjeux, cherche à développer davantage d'équipements publics pour répondre aux besoins des nouveaux résidents notamment dans les rez-de-chaussée au sein des programmes neufs.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour la réponse apportée qui n'appelle pas de remarques complémentaires de sa part.

## EMPLACEMENT RESERVE ERRO9 A ROMAINVILLE

### OBS 117 du RD : GRANDJEAN

La ville de Romainville prévoit la modification d'un emplacement réservé pour un groupe scolaire rue Paul de Kock, numéro 174 176, à Romainville : « Modification d'emplacement réservé existant rue Paul de Kock par un changement de sa destination, sur la commune de Romainville. (...) L'emplacement réservé ER Ro9 a été créé en 2017, lors de ma modification 12 du PLU communal de Romainville dont l'enquête publique s'est terminée le 13 avril 2017.

(...). Voici ma remarque lors de l'enquête :

- Pour ce secteur, mes remarques n'ont pas comme objectif de faire capoter un projet d'une école, puisque, dans un courrier au Préfet en date du 4 janvier 2017, je demandais le gel de tout projet immobilier sur le secteur sans plan d'ensemble, notamment à cause de l'absence d'infrastructures d'accompagnement, par exemple des écoles (courrier que je joins à mes remarques, courrier resté sans réponse...). **Je veux seulement qu'une nouvelle modification du PLU ne vienne transformer cet espace en unités d'habitations.** Aujourd'hui, une première modification est demandée pour cet emplacement réservé. La présentation de la modification comporte déjà une erreur quant à la date de création de cet espace réservé (en 2017, pas 2020). Et Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme de Romainville oublie de préciser que la ville a procédé à l'acquisition de la parcelle J 77 au cœur de cet emplacement réservé. D'autre part, une réflexion est engagée sur ce secteur par l'Atelier Ruelle. Pourquoi donc procéder maintenant, sans attendre les conclusions de la réflexion menée sur cet endroit ? Pourquoi ne procéder là encore à une concertation avec les habitants, notamment ceux des Bas-Pays ?

La construction d'un groupe scolaire a bien eu lieu sur le secteur, mais à un autre endroit (plus adapté et disponible immédiatement. Cette construction a été menée très rapidement pour une ouverture en 2019. La municipalité précédente n'a pas levé la réserve sur l'emplacement car elle avait enfin perçu la nécessité de places supplémentaires dans les écoles avec toutes les nouvelles constructions avenue Gaston Roussel.

Aujourd'hui, Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme de Romainville veut modifier la destination de cet espace réservé : il n'est pas très observateur de la situation actuelle dans les écoles. En effet, le nouveau groupe scolaire est saturé (4 classes fonctionnent dans 2 salles) et il est demandé aux familles volontaires d'inscrire leurs enfants à l'école Vaillant Couturier distante de 2 km. Un choix surréaliste quand on met en avant la sobriété énergétique, les services de proximité, etc. La nécessité d'un nouveau groupe scolaire est évidente et la municipalité a déjà perdu 3 ans.

On a bien compris que Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme ne veut pas d'école à cet endroit et qu'il a d'autres projets. La gestion de l'implantation d'un lycée a été tout aussi erratique : alors qu'un terrain avait été réservé avenue du Docteur Vaillant, Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme a décidé de l'implanter ailleurs, avec un imbroglio assez bien décrit dans le rapport

d'enquête de la modification 1 du PLUi (voir les démêlés à propos des terrains appartenant alors au Groupe Fiminco). Et Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme de se réjouir « Enfin un lycée à Romainville », alors qu'il n'a fait que le retarder, comme il retardera la construction d'un groupe scolaire, pour justifier son refus de construire des logements. En conclusion, modifier la destination de cet emplacement réservé n'est vraiment pas une priorité.

### **Questions au maître d'ouvrage**

***Cette contribution du public remet en cause le changement de destination de l'emplacement réservé ERRO9 et entre donc bien dans le champ de l'enquête. Au regard des éléments développés au sein de cette observation, le maître d'ouvrage est invité à :***

- 1) Expliciter l'objectif de ce changement de destination ;***
- 2) Préciser les projets à venir sur cet emplacement réservé ;***
- 3) Indiquer si la construction d'un nouveau groupe scolaire est prévue dans ce secteur ;***

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Le constat de la nécessité d'un nouveau groupe scolaire sur ce secteur de Romainville est partagé au regard des récentes constructions et de celles en cours. Les délais opérationnels inhérents à l'emplacement réservée l'ERRO9 ne permettraient pas de mettre en œuvre assez rapidement la construction d'un nouveau groupe scolaire. Ainsi, il a été préféré un site plus rapidement mobilisable au sein du périmètre de la ZAC de l'Horloge. Une prochaine réunion publique présentera les évolutions du projet de la ZAC de l'Horloge.

Pour autant, le secteur des Bas Pays à Romainville a toujours des besoins en matière d'équipements de proximité : équipements sportifs, de petite enfance, etc. Des études sont en cours. Il est donc cohérent de modifier la destination de l'emplacement réservé en ayant une approche plus générale avec la destination « d'équipement public » dans l'attente de la définition précise des besoins.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour la réponse apportée. Le CE s'étonne que la destination de cet emplacement réservé destiné initialement à la construction d'un groupe scolaire soit modifiée avant même qu'un autre emplacement n'ait été communiqué au public.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur se positionne défavorablement vis-à-vis de cette demande de changement de destination de l'ERRO9, dans la mesure où aucun autre emplacement n'a encore été arrêté et communiqué au public. Le commissaire enquêteur demande donc à ce que ce changement de destination soit reporté et proposé au sein de la modification n°3, en aval de la réunion publique présentant les évolutions de la ZAC de l'Horloge annoncée par l'EPT.

### **Questions du commissaire enquêteur**

- 1) Pourquoi la modification de la destination de l'ERRO9, demandée au sein du rapport de présentation page 194, n'apparaît-elle pas de manière visible au sein de la pièce 6.15 « Liste des emplacements réservés » ?***
- 2) Le maître d'ouvrage peut-il préciser la pièce au sein de laquelle cette modification est effectuée ?***

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

La modification de destination se traduit par la suppression de la parenthèse qui indiquait « groupe scolaire » à la suite « d'équipement public ». Cette évolution aurait dû rester visible en laissant la mention apparente et en la rayant en rouge dans la liste des emplacements réservés. Cela n'a pas été fait. Il s'agit donc d'une erreur matérielle. Cela pourra être corrigé dans le cadre de l'approbation du projet de modification n°2 mais dans tous les cas dans la version définitive du PLUi approuvé, ce ne sera plus visible.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour la réponse apportée qui n'appelle pas de remarques complémentaires de sa part.

## 3.4.13. THEME 13 : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT / CREATION D'ESPACES VERTS

Cette thématique comptabilise 27 observations soit environ 14 % des contributions du public.

De nombreuses contributions réclament que des efforts plus conséquents soient fournis pour la préservation des jardins, zones de pleine terre et espaces naturels subsistants sur le territoire. D'autres contributions sollicitent la création de nouveaux espaces verts par la désartificialisation des sols. Certaines de ces contributions sont reprises au sein de cette partie.

#### OBS 21 du RD : ANONYME

*de l'absence de prise en compte des recommandations et contributions diverses et variées par Est Ensemble ... 1. L'Autorité environnementale recommande de : (...) - compléter l'analyse de l'état initial par l'ajout de cartes identifiant les espaces verts et végétalisés non protégés par le PLUi en vigueur ; (...) 3. L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi par l'introduction d'un indicateur relatif au suivi des espaces non artificialisés 6. L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse thématique en évaluant les incidences potentielles liées aux modifications de zonage ayant pour effet une augmentation de l'emprise au sol et des hauteurs et une diminution des espaces de pleine terre. extrait de l'Avis no MRAE APPIF-2023-011 en date du 16/02/2023. Liste des recommandations de la MRAE. Sur 9 recommandations de la MRAE , 3 pointent du doigt l'absence de politique de préservation de la pleine terre du PLUi d'Est Ensemble : y a t'il quelque chose de peu clair ici ? Ce qui semble clair en revanche c'est la volonté politique d'Est Ensemble ne pas prendre les mesures à la hauteur des enjeux du réchauffement climatique.*

#### OBS 24 du RD : ANONYME

*Il serait vraiment temps d'arrêter les constructions d'immeubles. Des pavillons seraient plus agréables. Le futur projet de 87 logements avenue Carnot va détruire les arbres en bonne santé et qui abritent de nombreux oiseaux. Ce projet situé sur une avenue déjà bruyante va amplifier les nuisances sonores. Ce projet de bétonnage ne fera que créer des îlots de chaleur. De plus aucune école n'est prévue pour accueillir de nouveaux. Les enfants de ce projet et des 2 récents avenue vont se retrouver dans classes surchargées et dans des bungalow. Le terrain de ce projet aurait plu être réservé pour la construction d'une école.*

#### OBS Ba1 du RP DE BAGNOLET : ASSOCIATION DU CLOS A PECHE

Une bonne surprise car en effet le clos à pêche dument qualifié "d'espace cultivé et jardin protégé" bénéficierait du renforcement de la protection de l'espace protégé avec notamment une limitation de hauteur de construction sur la parcelle mitoyenne. Nous remercions Monsieur Decimus, le commissaire enquêteur pour son aide.

## VILLE DU PRE SAINT-GERVAIS

De nombreuses contributions proviennent d'administrés de la ville du Pré Saint-Gervais. Certaines de ces contributions, que le commissaire enquêteur a jugé représentatives, sont reprise au sein de cette partie.

### OBS 45 du RD : ANONYME

Le Pré St Gervais dispose de moins de 0.5 m2 d'espace vert par habitant, alors que les préconisations sont de 10m2. C'est une ville cuvette, au bord du périphérique, soumise à la pollution de l'air. Chaque nouveau projet immobilier est un nouveau projet destructeur pour la qualité de vie des Gervaisiens. Oui, nous avons besoin de logements. Oui, il faut des logements sociaux. Mais les Gervaisiens ont aussi le droit à une qualité de vie descente. L'accès aux grands espaces verts à moins de 10 minutes à pied, pour tous, est une nécessité absolue. Face au dérèglement climatique, les îlots de fraîcheurs sont une condition de survie. Combien de victimes de la pollution (des enfants aux plus âgés) faut-il pour que les pouvoirs publics réagissent ? Nous avons besoin de grands espaces verts, pour respirer, marcher, se reposer à l'ombre, rencontrer nos voisins, observer la faune et la flore. Il s'agit de répondre aux enjeux d'avenir de santé physique et mentale et de lien social.

### OBS 46 du RD : ANONYME

(...) je suis contre la modification du PLUi et tout projet qui consiste à bétonner encore plus notre ville. L'OMS et EST ENSEMBLE préconise 10 m2 d'espaces vert par habitant, actuellement les gervaisiens ne bénéficient moins de 0.5 m2 / habitants, pourquoi densifier encore plus ? nous habitons une petite commune, à proximité de paris et du boulevard périphérique, dans une cuvette et sommes déjà très atteints par le niveau de pollution de ce dernier. Densité de population (habitants/km2) le pre saint gervais: 24781 paris 20544 montreuil 12471 Source : Insee, état civil en géographie au 01/01/2022 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-93061+DEP-75+COM-93048>. Le pourcentage d'HLM au pré saint gervais est de 41 % (kelquartier.com), 24.2 % a paris en 2021 (site apur.org), 33 % à montreuil (kelquartier.com). Je suis pour la mise en place de logements sociaux, mais il ne suffit pas de créer des logements, mais l'envisager dans un cadre de vie satisfaisant global pour tous : accès aux soins, à l'éducation, aux activités sociales, et limiter la pollution en créant plus d'espaces verts. Commençons par réhabiliter tous les logements insalubres ou vides! Non aux projets de constructions supplémentaires qui dégradent les conditions de vie et la santé de tous les gervaisiens.

### OBS 93 du RD : ANONYME

J'attire votre attention sur une accélération de la densification au Pré Saint-Gervais alors qu'en ce moment même j'écoute à la radio les experts du GIEC nous dire que nous courrons à la catastrophe. Le Pré Saint-Gervais souffre d'un manque criant d'arbres et espaces verts. Il faut stopper la bétonisation pour la santé de tous.

## BONDY

D'autres contributions proviennent d'administrés de la ville de Bondy. Certaines de ces contributions, que le commissaire enquêteur a jugé représentatives, sont reprise au sein de cette partie.

### OBS 52 du RD : ASSOCIATION BONDY ECOLOGIE

Charte de l'arbre et espaces paysagers protégés (EPP) On découvre à la dernière ligne de la dernière page du document OAP thématiques que les Chartes de l'arbre des villes de Pantin et Bondy sont intégrées au PLUI. (Voir p 77). A l'origine, la Charte de l'arbre votée à Bondy comprenait une commission consultative composée des services concernés de la mairie, des élu-e-s



et de représentant-e-s associatifs. A l'époque, l'association Bondy Ecologie (membre d'Environnement 93, et du coup représentante de France Nature Environnement) siégeait dans cette commission. En raison du remplacement de ladite commission par les nouveaux élus, par une commission municipale sans regard extérieur, on ne peut que regretter la disparition de cet espace de démocratie participative. **Nous demandons le rétablissement (ou la création) pour chaque ville d'Est Ensemble d'une structure comparable. L'avis des associations locales est souvent pertinent et peut éviter des choix malheureux.** De plus, cela évite les risques de suspicion pour certains dossiers.

Prenons comme exemple la demande de permis de construire (rue Carnot à Bondy) évoqué dans plusieurs contributions (en particulier la n° 8) qui va entraîner l'abattage de 26 arbres avec une compensation de 47, ce qui ne correspond pas à deux pour un. Dans ce cas, dans la Charte de Bondy, il est prévu des compensations financières. **Nous demandons que le PLUi d'Est Ensemble précise ces points sans oublier d'y intégrer un suivi, concernant l'entretien des arbres replantés, pendant plusieurs années (aux frais du promoteur) car les jeunes arbres ne supportent pas des périodes de sécheresse rapprochées ce qui entraîne des soins et donc des frais que la collectivité n'a pas à supporter.** Cette demande n'est pas nouvelle de notre part <https://bondyecologie.blogspot.com/2019/07/pour-une-charte-de-larbre-est-ensemble.html>. Le changement climatique brutal rend difficile le choix des espèces résistantes à long terme. Pour aider les services, il existe l'excellent site Internet du projet SESAME : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/sesame-projet-innovant-arbres-arbustes-urbains-adaptation-au> **Il ne suffit pas de replanter, il faut tenir compte des capacités de chaque essence d'arbre à s'y adapter dans les 50 prochaines années, des fiches très précises (résistance à la pollution, allergènes, etc..) sont en cours d'élaboration pour chaque région (on peut déjà voir celles de Metz). Nous proposons qu'Est Ensemble participe à ce projet pour être réactif aux nouvelles situations climatiques.** Toujours avec l'exemple du permis de construire rue Carnot, il est question d'un espace paysager protégé (EPP) d'environ 1000 m<sup>2</sup>. Définition d'un EPP, page 62 du règlement : Ce sont des éléments de paysage et ou des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques. Comment expliquer que cet EPP noté sur le plan avant travaux va servir de base de retournement pour les camions pendant les travaux et sera "remis en état" après. On ne peut pas parler de secteur protégé dans ce cas-là, car la faune et la flore installées sur ces parcelles auront été détruites. On ne remplace pas des lichens en deux jours, ni des oiseaux qui ne nichent que dans les cavités des vieux arbres. Est Ensemble doit prévoir une protection plus sérieuse pour ces rares espaces riches en biodiversité.

#### **OBS 53 du RD : ASSOCIATION BONDY ECOLOGIE**

Nous regrettons le manque d'informations et de préconisations concernant les espèces animales en danger sur le territoire d'Est Ensemble. Pourtant, lors d'enquêtes publiques précédentes, par exemple, nous avons eu connaissance, de la destruction programmée d'un lieu de vie du moineau friquet dans un terrain situé au bord du canal (à propos des travaux du TZen3, il y a de cela plusieurs années) et de celui du lézard vivipare, qui a été repéré au niveau du pont de Bondy (lieu d'implantation de la future gare de la ligne 15). **Quelles mesures de protections concrètes sont envisagées aussi pour : - l'hirondelle des rivages qui niche sur le bord du canal, par exemple. - les espèces moins rares, mais dont les milieux de vie disparaissent à cause de l'urbanisation et de l'abattage systématique des vieux arbres riches en cavités abritant par exemple le moineau domestique en forte régression ? Nous demandons que des mesures de protection sérieuses soient notées dans ce PLUi, sur de nombreux espaces publics, dits, "protégés" (appellation que nous ne considérons pas suffisamment contraignante) et qu'elles soient "incitatives" (voir les remarques de Bondy Ecologie à propos de la charte de l'arbre).**

#### **OBS 59 du RD : ASSOCIATION BONDY ECOLOGIE**

Nous nous associons à la remarque faite par la MRaE d'Île de France qui souligne que l'étude de l'analyse du Mode d'occupation des Sols (MOS) conclut que « 101 ha d'espaces verts et végétalisés sont non protégés par le PLUi, principalement sur les communes de Montreuil et Pantin (> 20 ha), suivis de Bobigny, Bondy et de Bagnolet (>10 ha) ». **Pour l'Autorité environnementale, ces résultats méritent d'être illustrés par une cartographie représentant cette absence de protection (zonage non adapté, absence de protection graphiques) à l'échelle du territoire d'Est Ensemble et des communes concernées.** Sachant par exemple que pour Bondy il y a 3 M2 d'espace vert par habitant, le SDRIF et l'OMS préconisent 10 M2, Est Ensemble communique régulièrement sur l'augmentation des espaces verts pour atteindre les 10 M2 !

#### **OBS 62 du RD : GOLIOT**

Je suis d'accord avec l'association bondy écologie pour les remarques faites sur les notifications 47,48,49,50,52,53,56,57 sur le registre d'enquête

## OBS 98 du RD : BERTRAND

Soutien total aux propositions et remarques faites par l'association Bondy Ecologie.

## OBS 99 du RD : MARY

J'observe que ce nouveau PLU(i) est aussi redondant que les précédents, des « nuages de mots » qui se contredisent parfois. A quand un condensé concret plutôt que de la com ? Sur Bondy : Comment « limiter l'élévation de la température urbaine et lutter contre les îlots de chaleur » si on favorise le remplacement des micro îlots de verdure que représentent les nombreux jardins privés pour autoriser de nouveaux immeubles ? Végétalisation jeune et minimale incomparable, toits végétalisés non résistants côtés ensoleillés (voir école Apollinaire). Il faudrait aussi limiter et surveiller les agrandissements en surface sur les parcelles déjà construites, prendre en compte les ombres portées. Sur les plans, je n'ai pas vu **de protection des grands espaces libres et végétalisés des cités des années 60**, c'est indispensable (par exemple les Sablières rues Blanqui et Villemomble, les Fleurs rue Pasteur/ Barbusse. Avant de « renaturer la ville et l'adapter au dérèglement climatique », il faut arrêter tout de suite de la dénaturer, en respectant notamment la Charte de l'arbre qui existe à Bondy. Je ne vois rien sur ce sujet. **A quoi servent les « tracés indicatifs » sur vos plans et comment sont-ils justifiés comme celui des « habitats faunistiques et les continuités écologiques », sur l'autoroute ?** dessous sans air, sans eau, sans terre, sans végétation, dans les gravats ? C'est idéal ! Depuis des années plusieurs associations dont j'ai fait partie demandent à participer en amont aux réflexions et diagnostics, chacune dans son domaine car de nombreux bondynois connaissent très bien leur territoire, sans succès. Comment fonctionne le site Est-ensemble qui ne reçoit pas ou ne répond pas aux mails ? Si c'est rare, alors je n'ai pas de chance... Exemple ancien et actuel à propos du plan du patrimoine : **comment a été déterminé le « patrimoine remarquable » ?** (question posée aussi depuis des années dans les enquêtes publiques) Qui a considéré par exemple l'allée Gabriel Séailles à préserver et pas la villa contemporaine vraiment remarquable (je pourrais détailler si on me le demande) du même îlot angle 14 rue Frémin, alors que sa voisine du 25 Collardeau était une minuscule ruine depuis des décennies mais notée remarquable. Depuis des années, les décideurs du plan refusent de reconnaître le 7 rue du Potager comme remarquable (Guimonneau architecte 1911, j'ai détaillé au dernier PLU en vain), 12 rue Rulhière dite remarquable alors que le 14-14 bis de style régionaliste / cottage est une rareté bondynoise à préserver et ne l'est pas, les anciennes fermes Caillard-Dilly 196, et 198 route de Rosny devenue propriété de la ville sont sorties du patrimoine remarquable, pourquoi ? etc. Ce PLUI parle bien de « valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire », montrez-le. **Que signifie exactement l'appellation « patrimoine remarquable » en termes de protection ?** En matière d'écologie, l'association Bondy écologie a tout dit, ou presque. D'autres aussi.

## Questions au maître d'ouvrage

**Le commissaire enquêteur souhaite que le maître d'ouvrage apporte des précisions sur les sujets suivants :**

- 1) La création d'une ou de plusieurs commissions consultatives sur l'aménagement du territoire, comme sollicité au sein de la contribution 52 ?**
- 2) L'entretien et le suivi de développement des arbres dans le cadre de la compensation ?**
- 3) Les mesures de protection des espèces animales protégées ?**
- 4) Les mesures de renforcement de la protection des espaces verts ?**
- 5) La cartographie des espaces verts non protégés sur le territoire d'Est Ensemble ?**
- 6) Les tracés indicatifs des continuités écologiques ?**
- 7) La méthodologie de classement des bâtiments remarquables ?**

## Observations en réponse du maître d'ouvrage

La contribution n°52 est en lien avec la commission qui avait été mise en place dans le cadre de la Charte de l'arbre de Bondy. Ce fonctionnement n'a pas été repris plus récemment mais pour autant la charte continue d'être appliquée sur le territoire bondynois.

La mise en place de commissions participatives générales sur l'aménagement du territoire pourrait être compliqué à mettre en œuvre à l'échelle du territoire par rapport aux moyens existants et à ceux induits par un tel dispositif. Cependant, il est important de rappeler que la population est régulièrement impliquée dans les processus de concertation des documents cadres à l'échelle du territoire d'Est Ensemble : Consultation citoyenne pour le climat, Plan Climat Air Energie Territorial, Plan local des mobilités... Ces documents devront être traduits dans le PLUi. C'est notamment l'un des axes importants identifiés de la prochaine modification.

La compensation des arbres à grand développement imposée par le PLUi et qui est élargie dans le cadre de ce projet de modification aux arbres à moyen développement est un sujet essentiel. En effet, la compensation des arbres est un sujet relativement récent qui peut parfois poser des questions sur sa traduction réglementaire. Le suivi et le développement des arbres plantés dans le cadre des projets est un sujet dont le travail doit encore être approfondi. Le PLUi indique d'ores et déjà des listes d'essences locales (arbustes et arbres) dont le développement est davantage privilégié.

La réussite de la compensation dépend aussi en grande partie de la qualité du suivi de chantier et de la réalisation des conformités dans le cadre des projets dans le diffus. Est Ensemble travaille avec les villes dans ce sens, et de manière générale, une attention particulière est portée sur ce sujet dans le cadre des opérations d'aménagement pilotées par l'Etablissement public territorial.

Compte tenu des exigences du PLUi, une plus grande attention sera portée à la compensation des arbres et ce notamment dans le cadre de la prochaine procédure d'évolution du PLUi.

Concernant les espèces animales protégées, le PLUi les prend en compte à travers l'état initial de l'environnement et les évaluations environnementales, il n'y est pas porté atteinte de manière spécifique dans le projet de modification n°2. Les travaux du TZen 3 et de la gare du Grand Paris Express font l'objet d'études d'impacts sur l'environnement indépendamment de l'application du PLUi. Le renforcement de la protection des arbres permettra aussi un plus fort maintien dans le cadre des projets développés et donc une meilleure protection de la biodiversité existante. Est Ensemble, dans le cadre de la gestion des parcs lui appartenant, développe et protège au mieux la biodiversité existante.

Le renforcement de la protection des espaces verts est assuré notamment par les évolutions de zonage propres à la modification en cours qui permettent une moindre constructibilité et donc davantage d'espaces verts ou également avec certaines évolutions d'indices qui renforcent la protection des espaces de pleine terre comme à Pantin, Romainville, Bagnolet, et Noisy-le-Sec. Par ailleurs, l'enjeu de la protection des espaces verts est central pour Est Ensemble. La modification n°3 portera pleinement sur le sujet de la renaturation recouvrant à la fois la protection des espaces verts existants et la création de nouveaux espaces verts. Une étude sera conduite afin de mettre en place les outils réglementaires les plus adaptés.

La cartographie des espaces verts existants et non protégés par le PLUi sera effectivement ajoutée dans l'état initial de l'environnement. De plus, Est Ensemble précise que ce travail servira de base dans le cadre de l'étude renaturation précitée qui sera engagée prochainement. Ainsi, la modification n°3 prendra en compte de ces résultats permettant de renforcer la protection des espaces verts existants.

L'OAP Environnement propose en effet une cartographie de la trame verte et bleue qui identifie les abords de l'autoroute A3 comme une continuité à maintenir compte tenu du fait que les abords directs de l'axe autoroutier constituent souvent des espaces végétalisés voire arborés dans laquelle s'est développée une biodiversité qu'il convient de protéger en l'identifiant, ce d'autant plus que cela permet également une circulation possible des espèces.

Le classement des bâtiments remarquables fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée dédiée au patrimoine qui est actuellement à l'arrêt mais qui sera reprise prochainement. Cette procédure appuyée sur une étude a pour objectif d'établir un diagnostic sur le patrimoine d'Est Ensemble et d'identifier ensuite les éléments à protéger et à quel niveau. Cette procédure fait l'objet d'une concertation dédiée qui reprendra prochainement sur la partie réglementaire. En effet, la concertation sur la partie diagnostic s'est déroulée au courant du premier semestre 2022.

Dans le cadre de la procédure, une enquête publique se déroulera également pour intégrer le contenu de l'étude au PLUi.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les réponses apportées qui appellent à des remarques complémentaires de sa part.

- 1) Sur la mise en place de commissions consultatives sur l'aménagement du territoire, le CE comprend la difficulté de mise en œuvre évoquée par l'EPT. Pour autant, ces espaces d'échange et d'association des habitants permettent une meilleure appropriation des enjeux du territoire par ces derniers ainsi qu'une meilleure compréhension des documents d'urbanisme. L'EPT gagnerait donc à la mise en place de tels dispositifs ;
- 2) Le CE considère que l'entretien et le suivi du développement des arbres est une priorité afin de permettre d'atteindre les objectifs fixés de préservation de la nature. Le CE recommande vivement à l'EPT de se doter au plus vite d'un dispositif permettant le suivi des arbres plantés dans le cadre de la compensation ;
- 3) L'EPT indique que la cartographie des espaces verts non protégés sur le territoire d'Est Ensemble sera intégrée à l'état initial de l'environnement. Le CE recommande donc que cette intégration soit réalisée en amont de la mise en approbation du projet final ;

## MONTREUIL

### OBS 107 du RD : COMITE D'ANIMATION DU CONSEIL DE QUARTIER DES RUFFINS

*Après avoir échangé avec plusieurs habitants de Montreuil en réunion publique le 14 février 2023, le comité d'animation du Conseil de quartier des Ruffins réunis apporte le témoignage et propositions suivantes au sujet de 2 potentiels aménagements/ catégorisation de terrain. Dans la planche : « EP23028\_84609\_6.7.c Plan zonage Montreuil Mur à pêches (M1).pdf » : 1) **un projet de déchetterie est envisagé sur l'ensemble de parcelles ERD3** ou à proximité. Alors qu'un projet d'installation de transport en commun est en cours de réalisation (ligne T1) à proximité, permettant de limiter l'utilisation des véhicules particuliers dans cette centralité urbaine, alors que la piscine municipale est installée à proximité, l'installation d'un équipement comme une déchetterie apparaît comme un contre sens. **Nous proposons de classer cet ensemble en espace***

**paysager protégé.** 2) *l'ensemble des terrains agricoles, non construits situés dans l'ensemble de parcelles « ERMo24 » offre l'opportunité pour la collectivité de faciliter la non imperméabilisation des sols et facilite les ilots verts de fraîcheur. Pourtant il est possible aujourd'hui d'imperméabiliser les sols et de construire sur ces terrains, sans être exploitant agricole. Nous proposons de classer dans une catégorie qui préserve ces sols de couverture artificielle.*

### **Questions au maître d'ouvrage**

**Le maître d'ouvrage peut-il se positionner sur les deux demandes formulées par le comité du conseil de quartier des Ruffins, à savoir :**

- 1) La demande de classement en EPP de la parcelle ERD3 à Montreuil ?**
- 2) La demande de protection des terrains agricoles non construits des parcelles de l'ERM024 ?**

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

L'emplacement réservé ERD3 vise à empêcher toute intervention sur les parcelles afin de les préserver pour les aménagements liés au projet de prolongement du tramway T1 Bobigny-Noisy-le-Sec-Val-de-Fontenay. Il regroupe un large nombre de parcelles soit 39 829m<sup>2</sup> au total. Le site évoqué ci-avant pour la déchetterie est occupé depuis 1981 par un centre de formation dédié aux métiers de travaux publics. Le classement en Espace paysager protégé (EPP) entre donc en contradiction avec l'usage actuel de ce site, qui est en grande partie terrassé.

L'emplacement réservé ERM024 sanctuarise quant à lui les terrains pour permettre la réalisation du projet des Sentiers de la Biodiversité. Il s'agit d'un ensemble de cheminements et de sentes piétonnes permettant de parcourir le cœur du site des Murs à pêches dans le cadre du réinvestissement notamment en espaces agricoles et paysagers. Les aménagements de ces sentiers seront des aménagements légers qui n'artificialiseront pas les sols.

La protection des terrains agricoles des Murs à Pêches a été réalisée lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En effet, un certain nombre de parcelles, notamment celles mitoyennes aux sentiers ont été classées en zone agricole (zone UA). La zone agricole se décline en différents secteurs :

- Un secteur Asc plus restrictif mis en place pour la prise en compte du site classé ;
- Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) créés pour permettre notamment la construction des maisons d'agriculteurs et habitations ayant peu d'impact sur les

sols :

- Le STECAL A1 autorise les constructions ponctuelles pour l'habitat d'agriculteurs ;
- Le STECAL A2 autorise la rénovation de l'habitat existant et de petites extensions ;
- Le STECAL A3 permet l'installation de terrains familiaux pour les gens du voyage ;
- Le STECAL A4 permet les constructions à destination d'hébergement touristique.

Le projet des Murs à pêches avait été explicité dans l'Orientation d'aménagement et de programmation Murs à Pêches du Plan local d'urbanisme de Montreuil de 2018 après une intense campagne de concertation. Il s'articule autour de 5 grands axes :

- Agriculture
- Culture
- Biodiversité

- Gens du Voyage
- Patrimoine

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées qui n'appellent pas de remarques complémentaires de sa part.

#### OBS 114 du RD : KARAQUILLO

*Il serait souhaitable que le prochain PLUI préserve beaucoup plus les espaces verts existants afin de répondre aux préconisations de l'OMS = 12m2 espaces verts/habitant.es. Ce qui n'est pas le cas actuellement à Montreuil. Davantage serait même nécessaire au vu de l'évolution du climat. @LA hauteur des immeubles en construction ne devrait pas excéder 12m à proximité de jardins qui sinon par absence de lumière et de soleil périliteront. @Un espace planté d'arbres fruitiers ne devrait pas être cédé aux promoteurs. Il faut préempter ou refuser le permis de construire. @toute nouvelle construction devrait avoir l'obligation d'un minimum d'espace vert de pleine terre. @La charte de la construction pour une ville résiliente n'est aucunement contraignante. Il faut qu'elle le devienne avec le nouveau PLUI. @ constructions de petite hauteur dans le périmètre de protection de plusieurs monuments historiques classés.*

#### OBS 120 du RD : MONTREUIL ENVIRONNEMENT

*(...) III. Urgence climatique, la pollution Le territoire et la population d'Est Ensemble est grandement impacté par les pollutions. Les emplacements réservés pour des Espaces verts sont de 38 hectares alors que la superficie permettant d'atteindre l'objectif annoncé de 10 m2 d'espaces verts par habitant, nécessite la création de plus de 170 hectares d'espaces verts à l'échéance du PLUi. De nombreux arbres, sur des sites privés et publics, continuent d'être tronçonnés. Pourtant, la préservation de la pleine terre, de la végétation, des arbres est incontournable pour notre bien-être mais c'est également un défi pour préserver la santé physique et psychique des habitants d'Est-Ensemble. I.V L'OAP des Murs à pêches, le Parc des hauteurs Nous ne voyons pas venir l'application sur le terrain des très belles résolutions affichées dans les communications. Ces deux projets sont mis à mal. Le site des Murs à pêches est laissé à l'abandon dans sa grande majorité et sa destruction n'est toujours pas enrayée, bien au contraire même. Des zones constructibles ont été définies à l'intérieur du site. Elles sont à revoir. La centralité du projet également.*

### Questions au maître d'ouvrage

**Les contributions précédentes traitent du besoin d'espaces verts sur la ville de Montreuil. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage :**

- 1) D'indiquer les mesures prises au sein de la modification 2 pour la préservation de la pleine terre et la création d'espaces verts la ville de Montreuil ;**
- 2) De se positionner vis-à-vis des propositions formulées au sein de la contribution 120 ;**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Les mesures prises au sein de la modification n°2 du PLUi pour la préservation de la pleine terre et la création d'espaces verts par la Ville de Montreuil sont les suivantes :

Les modifications mises en œuvre en 2021 dans le cadre de la modification n°1 du PLUi ont marqué l'intérêt fort de la municipalité de se saisir de la question de la nature en ville au cœur des quartiers. Cette modification a porté sur la création de 93 Espaces paysagers protégés (EPP) et sur la modification

des règles de construction en faveur de l'augmentation des emprises de pleine terre sur les parcelles de la zone de centralité (UC). Cette tendance a été confirmée par la Municipalité dans le cadre de la modification n°2 du PLUi. 20 espaces paysager protégés (EPP) totalisant 8,25 ha ont ainsi été proposés. La Ville de Montreuil a complété le dispositif de protection en privilégiant les emprises participant à la qualité de vie d'un grand nombre d'habitants. Ainsi, sur les 20 EPP proposés en modification n°2 du PLUi, 15 sont classés en "EPP de Grande Résidence".

Par ailleurs, la zone de centralité (UC) est réduite de moitié au profit de zone pavillonnaire (UH), mixtes (UM) et de renouvellement (UR). Au-delà de la quantité de terrains préservés, la qualité est également visée dans les modifications apportées aux prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) environnementale qui introduit la notion de strates arbustives dans les emprises de pleine terre.

Concernant les propositions formulées au sein de la contribution 120, le maître d'ouvrage retient parmi les nombreuses invitations à poursuivre les mesures en faveur de la nature en ville, la nécessité de préserver et d'intensifier la création d'espaces verts publics (10 m<sup>2</sup>/ par habitant) et de poursuivre les règles de préservation et d'amélioration des espaces verts privés participant activement au bien-être en ville et à la préservation du vivant en général. La notion de patrimoine végétal sera à l'étude des services de la Ville et d'Est Ensemble. Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme de Montreuil révisé en 2018, consolidé par le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble approuvé en 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, contrairement à ce qui est affirmé dans la remarque, 28 hectares du site des Murs à pêches bénéficient d'un classement interdisant toute construction.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées qui n'appellent pas ici de remarques complémentaires de sa part dans la mesure où ces sujets sont évoqués par ailleurs au sein de ce procès-verbal de synthèse et feront l'objet d'un traitement particulier au sein des conclusions motivées.

## ROMAINVILLE

### OBS 60 du RD (PJ-RD60) : UTGE-ROYO

*Dans la mesure où la couverture végétale est indispensable en ville pour nous protéger des canicules, améliorer la qualité de l'air et constituer un réseau préservant la diversité animale, voici mes observations / suggestions : - Suite à la pression foncière, les jardins privés réduisent comme peau de chagrin même dans les zones soi-disant protégées comme les zones UH. Il faudrait interdire tout bonnement les nouvelles constructions, se concentrer sur la réhabilitation des passoires thermiques et laisser les quelques rares terrains vagues en friche pour que les animaux puissent y trouver refuges. - Le récent système d'EPP, les Espaces Paysagers Protégés, a récemment vu le jour. Initiative louable mais timide. Dans les quartiers comme Villiers-Barbusse, il n'en existe quasiment aucun sur les 144 anciens et sur les 20 nouveaux alors qu'il existe encore quelques anciennes parcelles non morcelées qu'il faudrait protéger à tout prix de l'avidité des promoteurs immobiliers. Deux exemples frappants : une parcelle de 22011 m<sup>2</sup> N°AD248 située 52 rue Ernest Savart + une parcelle de 1050 m<sup>2</sup> N°AD256 située au 60 rue du Midi. Ces parcelles sont en cœur d'îlot et doivent rester des maisons individuelles modestes, sur des parcelles végétalisées. - Il faudrait encore des arbres, plus d'arbres, partout où c'est possible, et débitumer le plus possible pour éviter les restitutions de chaleur atroces pendant les canicules. La solution la plus efficace serait d'ôter le goudron et d'avoir des*

trottoirs ensablés pour stopper les diffusions de chaleur. Utopie ? Source de mécontentement pour les personnes âgées, poussettes et chaussures ouvertes ? Peut-être, mais on ne négocie pas avec l'urgence climatique. Bref, il y aurait tant à dire et à faire pour éviter le grignotage des poches vertes dans une ville soumise à une pression immobilière écrasante. Tout pour éviter de ressembler à Romainville ou au Plateau de Saclay ! Merci

### **Questions au maître d'ouvrage**

**Le maître d'ouvrage est invité à apporter une réponse aux interrogations soulevées au sein de cette contribution.**

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage a bien pris note de la remarque sur la carence en Espaces paysagers protégés (EPP) dans le quartier Villiers-Barbusse et partage cet avis.

La Collectivité travaille actuellement à la mise en place de nouveaux EPP qui seront intégrés à la prochaine modification du PLUi.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour sa réponse qui renvoie à la modification n°3 pour la création d'EPP au sein du quartier Villiers-Barbusse.

## ASSOCIATION ENVIRONNEMENTALE

Une association de défense de l'environnement a fait parvenir des observations sur des sujets variés mais en lien avec la protection de l'environnement. Le commissaire enquêteur a fait le choix de classer cette contribution au sein de cette partie et demande au maître d'ouvrage de fournir une réponse à chacun des points évoqués.

### **OBS 116 du RD : ENVIRONNEMENT 93**

Observation au sein de la pièce jointe numéro PJ-RD116

### **Questions au maître d'ouvrage**

**Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage d'étudier les demandes formulées dans la pièce jointe à l'observation et de préciser, de manière individuelle, si celles-ci seront ou non retenues par l'EPT dans le cadre de la modification 2 du PLUi ou dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi ?**

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Sur l'axe 1 :

Dans le cadre de toute demande de permis de construire, le pétitionnaire fournit la PC 2 (plan de masse) et la PC 3 (plan en coupe) avant et après travaux ce qui permet de déterminer les impacts sur le terrain des travaux envisagés. C'est sur ces pièces que figurent notamment les éléments de végétation. Ainsi les services instructeurs sont en mesure d'analyser les effets induits par le projet. De plus, lorsqu'un EPP est présent sur le terrain celui-ci est bien pris en compte dans le cadre de l'instruction.



Concernant le dossier du permis de construire PC 93048 22 B0157, la parcelle CK201 correspondant à l'adresse précitée du 58 rue Nungesser est classée en zone de secteur de préservation (UH) marquant ainsi la volonté forte de la collectivité de préserver le tissu pavillonnaire existant. Par ailleurs, elle a bien fait l'objet de l'ajout d'une protection dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi. Pour autant il s'avère qu'un permis de construire avait été déposé le 8 août 2022. L'instruction du permis et les vérifications complémentaires réalisées n'ont pas permis de révéler de points non réglementaires. Ce dernier a donc été accordé le 5 décembre 2022. Toutefois, la Ville de Montreuil reste convaincue que le classement en espace paysagé protégé (EPP) de cette parcelle est indispensable car elle est une réponse concrète au changement climatique, à la nécessité de protéger la biodiversité et les îlots de fraîcheurs. Aussi, elle souhaite réaffirmer sa volonté de classer la parcelle CK201 en Espace Paysager Protégé (EPP), mais aussi son souhait que le permis de construire accordé soit retiré par le pétitionnaire. Un courrier en ce sens a été envoyé au pétitionnaire confirmant ainsi le souhait de la collectivité que celui-ci retire son projet. Ce dernier est joint au présent document.

La proposition faite d'annexer une liste des EPP avec les parcelles concernées, leurs adresses, et superficies à l'image de ce qui est fait pour les Emplacements réservés pourrait être réalisé dans le cadre de la prochaine modification du PLUi.

Concernant la suppression du type de surface n°1 du coefficient de biotope, Est Ensemble portera à nouveau ce sujet au débat dans le cadre de la modification n°3. Cependant, cette suppression ne pourrait être envisagée sans un consensus de la part de toutes les villes concernées soit Les Lilas, Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Bondy et Bobigny.

Sur l'ajout d'un tableau sur les espaces nécessaires au développement des arbres au sein de l'OAP Environnement, cela a pour vocation d'assurer, notamment pour les constructions neuves, que les plantations présentées sur plan puissent se développer sur les terrains concernés. Sur l'espace public les plantations ne sont pas directement régies par le PLUi.

De plus, les plantations sur l'espace public sont entretenues par les services « Espaces verts » des collectivités compétentes en matière de bon développement des arbres plantés et qui assurent un suivi des plantations ce qui n'est pas le cas dans les opérations de construction neuves. Les promoteurs n'assurent pas le suivi du développement de la végétation puisque sa gestion est du ressort des copropriétés. Il apparaît donc nécessaire que le PLUi soit en mesure de garantir, avec des distances et surfaces minimum, que les arbres plantés auront les capacités de se développer normalement.

Sur la ville de Bondy, les emplacements réservés n'ont pas été matérialisés sur la zone UA et la zone UPBd1 car sur ces secteurs la maîtrise foncière est d'ores et déjà assurées dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC des rives de l'Ourcq par l'aménageur. Les espaces publics amenés à être réalisés sur ces emprises présenteront même une largeur supérieure aux 15m.

Le classement en UEv d'une partie du site de l'IRD permet de protéger et sanctuariser ce secteur. Il ne sera pas donné suite à un classement en zone naturelle dans le cadre de la modification n°2.

La cartographie des ICU constitue un indicateur important à prendre en compte dans le cadre des projets d'aménagement d'où la nécessité de l'actualiser au sein de l'OAP Environnement. Est Ensemble, conscient de la vulnérabilité de son territoire traversé par de multiples infrastructures routières et ferrées, mène des réflexions afin de limiter l'exposition des populations en réduisant l'impact des infrastructures.

Sur l'axe 2 : la disposition concernant les possibilités de raccordement au réseau de chaleur sera bien mise en œuvre. De plus, ce sujet pourra être renforcé dans le cadre de la modification n°3 et de la prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial qui traite notamment du développement des réseaux de chaleur. Ainsi, le règlement du PLUi pourra être renforcé sur ce point.

#### Axe 4 :

Le permis de construire évoqué est le PC n°93006 22B0021 délivré le 23/11/2022 à la SCCV La Porte de Bagnolet sur un terrain situé au 108 avenue de Gallieni. L'objet de ce PC porte sur une construction neuve d'un immeuble d'activité urbaine (IAU) qui comporte :

- Des locaux industriels de reconditionnement et de redistribution de colis,
- Des locaux de bureaux,
- Un local d'activités de service au rez-de-chaussée.

Ce terrain est situé en zone UA dans laquelle le règlement écrit autorise la construction de locaux industriels à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage, et la construction d'entrepôt à condition d'être directement lié au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone. De son côté, le règlement graphique dispose qu'un linéaire de commerces et d'activités de service est à créer sur l'avenue Gallieni.

En l'état et au vu des types de locaux prévus par le porteur de projet, les éléments du PC n°93006 22B0021 répondent aux dispositions du règlement écrit et graphique du PLUi.

#### Axe 5 :

La baisse des hauteurs dans la zone mixte (UM) à l'échelle de Noisy-le-Sec correspond à une volonté de rechercher des constructions moins imposantes et s'intégrant davantage dans le tissu urbain existant. Les zones de projet citées (UPNo3 ; UPNo7 et UPNo1) disposent de règles particulières car ce sont des projets pour la majeure partie dont l'avancement nécessitait un dispositif réglementaire particulier au moment de l'élaboration du PLUi.

Par ailleurs, pour rappel, dans le cadre de la modification n°1 la hauteur sur la zone UPNo 3 a été réduite à 22m. Les 60m ne sont plus opposables.

Enfin, les trois secteurs de projet évoqués (UPNo1, UPNo3, UPNo7) appartiennent au secteur du pont de Bondy qui fait actuellement l'objet d'une étude urbaine. Lorsque les orientations de cette étude seront stabilisées, des adaptations et/ou modifications réglementaires pourront, le cas échéant, être inscrites dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

Sur le changement d'indice dans la zone pavillonnaire (UH) de Noisy-le-Sec, il a pour objectif de préserver davantage les cœurs d'îlot puisque la bande principale s'applique au droit de la voie ou l'emprise publique, il n'est donc plus possible de construire au-delà d'une bande 20m ce qui est faisable avec l'indice F. Cela permet de limiter le phénomène de divisions parcellaires en ne permettant pas la construction en fond de parcelle grâce à l'instauration de l'indice M qui interdit toute construction dans la bande secondaire. Ce phénomène de division parcellaire a pu être observé à de nombreuses reprises sur des secteurs pavillonnaires sur la commune. Cette modification s'inscrit dans une orientation de protection des cœurs d'îlot et non dans une volonté de réduction des espaces de pleine terre.

De manière générale, l'étude urbaine du pont de Bondy a démarré en fin d'année 2022 pour une durée de 18 mois. L'étude est actuellement en phase de diagnostic. Des étapes de concertation sont prévues pour chaque phase de l'étude et ont déjà démarré. Il est prématuré, au stade actuel de l'étude, d'anticiper une traduction réglementaire dans le PLUi. Cependant, l'EPT invite l'association Environnement 93 à porter les observations et remarques, mentionnées dans son avis, dans le cadre de la concertation sur cette étude.

Concernant l'évolution des zonages en UC91Jb2 à UE91Anr ne portera pas davantage atteinte aux sites Natura 2000. En effet, il est bien précisé au sein du règlement écrit en page 234 dans les dispositions transversales relatives à la hauteur des constructions « Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt et services publics à l'exception des autres équipements recevant du public sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine. ».

Ainsi, sans la modification de zonage propre à la modification n°2, si un projet avait eu lieu sur les équipements concernés soit deux collèges, aucune contrainte n'aurait été appliquée sur la hauteur. Ce nouvel indice retraduit donc de fait la règle écrite, et ne sera pas revu. Ce d'autant plus que les projets d'équipements comme les collèges restent le plus souvent dans des gabarits de construction raisonnables et sont pilotés par des personnes publiques. De plus, une telle évolution de zonage vers la zone UE permet d'affirmer la vocation d'équipement du site. Aussi, la destination de logement y est interdite.

Concernant les changements vers UR91D19, le principe de bande principale/bande secondaire est supprimé afin de correspondre davantage au tissu existant de grands ensembles ou des retraits importants existents par rapport à la voie. Cependant, il est important de préciser que ce changement de zonage s'est accompagné de l'ajout d'un très grand nombre d'espaces paysagers permettant de sanctuariser les espaces verts nombreux au sein de ce tissu. Cela permettra donc de maintenir un niveau de protection important de la biodiversité sur site et également dans le cadre des continuités écologiques.

Concernant le tableau des incidences annexé à l'évaluation environnementale, celui-ci a fait l'objet d'une erreur au moment de la formalisation, et Est Ensemble est conscient des difficultés que cela a pu générer. C'est pour cela qu'il est disponible, en annexe de ce mémoire en réponse, une version du tableau corrigée.

L'élargissement des berges du Canal de l'Ourcq matérialisé par la création de deux emplacements réservés a bien pour objectif la revégétalisation des berges comme cela est indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation Plaine de l'Ourcq et comme cela a déjà pu être fait sur la ville de Bobigny.

Sur la ville du Pré Saint-Gervais, les deux parcelles concernées par le secteur de plan masse sont aujourd'hui 100% minérales, à usage de garage automobile, de stockage et de bureaux. Le secteur de plan masse, en complément du règlement, encadre les conditions de mutation et notamment leur désimperméabilisation.

La voie entièrement ouverte au public sera fortement végétalisée et plantée et fera lien avec le square Allende et un alignement d'arbre à l'angle des rue Baudin et Jacquard.

Les futurs bâtiments, structurés autour de jardins privés aussi végétalisés et plantés d'arbres à moyen et à grand développement (règlement PLUi), répondront aux nouvelles normes de performance énergétique en lien avec l'ambition du règlement du PLUi. Ils accueilleront des toitures fortement végétalisées avec un minimum de 30 cm d'épaisseur permettant la plantation de graminées, vivaces et arbustes. Leur implantation et configuration évite tout enclavement et permet une ventilation naturelle de l'ensemble des espaces existants et créés.

Cet ensemble a pour objectif de créer un couvert et une continuité végétale composée de différentes strates à forte valeur écologique.

Son rôle sera ainsi à la fois, support de biodiversité, et de rafraîchissement du sol par la présence de pleine terre, d'une ouverture de l'îlot Est-Ouest, d'un apport d'ombrage et du mécanisme de photosynthèse.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les réponses apportées.

Le CE partage l'avis d'environnement 93 sur la mise en place d'une liste des EPP et salue en ce sens la réponse faite par l'EPT de réalisation de ce listing dans le cadre de la modification n°3 à venir. Le sujet plus particulier de la rue Nungesser fait l'objet d'un traitement au sein d'une autre partie de ce procès-verbal.

Sur la modification de l'indice F à M, à Noisy-le-Sec, le commissaire enquêteur comprend les arguments de l'EPT Est Ensemble et l'objectif annoncé de protection des cœurs d'îlots par la réduction des divisions parcellaires ainsi que par l'interdiction des constructions nouvelles en fond de parcelle. Ce changement d'indice semble, en ce sens, cohérent. Le sujet du changement d'indice, de E vers T de la ville de Romainville, a lui été traité plus en amont au sein de ce procès-verbal.

Sur le sujet des secteurs de projet (UPNo1, UPNo3, UPNo7) du Pont de Bondy, Est Ensemble indique que des modifications règlementaires seront inscrites au PLUi à l'issue de l'étude urbaine en cours. Le commissaire enquêteur invite donc à l'EPT à poursuivre la concertation indiquée et à effectuer une présentation au public des conclusions de cette étude urbaine, éventuellement à l'occasion de réunions publiques, avant toute intégration au PLUi.

Sur l'évolution des zonages de la ville de Montreuil à proximité du parc des Guilands ainsi que du parc des Beaumonts, le commissaire enquêteur entend les arguments avancés par Est Ensemble concernant l'absence de réglementation sur la hauteur de construction des équipements publics. Le commissaire enquêteur regrette que l'EPT Est Ensemble ne fasse pas évoluer cette règle, car même s'il est vrai que la construction des équipements publics est pilotée par des personnes publiques, la fixation d'une hauteur maximale raisonnable pour ces équipements est de nature à renforcer la protection des espaces naturels avoisinants ainsi que de l'avifaune. Ce sujet a d'ailleurs fait l'objet d'une recommandation de l'autorité environnementale.

Enfin, le projet des parcelles n°90 et 91 de la rue Joineau du Pré Saint-Gervais est évoqué par ailleurs au sein de ce procès-verbal et fera l'objet d'un point particulier au sein des conclusions motivées.

#### 3.4.14. THEME 14 : NUISANCE URBAINE

Cette thématique comptabilise 4 observations soit environ 2 % des contributions du public.

##### **OBS 33 du RD : COLLECTIF QUARTIER NUNGESSER COLI**

*Observation sur les parcelles 283,161,162, 334, 332 (zone A) - 179 (zone UH) - 377 (zone UA) (cf : 6. Plan de zonage - 7.d Montreuil - Haut Montreuil). Qualité environnementale du quartier Coli / Nungesser / Brix / Pivoines . La qualité environnementale de notre quartier s'est nettement détériorée ces dernières années au niveau du bruit, de la saleté, de la poussière et de la circulation dans des proportions telles que cela représente au quotidien de véritables nuisances et risques y compris sanitaires. Nous pouvons mettre en cause : - L'installation d'une scierie : pollution sonore qui reste pénible, pollution par les poussières émises ... - Le sciage en plein air et à répétition de palettes et métaux sur la parcelle 179 - La combustion de palettes (et détritiques ?) dans des poêles générant des fumées noires sur la parcelle 179 - Les chantiers rue de Rosny (Boissière-Acacia) et impasse le Brix ainsi que les travaux à répétition effectués sur les parcelles 283, 161, 162, 334 et 332 allouées aux familles Rroms en attente de relogement - La coupe de nombreux grands arbres sur les parcelles 283,161,162, 334 et 332 et celui de la ZAC (parcelle 377) qui retenaient les poussières et les bourrasques de vent. Sur la ZAC, la raison de l'abattage était de gagner des places de parking ! - Une circulation routière de plus en plus dense et rapide ne respectant pas les réglementations - La circulation jour et nuit de nombreux véhicules, autres que ceux des familles, sur la parcelle 283 leur servant de parking - Le stationnement au quotidien de nombreux véhicules sur les trottoirs et la piste cyclable. Déchets, plastiques, polystyrène, papiers ... jonchent la rue et se répandent dans les jardins. Nous déplorons également le non suivi du protocole d'occupation auquel s'était engagée la mairie dans l'installation de familles Rroms en attente de relogement : scolarisation des enfants, livraison de caravanes, réglementation du camp ... Ces familles vivent dans des conditions extrêmes et indignes, abris en panneaux de bois, toiles et bâches, chauffages polluants, et attendent mois après mois les caravanes promises par la municipalité depuis octobre.*

##### **Questions au maître d'ouvrage**

***Cette contribution provenant d'un collectif de riverains, dénonce un certain nombre de nuisances subies au sein du quartier Nungesser-Coli. Le maître d'ouvrage est invité, dans le cadre de la prise en compte des nuisances induites par les règles d'urbanisme, rappelée par l'avis de l'autorité environnementale, à indiquer les mesures qui pourraient être mise en œuvre afin de réduire les nuisances pour les riverains.***

##### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

93

Commissaire enquêteur : M. Mériel DECIMUS

Les nuisances remontées dans le cadre de cette observation semblent davantage liées à un contexte local sur lequel le PLUi n'est pas nécessairement en mesure d'intervenir.

En effet, les nuisances rappelées par l'autorité environnementale concernent principalement la pollution de l'air et sonore notamment liée au trafic routier et ferroviaire et sur laquelle le PLUi devra trouver des leviers pour une moindre exposition de la population.

#### **Concernant les nuisances générées par la scierie à l'angle des rues Coli et Nungesser :**

Le règlement de la zone pavillonnaire (UH) à Montreuil permet l'existence d'activités afin de favoriser la mixité au sein de la ville. Dans le cas ci-dessus porté à connaissance, il s'agit d'un enjeu de mise aux normes du bâtiment qui engage le propriétaire du bien. Le site fait également l'objet d'une procédure et d'un suivi par le Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Montreuil.

#### **Concernant l'installation des familles Roms sur le site Nungesser :**

La Ville a fait le choix d'offrir des conditions dignes de relogement temporaire à ces familles historiquement implantées à Montreuil. L'installation des caravanes, au fur et à mesure de leur acquisition par la Ville, la MOUS pour l'accompagnement social des familles et l'arrivée d'un gestionnaire de site pour en assurer le bon fonctionnement sont bien opérationnelles et font l'objet d'un partenariat étroit entre la Ville et les services de l'Etat.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées qui n'appellent pas de remarques complémentaires de sa part.

#### **OBS NLS1 du RD : ANNE TAUSACRET**

*Au nom d'un collectif d'habitant résidents du quartier Engelhard, nous nous intéressons au PLUi de la zone Madeleine Ouest UP n°4 et aimerions savoir ce qui est en droit de faire ou non sur cette zone. Les parcelles actuellement occupées par les salles Oasis (concerts, fêtes, Oasis Café avec Raves party et techno parade) génèrent des nuisances considérables, aux habitants à moins de 50m des habitations. Nous souhaitons que dans le projet futur ces nuisances soient prises en compte.*

#### **Questions au maître d'ouvrage**

***Ce collectif fait part de nuisances sonores auxquelles des habitants du quartier Engelhard de Noisy-le-Sec sont exposés au sein de la zone Madeleine Ouest UP4. Le maître d'ouvrage peut-il indiquer :***

- 1) La manière dont laquelle ces nuisances sont prises en compte au sein du PLUi ;***
- 2) Les mesures mises en œuvre afin de réduire l'impact des nuisances sonores pour les résidents du quartier Engelhard ;***

#### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

En zone UPNo4, la majorité des destinations sont autorisées y compris la restauration (sous condition) et les salles de spectacle. Les activités installées ne semblent donc pas illégales au titre du code de l'Urbanisme. Par ailleurs, en cas de nuisances sonores tel qu'indiquées dans l'observation, le PLUi n'apparaît pas comme le bon levier pour répondre à ces difficultés.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour sa réponse qu'il juge pour le moins légère. En effet, le PLUi n'est peut-être pas le levier le plus adapté pour régler la problématique de nuisances sonores évoquées par ce collectif. Néanmoins, les règles d'urbanisme et les choix faits au sein du PLUi dans l'évolution du zonage, des destinations et sous-destination ainsi que dans le positionnement des opérations de construction de logements peuvent engendrer des nuisances plus ou moins importantes pour les riverains. Aussi, si la situation de ce collectif ne peut pas être réglée par l'évolution du PLUi, la connaissance de telles difficultés et le retour d'expérience qui en découle devrait être pris en compte dans les décisions à venir d'aménagement du territoire.

#### 3.4.15.           THEME 15 : OBSERVATION A CARACTERE GENERAL

Cette thématique comptabilise 7 observations soit environ 4 % des contributions du public.

Au sein de cette thématique sont reprises les observations à caractère général. Dans les cas où ces contributions amènent une réponse de la part du maître d'ouvrage, elles sont reprises ci-après. L'ensemble des contributions de cette thématique sont intégrées à la grille de dépouillement.

#### OBS 88 du RD : GRANDJEAN

*Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire Est Ensemble (PLUi) a été validé début 2020, après deux années d'études pendant lesquelles l'EPT a mené une concertation régulière avec les habitants (réunions et rapports constants). L'enquête publique ouverte en octobre novembre 2019 n'a pas fait l'objet de difficultés particulières et l'adoption de ce premier PLUi a été globalement consensuelle. Il convient de souligner la réussite de la création de ce premier PLUi, tant ce document est complexe, particulièrement pour les citoyens qui ne peuvent absolument pas maîtriser des milliers de pages, mais tout aussi complexe pour les élus, pour la plupart aussi peu avertis que le citoyen lambda, mais aussi pour Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble (EPT Est Ensemble), les seules personnes à avoir une vision un tantinet globale étant les fonctionnaires territoriaux affectés au droit du sol. Il est donc étonnant de voir constamment remis en cause ce PLUi complexe que personne ne maîtrise, à travers des modifications continues : les malhonnêtes parleront « d'adaptations nécessaires », « d'erreurs graphiques », de « prise en compte des normes nouvelles », etc. Alors que la raison devrait imposer le temps de la réflexion pour un PLUi plutôt consensuel, voici venu le temps de l'affirmation de nouveaux élus dont la réflexion en matière d'urbanisme tient, notamment pour Romainville, en quatre mots « halte à la bétonisation », les mêmes réclamant plus de logements accessibles aux personnes à revenus modestes, oubliant que, pour qu'un logement soit accessible, il doit d'abord être créé. Nous en sommes donc à la troisième modification (une modification simplifiée pour corriger les erreurs, mais qui va plus loin sans le dire, notamment sur la ZAC de l'Horloge, une modification 1 menée sans aucune concertation, avec des décisions violentes pour les habitants des zones pavillonnaires de Romainville, suivie d'une modification 2 enclenchée alors que la modification 1 n'était pas validée, avec une consultation bidon tant elle est méprisante pour les habitants et grotesque au regard des documents supports fournis. Une première interrogation : pourquoi Monsieur le Président de l'EPT Est Ensemble, qui a participé activement en tant que maire de Montreuil à la réalisation du PLUi avant 2020, s'investit dans des modifications successives pour détricoter ce qu'il a construit ? Ne serait-ce pas un aveu implicite d'une incapacité à gérer l'urbanisme de « sa ville », mais aussi de l'intercommunalité ? (...)*

#### Questions au maître d'ouvrage

***Cette contribution du public remet en en cause le bien-fondé de la procédure de modification 2 du PLUi ainsi que ses modalités de mise en œuvre. Le maître d'ouvrage peut-il apporter une réponse aux questionnements soulevés ?***

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Le PLUi approuvé en 2020 est de fait un document complexe dans la mesure où il regroupe les réglementations d'urbanisme à l'échelle de neuf villes majoritairement urbanisées. Est Ensemble a conscience de cette difficulté et a mis en place des documents plus pédagogiques : un guide pratique et une présentation du PLUi qui sont mis à la disposition du public au sein de chaque mairie.

De plus, le PLUi au regard de la dynamique du territoire se doit d'être un document adaptable. C'est donc dans cette logique qu'un rythme d'évolution régulier du document a été établi à travers la modification simplifiée n°1 puis les modifications n°1 et 2.

La modification n°1 n'a pas fait l'objet de concertation car elle n'était pas soumise à une évaluation environnementale. Dans le rapport d'enquête, ce point avait été également souligné et Est Ensemble s'est engagé à conduire une concertation que la procédure soit soumise ou non à évaluation environnementale.

Cela a été le cas pour la modification n°2 du PLUi, comme le souligne le bilan de la concertation tiré lors du Conseil de Territoire du 27 septembre 2022.

Est Ensemble souhaite également avoir un calendrier plus détendu dans le cadre de la prochaine modification à venir qui ne sera donc approuvée qu'en 2025. Ceci permettra également au PLUi d'avoir une stabilité plus longue entre deux évolutions.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées.

Le CE partage en partie le point de vue du pétitionnaire en ce qui concerne l'enchaînement des procédures d'évolution du PLUi qui ne laisse que peu de temps aux habitants pour s'approprier les nouvelles règles d'urbanisme en vigueur.

Le sujet de la concertation préalable fera lui l'objet d'une attention particulière au sein des conclusions motivées.

### **OBS 67 du RD : BANDA**

*Nous souhaiterions bénéficier d'un urbanisme harmonieux et à la taille humaine qui permettra de bien vivre à Bondy. - Il faudrait préserver les espaces verts, planifier la création et l'aménagement des parcs ou des jardins publics qui seront bien entretenus et bien sécurisés. - Il faudrait également penser à la construction des équipements scolaires, des crèches publiques, la création des maisons de médecins avec les médecins spécialistes comme pédiatres, gynécologues... - Il serait bien de renouveler les piscines et créer des équipements culturels qui permettront de créer des liens entre les habitants de la ville. - Il serait bien de créer les stationnements supplémentaires avec des places sécurisées et peu chères - Il faudrait également aider les personnes qui ne peuvent plus rester durablement à Bondy car les prix par m2 augmentent - Il faudrait plaider pour avoir des trains plus grands (je pense à RER E) Or, tout cela ne semble pas préoccuper les élus locaux malgré de beaux discours et la seule préoccupation visible est de rajouter les constructions dans une ville qui fait partie du département qui est parmi les plus denses de la France. L'argument que c'est le préfet qui impose tout cela est juste peu crédible. Rajouter les constructions, sans penser aux équipements, mène vers une ville dortoir où les habitants ne s'investissent pas, ne consomment pas et quittent la ville dès que l'occasion se présente. Nous plaidons donc pour la construction des écoles, des équipements sportifs et culturels, des commerces et des très petites constructions de type R+2 avec les espaces verts devant les immeubles et avec*



*la création des espaces verts. Construire sans penser aux équipements scolaires met en péril le budget de la ville, dans une ville déjà très fortement endettée.*

### **Questions au maître d'ouvrage**

***Cette observation ne traite pas d'une évolution portée par le projet de modification 2 du PLUi. Le maître d'ouvrage peut-il néanmoins apporter une réponse à cette observation à caractère général ?***

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

La ville de Bondy, consciente de ces enjeux, cherche à développer davantage d'équipements publics pour répondre aux besoins des nouveaux résidents notamment dans les rez-de-chaussée au sein des programmes neufs. Est Ensemble porte par ailleurs une vraie politique sur les rez-de-chaussée actifs pour les animer et éviter par ailleurs la création de logements à rez-de-chaussée conduisant parfois à une moindre qualité de l'habitabilité des logements. Des emplacements réservés sont déjà prévus par le PLUi pour la construction d'écoles.

De plus, la modification n°2 du PLUi a permis de réduire la densité sur la ville de Bondy en protégeant davantage les tissus pavillonnaires et en permettant moins de densité et plus de nature en ville sur les secteurs permettant davantage de densification.

Enfin, la ville de Bondy comme d'autres villes au sein du Territoire est toujours en attente des projets de transport en commun structurant comme le projet EOLE qui doit également s'accompagner d'un renouvellement de la flotte de trains et la ligne 15 du Grand Paris Express.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées qui n'appellent pas de remarques complémentaires de sa part.

## 3.4.16. THEME 16 : AUTRE DEMANDE

Cette thématique comptabilise 22 observations soit environ 12 % des contributions du public.

Au sein de cette thématique, sont reprises des observations ou parties d'observations du public que le commissaire enquêteur a jugé ne pas être en lien direct avec l'enquête publique relative à la modification n°2. Certaines de ces contributions traitent de sujets particuliers.

Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de fournir une réponse aux interrogations soulevées lorsque cela s'avère possible.

### **OBS 17 du RD (PJ-RD17 1-3) : JULIETTE GUICHARD**

*(...) suite à une réunion sur un cas spécifique à Bagnolet, je me permets de vous soumettre des modifications potentielles, à prendre en compte dans les modifications n2 du PLUi en cours d'évaluation (...)*

*Sujet 1 : il me semble intéressant de vous faire part de ces démonstrations en présentiel à propos du calcul de la hauteur et du terrain naturel avant travaux -p.55/57*

- Considérant la notion de terrain naturel avant travaux indiqué pour le calcul de la hauteur, - Considérant le cas d'un terrain en pente, il n'est pas précisé quel point de référence il s'agira de prendre en considération, - Considérant le schéma, le point semble être à une hauteur relative entre point bas et haut, (voir capture en pièce jointe) - Le code de l'urbanisme ne faisant pas état de précision, le PLUI étant le cadre de détermination de ce point de calcul,

- >> Il semble nécessaire de préciser comment déterminer ce point de référence, - >> Nous proposerions de prendre un point médian, entre point bas et haut du terrain naturel (rue/fond de parcelle ou point le plus bas, point le plus haut). Cela permettrait une plus juste valeur, et une moyenne pour l'ensemble des parcelles, afin de ne pas défavoriser les constructions qu'elles que soient leur position sur la parcelle.

Sujet n°2 : à propos du cas de la hauteur maximale liée aux sentes \_p.137

- il est précisé : La hauteur maximale des constructions est limitée 7 mètres dans la bande de 4 mètres par rapport à l'alignement ; au-delà, la hauteur autorisée est celle de la zone dans laquelle se trouve le terrain de l'opération. - Considérant que la hauteur maximale limitée est déterminée par l'existence de la sente, il n'apparaît pas judicieux de calculer la hauteur maximale comme relative au terrain naturel mais bien par translation à 7m du nivellement de la sente elle-même, et ceci dans le but de protéger les perspectives, quelque soit le terrain naturel de chacune des parcelles, qui pourrait amener à des hauteurs plus importantes, Nous proposons donc d'inscrire, aussi suite à une discussion avec les services de l'urbanisme qui nous indiquent cette remarque judicieuse, la modification suivante :

- La hauteur maximale des constructions est limitée 7 mètres dans la bande de 4 mètres par rapport à l'alignement ; au-delà, la hauteur autorisée est celle de la zone dans laquelle se trouve le terrain de l'opération. Cette hauteur sera à calculer en tout point du terrain de la sente relative à la construction.

- Vous trouverez un schéma explicitant cette proposition, en pièce jointe, démontrant qu'en fonction du terrain naturel la hauteur relative à la sente pour le piéton, peut varier, selon la hauteur du rez-de-chaussée existant de la construction, et dépasser très largement les 8m 50, une précision d'une hauteur relative à la sente, permettrait ainsi d'assurer le respect de la règle indiquée dans le PLUI, - Par ailleurs, il pourrait être intéressant d'ajouter des adaptations supplémentaires, il est important de noter que les parcelles le long des sentes sont souvent des parcelles en lanière, de faibles largeurs, ce qui implique qu'il ne peut y avoir de constructions R+2, - la notion de hauteur limitée à 7m, pourrait être indiquée comme hauteur à l'égout, - ou proportionnelle à la profondeur de la parcelle à l'alignement, 50% par exemple

Sujet 3 : à propos des combles et de leur définition \_p.55

- Le dessin de définition des combles fait état de lucarnes, voir pièce jointe - Or il n'est précisé aucune règle pour les intégrer, dans la mesure où la définition du comble (45°) empêche de fait la présence de lucarne (notion de toiture 50°, opposée à celle d'avoir une fenêtre soit une façade). - il serait judicieux de préciser le cadre de construction de lucarnes, dans la mesure où elles font partie des éléments constructifs architecturaux cités par ailleurs dans les éléments à respecter en cas de lucarnes existantes. - Par ailleurs, la proposition de ne pas faire correspondre le plancher haut avec le point d'interface façade/toiture, est judicieuse (modification PLUI n2). La distance de 80cm de pied-droit nouvellement permise empêche par ailleurs toujours la possibilité d'avoir une double hauteur par exemple et viendrait à contraindre certains projets architecturaux, bien que mineurs évidemment.

### **Questions au maître d'ouvrage**

**Cette contribution traite de plusieurs sujets relatifs au règlement écrit. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage d'étudier les demandes formulées au regard des pièces jointes fournies et d'indiquer s'il entend y donner droit au sein de la modification 2 du PLUI ou au sein d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme.**

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Est Ensemble estime que les demandes d'ajustements proposées sont intéressantes et pertinentes et seront l'objet de réflexions à venir dans le cadre de la modification n°3 à venir.

En effet, les dispositions applicables aux sentes sont à dimension intercommunales tout comme les autres points soulevés : définition du comble, modalités de calcul de la hauteur... Il apparaît donc complexe pour Est Ensemble de mener à ce stade de la procédure de Modification n°2 un travail avec l'ensemble des villes pour amender ces dispositions.

## Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour sa réponse qui renvoie donc l'étude de ces propositions à la procédure de modification n°3 du PLUi.

### OBS 39 du RD (PJ-RD39) : SCI PILLS ACQUISITIONCO



Une partie du site, à l'Est, est déjà bâtie et accueille plusieurs bâtiments de bureaux ainsi que des laboratoires correspondant au pôle Biocitech. L'autre partie du site, à l'Ouest, est actuellement nue et représente une superficie de près de 35 000 m<sup>2</sup> (ci-après « le Terrain »).

Le site Biocitech est situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Horloge, développée par Est Ensemble et dont l'aménagement a été confié à l'aménageur Sequano.

L'objectif de la société Pills AcquisitionCo est à la fois de rénover le campus existant, d'étendre les activités de *Life Sciences* et de construire entre 60 000 et 70 000 m<sup>2</sup> de surfaces additionnelles sur le Terrain à bâtir à l'Ouest du site afin d'accueillir des activités de recherches dans des bâtiments de bureaux et de laboratoires. Avec ce projet de nouveau campus, le site Biocitech a vocation à devenir l'un des pôles de premier plan en Ile-de-France dans le domaine des *Life sciences*.

Ce nouveau pôle dynamisera le secteur de la ZAC de l'Horloge et sera un important pourvoyeur d'emplois. Il permettra en outre de reconverter et valoriser cette friche industrielle, actuellement nue et inutilisée, avec un nouvel îlot conçu dans un souci de qualité tant urbaine que paysagère.

En l'état actuel, les dispositions du PLUi d'Est Ensemble soumises à enquête publique font obstacle au projet de développement de nouveau campus porté par la société Pills AcquisitionCo sur le Terrain.

C'est pourquoi nous sollicitons dans le cadre de la Modification n°2, des évolutions :

- Du règlement du PLUi applicable au secteur « e » au sein de la zone de projet UPRo3 (1.) ;
- Du plan de zonage (2.) ;
- De la liste et de l'atlas des emplacements réservés, concernant la servitude de localisation SLRo1 (3) ;
- De l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Raymond Quenaud (4.) ;
- Du plan des servitudes, concernant la servitude d'alignement sur l'avenue du Docteur Vaillant (5.).

#### **1. Evolutions du règlement du PLUi applicable au secteur « e » au sein de la zone de projet UPRo3**

Le Terrain à bâtir est situé en zone de projet UPRo3, dédiée à la ZAC de l'Horloge, et pour l'essentiel dans le secteur « e ». Ce secteur lui est dédié.



Extrait du plan de zonage 10.a Romainville-Nord

Des adaptations des dispositions applicables dans le secteur UPRo3e sont nécessaires au projet de développement porté par la société Pills AcquisitionCo :

- D'une part, il faudrait autoriser dans le secteur les commerces et activités de services.  
Ces activités sont essentielles pour dynamiser le futur campus, le connecter avec le reste du quartier et offrir des commerces et services nécessaires à ses usagers et, plus largement, à ceux de la ZAC. En effet les commerces et activités de services permettront de faire vivre le nouveau campus en dehors des heures de bureaux, et d'animer la voie douce prévue en diagonale Nord-Sud à travers le nouveau campus.
- D'autre part, il faudrait augmenter légèrement la hauteur maximale autorisée afin de l'harmoniser avec le secteur voisin UPRo3a, qui s'applique déjà au Nord du site, et adapter ses modalités de calcul aux particularités du site.  
Autoriser un mètre de hauteur supplémentaire et un pourcentage de dépassements ponctuels sur 25% de l'emprise bâtie, comme en secteur UPRo3a, permettra d'une part de maintenir 4 étages de laboratoires (lesquels représentent 4.5 mètres de hauteur) et d'autre part de marquer les entrées du site, d'utiliser et de valoriser les toitures terrasses.  
De plus les laboratoires requièrent une disposition adaptée pour leurs équipements spécifiques en toiture qui sont particulièrement volumineux car ces locaux nécessitent des accès fréquents par monte-charge, dont les gaines techniques

représentent au moins 4,5 mètres, tout comme les locaux industriels d'ailleurs.

Pour une constructibilité équivalente, cette hauteur maximale légèrement augmentée permettra de préserver sur le Terrain des proportions importantes d'espaces publics, d'espaces végétalisés et de pleine terre, qui assureront la qualité environnementale du projet et l'intégration du site dans son environnement urbain.

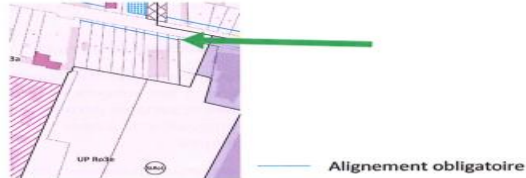
Cette modification est également indispensable pour que le nouveau campus se positionne comme un pôle de premier plan en Ile-de-France et attire les activités de recherches.

Enfin, la topographie particulière du site, en pente avec des zones ponctuellement décaissées, implique de calculer la hauteur des constructions à partir du niveau des voies publiques et non du terrain aménagé.

Transposer au secteur UPRo3e les règles de hauteur qui sont applicables actuellement dans le secteur voisin, UPRo3a, qui concerne également la partie Nord du terrain Biotech, permettrait de répondre à ces problématiques en assurant une cohérence sur le site.

## 2. Evolutions du plan de zonage

Le plan de zonage du PLUi prévoit le long de l'avenue Gaston Rousseau, sur les parcelles cadastrées section OG n°3, 4, 5, 6, 7, 8 et section OF n°26, 27, 28 (qui correspondent à l'îlot A6 de la ZAC), un linéaire bleu d'« alignement obligatoire » qui impose aux constructions de s'implanter le long de cet alignement.



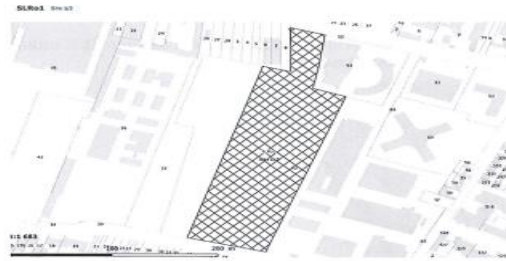
Extrait du plan de zonage 10.a Romainville-Nord

Cette partie du terrain constituera le point d'accès au nouveau campus Biotech.

Or une implantation des constructions à l'alignement sur cette partie du Terrain n'est pas souhaitable d'un point de vue architectural, il faut que les constructions puissent s'implanter en retrait. Cela permettra de créer une ouverture vers la future voie douce Nord-Sud prévue par l'OAP Raymond Queneau qui traversera le nouveau campus et lui donnera plus de visibilité.

## 3. Evolution de la liste et de l'atlas des emplacements réservés, concernant la servitude de localisation SLRo1

Le Terrain est l'un des deux sites (le site 1/2) concernés par une servitude de localisation SLRo1 portant sur la création d'un lycée, d'une emprise d'au minimum 8 000 m<sup>2</sup>.



Extrait de l'atlas des emplacements réservés

SLRo1 (2 sites)	Création d'un lycée, emprise d'au minimum 8 000m <sup>2</sup>	Romainville	Commune	G52 - G54 - G63 - P78 - P79 - P34 - P35 - P150 - P38 - P30 - P40 - P71 - P74 - P75 - P70 - P76 - P72 - P73 - P30 - P31 - P32 - P33 - P77 - P41 - P42 - P43 - P44
--------------------	---	-------------	---------	--

Extrait de la liste des emplacements réservés et des PAPAG

Compte tenu de l'emprise concernée par la servitude de localisation, celle-ci fait obstacle au bon développement du nouveau campus Biotech.

## 4. Evolutions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Raymond Quenaud

Le Terrain est également concerné par l'OAP Raymond Queneau.



Extrait des OAP sectorielles

L'OAP prévoit sur le Terrain un équipement ponctuel « Lycée » ainsi qu'une « voie à créer » selon un axe Nord-Sud sans préciser qu'il s'agira d'une voie douce, alors que le projet consiste en un

nouveau campus Biotech et prévoit que cette voie ne sera pas accessible à la circulation automobile.

#### 5. Evolution du plan des servitudes, concernant la servitude d'alignement sur l'avenue du Docteur Vaillant

Le Terrain est concerné par une servitude d'alignement de type EL7, indiquée sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLUi :



EL7 : Servitude d'alignement

Extrait du plan des servitudes – Romainville

Le PLUi précise à propos de cette servitude qu'elle implique une « interdiction de construire, de procéder à des travaux confortatifs » (page 3 du tableau des servitudes).

Aucune autre précision n'est fournie notamment sur le plan d'alignement.

Or pour des raisons architecturales le projet de nouveau campus doit pouvoir s'implanter à l'alignement du terrain sur l'avenue du Docteur Vaillant.

\*

En conclusion, nous sollicitons les évolutions suivantes :

➤ Dans le règlement du PLUi applicable au secteur « e » au sein de la zone de projet UPRo3 :

- Au « a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions » (p. 409) : Modifier les sous-destinations autorisées dans le secteur UPRo3e pour autoriser la sous-destination « commerces et activités de services ».
- Au « f. Hauteur des constructions » (p. 143) : Comme en secteur UPRo3a, prévoir que la hauteur maximale des constructions ne peut excéder « 23 mètres maximum au sein du secteur UPRo 3e (dépassement possible des hauteurs jusqu'à 29 5 mètres sur 25 maximum de l'emprise bâtie) »
- Au « f. Hauteur des constructions » (p. 143) : Adapter au secteur les modalités de calcul de la hauteur, à partir des voies publiques et en reprenant les exclusions visées dans les dispositions générales concernant les édifices techniques et en prévoyant ainsi que :

*« Par dérogation, en secteur UPRo3e, la hauteur d'un bâtiment est mesurée à partir du niveau altimétrique du terrain à l'alignement sur la voie publique au droit de la façade, et tout point de ce bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructures, tels que notamment souches de cheminées, sortie de ventilation, locaux techniques et d'accès, garde-corps, acrotères et équipements de sécurité éléments non compris dans le calcul de la hauteur ».*

- Au « f. Hauteur des constructions » (p. 143) : Ajouter dans la rubrique « disposition particulière », que « Par dérogation au II f2 du dictionnaire du PLUi, en secteur UPRo3e, ne sont pas compris dans le calcul de hauteur les édifices et locaux techniques dans une limite de 4.5 mètres de hauteur »
- Sur le plan de zonage, supprimer la mention graphique d'« alignement obligatoire » le long de l'avenue Gaston Roussel sur les parcelles cadastrées section 0G n°3, 4, 5, 6, 7, 8 et section 0F n°26, 27, 28 (correspondant à l'îlot A6)
- Sur la liste et l'atlas des emplacements réservés, supprimer la servitude de localisation SLRo1 sur le site 1/2 correspondant aux parcelles du campus Biotech sur les plans de zonage et dans l'atlas des emplacements réservés
- Au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Raymond Quenaud
- Supprimer la mention d'un équipement ponctuel « Lycée » à réaliser
  - Prévoir que la voie Nord-Sud à créer sera une voie douce qui ne sera pas ouverte à la circulation automobile à l'exception des pompiers.
- Sur le plan des servitudes, concernant la servitude supprimer la servitude d'alignement EL7 sur l'avenue du Docteur Vaillant le long du terrain Biotech.

\*\*\*

### Questions au maître d'ouvrage

**De nombreuses demandes d'adaptation sont formulées par la société civile immobilière Pills AcquisitionCo sur la Zac de l'Horloge et le site biotech. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage d'étudier les demandes formulées dans la pièce jointe à l'observation et de lui préciser si**

**celles-ci seront ou non retenues dans le cadre de la modification 2 du PLUi, tout en justifiant son positionnement.**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

La zone de projet UPRo3e fait l'objet d'un projet de développement d'un pôle économique existant spécialisé dans l'industrie laboratoire sur lequel sont installées plusieurs entreprises du secteur (ex : Biocitech, Galapagos, etc.). Ce projet a pour objectif à la fois de conforter les activités déjà présentes sur site, en leur offrant notamment des possibilités de développement, et d'accroître l'attractivité économique du pôle vers la création d'un hub scientifique d'envergure régionale.

Ce projet s'inscrit en adéquation avec le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC de l'Horloge) dans lequel il se situe. Est Ensemble a effectivement pour objectif de conforter ce pôle d'activités économique, dans la continuité des activités historique (pharmacie, médicaments, Sanofi...) qui y étaient implantées, tout en s'assurant de sa bonne intégration urbaine dans ce quartier en cours de reconfiguration. La présente modification a d'ailleurs pour objectif affiché dans le dossier de concertation de « soutenir l'activité économique en harmonie avec l'environnement urbain ».

Dans ce cadre, Est Ensemble trouve pertinent de retenir les modifications suivantes parmi les propositions formulées par la ville de Romainville, la Sequano et la SCI Pills AcquisitionCo:

- Modifier la limite de hauteur de la zone de projet UPRo3e en cohérence avec la règle sur UPRo3a, soit passer de 22m maximum autorisés à 23m avec dépassement possible jusqu'à 29,5 mètres sur 25 % maximum de l'emprise bâtie. L'ajustement de la hauteur à 23m permet en effet de s'adapter à l'architecture spécifique des locaux laboratoires qui présentent un nombre important de conduits/édicules techniques imposant une surhauteur pour chaque niveau. Le dépassement à 29,5m de hauteurs sur une partie limitée de la construction permet d'accompagner les édicules techniques de toitures, conséquents dans ce type d'infrastructure, et de créer une continuité architecturale qui permettra de masquer ces édicules et d'assurer leur meilleure intégration paysagère.
- Lever l'incohérence entre les dispositions générales et le règlement de la zone de projet UPRo3 et permettre que les édicules techniques ne soit pas compris dans le calcul de la hauteur maximale autorisée sous réserve de leur bonne intégration paysagère et qu'ils ne dépassent pas cette hauteur maximale autorisée de plus de 4m50. La justification est identique à la justification précédente.
- Clarifier l'incohérence entre les dispositions générales et le règlement de la zone de projet UPRo3 sur le type de terrain à partir duquel s'effectue le calcul de la hauteur. Confirmer que, par exception aux dispositions générales, le calcul de la hauteur sur la zone de projet UPRo3 s'effectue à partir du terrain aménagé. Il s'agissait bien de l'esprit de la règle initiale, l'incohérence relève d'une erreur matérielle. De plus, ce secteur se situe sur des coteaux avec un différentiel de hauteur de plus de 7m entre le nord du site et le sud. Il est complexe de retenir une règle de calcul des hauteurs à partir du terrain naturel alors que le site nécessite de fort aménagement de terrain notamment pour permettre de créer une nouvelle voie nord-sud affichée dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et dans le plan guide de la zone d'aménagement concertée (ZAC).

- Renforcer les règles de nature en ville et d'emprise au sol sur le secteur en y appliquant les dispositions de l'indice C (60% d'emprise au sol maximum, 25% de pleine terre minimum, 10% de coefficient biotope minimum) afin d'assurer que ce site, aujourd'hui non bâti, conserve une part d'espaces naturels conséquents dans un secteur déjà fortement artificialisé et de permettre le maintien d'une trame verte entre les Coteaux et le canal de l'Ourcq.
- Supprimer partiellement la servitude de localisation SLRo1 pour la création d'un lycée sur le site dit « Biocitech » mais la maintenir sur le secteur des Coteaux qui mutera prochainement en un quartier d'habitation, plus propice à l'accueil d'un lycée qu'un campus d'entreprises.
- De ce fait, suppression de la mention lycée sur le site « Biocitech » dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Raymond Queneau.
- Ajouter un linéaire commercial à créer au droit du site « Biocitech » le long de l'avenue Gaston Roussel afin d'affirmer le rôle structurant de cette avenue et de contribuer à son animation en continuité du pôle Raymond Queneau.
- En zone UPRo3e, autoriser les sous-destinations « restauration » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous condition qu'elles soient situées en rdc des bâtiments faisant front à la future voie Nord-Sud représentée sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Raymond Queneau. En effet, il y a un enjeu d'animation et de sécurisation de cette future voie. Cela permettra également d'ouvrir les bâtiment Laboratoire vers l'extérieur en mutualisant des services du campus avec des équipements ouverts au public (ex: salle de sports, conciergerie, restaurant...). En revanche, Est Ensemble ne souhaite pas autoriser sur l'intégralité du site les sous destination « commerce de détail » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en raison de la proximité immédiate du centre commercial Paddock déjà existant et pour lequel il y a un enjeu urbain à assurer son équilibre commercial.

Au contraire, Est Ensemble ne souhaite pas donner suite aux demandes de modifications suivantes :

- Suppression du linéaire d'alignement obligatoire. L'animation de l'avenue Gaston Roussel afin d'améliorer le parcours piéton et de conforter sa dimension urbaine en continuité du pôle métro Raymond Queneau est un enjeu essentiel du secteur. Admettre un recul des bâtiments sur cette avenue viendraient en rupture avec les objectifs précités. Est Ensemble ne souhaite donc pas supprimer cet alignement obligatoire.
- Modification de la légende « voie à créer » dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Raymond Queneau. Le plan guide de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de l'Horloge met en avant la nécessité de renforcer le maillage urbain de ce secteur composé aujourd'hui d'un îlot infranchissable de 300m sur 500m. L'OAP Raymond Queneau traduit cette nécessité avec l'inscription d'une voie à créer en traverse de cet îlot sans en indiquer la nature mais en précisant d'un second linéaire d'itinéraire cyclable à créer. La réalisation d'une voie de mobilités douces uniquement n'est donc pas incompatible avec les orientations de l'OAP mais permet bien d'y répondre. La demande de la SCI Pills AcquisitionCo n'a donc pas lieu d'être.
- Enfin, Est Ensemble ne peut répondre à la demande de suppression de la servitude d'alignement EL7 au droit de l'avenue du Docteur Vaillant car il s'agit d'une servitude instaurée par l'Etat sur laquelle l'EPT n'a donc pas la main.

Ces modifications permettent ainsi de mieux répondre à plusieurs orientations définies par le SCoT arrêté de la Métropole du Grand Paris :

- Renforcer la diversité économique (Prescription 1 et Prescription 2)
- Renouveler les activités tertiaires (Prescription 5)
- Développer les activités économiques servicielles et productives (Prescription 6)

Prescription\* 1 (p°10) : Permettre le maintien et le développement des activités économiques, notamment productives, servicielles et artisanales, via des actions foncières et une politique d'aménagement et d'immobilier d'entreprise adaptées.

1. Le développement du projet vise à conforter le pôle scientifique déjà en place sur le pôle Quadrium et permettre d'offrir des possibilités d'accroissement foncier aux entreprises actuellement sur place. Le porteur de projet est également le propriétaire du pôle scientifique Quadrium, le projet se développe en parallèle d'une requalification du site et vise à créer un campus ouvert avec des perméabilité entre les 2 sites

Prescription 2 (p°10) Dans toutes les **opérations d'aménagement** et de construction développant des programmes immobiliers à vocation économique (dans le cas de création comme de renouvellement), produire des **surfaces végétales**, limiter l'imperméabilisation des sols et viser la sobriété énergétique.

Prescription 5 (p°11) Les projets à vocation tertiaire devront répondre aux objectifs suivants :

- être situés dans les secteurs desservis par les **transports collectifs** ou dans les secteurs susceptibles d'être facilement reliés aux principales gares et **pôles d'échanges** ;
- intégrer le critère de mixité fonctionnelle afin de contribuer à la diffusion des emplois ;
- concourir au rééquilibrage habitat-emploi ;

2. Le projet se situe à proximité immédiate du métro 5 et de la future ligne TZEN 3. Il s'inscrit dans une ZAC qui a vu la création récente de nombreux logements.

Prescription 6 (p°11) Engager et/ou poursuivre le renouvellement des zones d'activités par :

- la préservation de leur vocation économique ; l'augmentation ou l'optimisation de leur capacité d'accueil d'activités diverses (activités économiques traditionnelles, logistiques, **économie circulaire\***, Fab-Labs, etc.) en tenant compte des modalités de leur insertion urbaine ;
- la densification du bâti dans le respect de leur fonctionnalité et l'intensification de leurs usages (bâtiments sur plusieurs niveaux, taille des parcelles, mutualisation des services, rationalisation du stationnement, etc.). Dans le cas où la relocalisation d'une zone d'activités s'avérerait indispensable, elle doit se faire à proximité.

3. Cf Prescription 1.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées.

Le CE est notamment interpellé par l'accord de l'EPT pour la suppression partielle de la servitude de localisation SLRo1 pour la création d'un lycée sur le site dit « Biocitech ». Néanmoins, dans la mesure où



l'EPT indique que le site des Coteaux serait plus propice à l'accueil d'un lycée qu'un campus d'entreprises, le CE fait remarquer qu'il serait opportun de communiquer clairement sur la création d'équipements publics et de groupes scolaires à venir sur ce secteur relativement peu pourvu.

Le CE prend par ailleurs acte du positionnement de l'EPT vis-à-vis des autres demandes d'évolution portées par la **SCI PILLS ACQUISITIONCO**.

#### **OBS 42 du RD : ANONYME**

*Très heureuse de voir que de nouveaux espaces paysagers protégés vont voir le jour à Montreuil. Mais triste de constater qu'il n'y en a aucun dans mon quartier à Villiers-Barbusse. Ne nous oubliez pas ! Nous avons fort à faire avec l'urbanisation galopante du quartier (combien de nouveaux immeubles pour remplacer des maisons, en quelques années ?), et la présence d'usines aux lourdes émanations. Merci !*

#### **Questions au maître d'ouvrage**

***Ce riverain exprime le souhait de voir mis en place des EPP au sein du quartier Villiers-Barbusse. Cette observation rejoint la contribution 60 issue du registre dématérialisé qui pointe également l'absence d'EPP au sein du quartier Villiers-Barbusse.***

***Le maître d'ouvrage peut-il indiquer si des projets de créations d'EPP sont en cours au sein de ce quartier ? Dans le cas d'une réponse positive, par quelle procédure d'évolution du PLUi, le maître d'ouvrage entend-t-il mettre en place ces EPP ?***

#### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

*Le maître d'ouvrage a bien pris note de la remarque sur la carence d'espaces paysagers protégés (EPP) dans le quartier Villiers-Barbusse qu'il partage. La Collectivité travaille actuellement à la mise en place de nouveaux EPP qui seront intégrés à une modification n°3 du PLUi.*

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées qui n'appellent pas de remarques complémentaires de sa part dans la mesure où ce sujet a déjà été traité plus en amont au sein de ce procès-verbal de synthèse.

#### **OBS 51 du RD : JAUDON VINCENT**

*Futur habitant de Romainville (27 rue des Oseraires // zone UH 20T10), nous voyons dans ce PLUi que des projets intéressants sont en cours, notamment boulevard Edouard Branly. Cependant ce quartier manque cruellement d'infrastructures pour les familles avec enfants. Je pense notamment aux crèches (aucune crèche à moins de 15min à pied) ainsi que square/parc/jeux pour enfants... Je pense notamment aux parcelles AM 331-334-341 & 343 qui appartiennent à la Commune, il serait pertinent de prévoir un projet d'aménagement utile pour l'ensemble des familles présentes dans ce quartier pavillonnaire.*

#### **Questions au maître d'ouvrage**

***Cette observation ne traite pas d'une évolution portée par le projet de modification 2 du PLUi. Le commissaire enquêteur invite néanmoins le maître d'ouvrage à fournir une réponse à l'observation 51.***

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Le secteur du quartier de l'adresse précitée 27 rue des Oseraies est effectivement à distance du centre-ville de par l'infrastructure de l'A3 et également, l'ancienne autoroute A186. Cependant cet ancien axe va prochainement être traversé par le tramway T1 prolongé de la gare de Noisy-le-Sec jusqu'à Montreuil.

Dans le cadre de ce prolongement Est Ensemble pilote une étude urbaine qui vise à réfléchir à l'aménagement des abords du T1 et donc à la transformation de ce quartier. Cette étude concertée sera achevée cette année et la partie opérationnelle pourra ensuite être développée. Dans ce cadre-là, de nouveaux équipements sont attendus dans le quartier ainsi qu'un nouvel espace vert. Toutes les informations sont disponibles sous ce lien : <https://www.est-ensemble.fr/etudeT1>.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées qui n'appellent pas de remarques particulières de sa part.

### OBS 52 du RD : BONDY ECOLOGIE

*L'association Bondy Ecologie demande qu'un capteur de pollution (AirParif) soit installé au Pont de Bondy, lieu de croisement des autoroutes A3, A86 et de l'ex N3 pour connaître le taux de pollution subit à cet endroit (le capteur le plus proche se trouvant au centre du parc de la Bergère à Bobigny, de nombreuses particules se sont diluées, dans nos poumons, avant d'y arriver). La densité de population dans ce secteur est telle qu'il devient urgent d'estimer les risques pour elle. Inutile de rappeler que deux lycées se trouvent aussi à proximité.*

### Questions au maître d'ouvrage

***Cette observation ne traite pas d'une évolution portée par le projet de modification n°2 du PLUi. Le maître d'ouvrage peut-il néanmoins se positionner vis-à-vis de la demande d'installation d'un capteur de pollution au niveau du pont de Bondy, formulée par l'association Bondy Ecologie ?***

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

L'installation d'un tel capteur n'est pas en lien direct avec le PLUi. Cependant, il peut être rappelé que sur le secteur du Pont de Bondy, Est Ensemble mène une étude urbaine visant à une requalification dans la perspective de l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express.

La question de la pollution et de la réduction de celle-ci est au centre des réflexions et des études. Les mesures de réduction des Bruits ont pu être menées pour mesurer les concentrations de pollution. Par ailleurs, un cycle de travail sur le sujet des Autoroutes Apaisées est également en cours avec les élus d'Est Ensemble et vise à réfléchir à une réduction de la vitesse sur ces axes.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées et souhaite rappeler ici que des demandes en matière d'une prise en compte plus importante des nuisances urbaines ont été formulées par l'autorité environnementale pour cette modification n°2.

### OBS 56 du RD : BONDY ECOLOGIE

8) Page 61 du règlement Concernant le coefficient de biotope. Sur les communes de Montreuil, Romainville, Noisy-le-Sec et Pantin, le type de surface n°1 n'est pas comptabilisée (à juste titre) dans le calcul du coefficient de biotope. Nous demandons que la ville de Bondy soit rajoutée à cette liste. Merci.

### Questions au maître d'ouvrage

**Le commissaire enquêteur invite le maître d'ouvrage à fournir une réponse à l'observation 56.**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Concernant la suppression du type de surface n°1 du coefficient de biotope, Est Ensemble portera au débat dans le cadre de la modification n°3 ce sujet à nouveau ; mais cette suppression ne pourrait être envisagée sans un consensus de la part de toutes les villes concernées soit Les Lilas, Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Bondy et Bobigny.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour la réponse. Le commissaire enquêteur considère également que cette évolution, qui a tendance à renforcer les dispositifs de soutien de la biodiversité, a vocation à être étendue à la ville de Bondy ainsi qu'à l'ensemble des villes du territoire.

### OBS 61 du RD (PJ-RD61) : ASSOCIATION DE SAUVGARDE DU VILLAGE DE ROMAINVILLE

Cette enquête publique sur la modification n°2 du PLUi nous donne ici l'opportunité de rappeler deux demandes que nous portons depuis plusieurs années, à savoir : - **Une protection forte pour les ensembles remarquables des 4 maisons de contre-mâtres situées derrière la Mairie de Romainville et des 6 maisons de carriers situées en contre-bas du cimetière de Romainville, vestiges de l'exploitation des anciennes carrières de gypse.** Dans le cadre d'une protection du Patrimoine Industriel, notre demande complète celle formulée par la Ville de Romainville pour **la protection forte du bâtiment de l'ancien Poste de Désinfection / Service Départemental au 61-63 av du Dr Vaillant.** - **La création et l'application (plus qu'urgente) d'un volet patrimonial général et spécifique dans le PLUi au vu de la densification et du développement urbain de nos 9 communes.** L'élaboration du volet patrimonial d'Est-Ensemble est à l'arrêt depuis le mois de juin 2022. Pourquoi ? C'est extrêmement inquiétant. Par ailleurs, pour les permis de construire situés à la frange de plusieurs communes, vous trouverez ci-joint notre lettre envoyée au Président et aux Conseillers Territoriaux d'Est-Ensemble dans laquelle nous leur demandons de veiller à ce qu'une réelle coordination soit faite, pour une transparence et cohérence frontalière urbanistique et pour la mise en place de réunions publiques d'information et de concertation ouvertes à tous. Le cas cité pour l'affaire Goodman nous questionne sur l'efficacité voire la légitimité d'une intercommunalité.

### Questions au maître d'ouvrage

**Plusieurs demandes sont formulées au sein de cette contribution de l'ASVR qui ne traite pas d'une évolution portée par le projet de modification 2 du PLUi. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage d'étudier les demandes formulées au sein de l'observation et de sa pièce jointe (PJ-RD61) et de se positionner pour chacune d'entre elles.**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Comme l'observation le mentionne, la révision allégée dédiée au patrimoine est bien à l'arrêt à la suite de la conclusion de la concertation sur la phase 1 correspondant au diagnostic qui s'est terminé à l'été dernier. La procédure va reprendre prochainement pour être menée à son terme.

Dans ce cadre-là, après le diagnostic ce sont bien les dimensions réglementaires qui vont être élaborées et notamment les éléments à protéger. Une attention particulière sera donc portée aux adresses mentionnées dans l'observation. La deuxième phase s'accompagnera également d'une nouvelle étape de concertation qui sera annoncée dès la reprise de l'été à la rentrée 2023 dans laquelle l'association pourra pleinement s'exprimer. Ainsi, une fois l'étude menée à son terme, le volet patrimonial du PLUi sera renforcé et complété.

Concernant la gestion des permis de construire à dimension intercommunale et sur des projets importants, le rôle d'Est Ensemble est encore à approfondir et à développer dans les années à venir compte tenu de la répartition actuelle des compétences.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour sa réponse.

Sur la problématique soulevée de l'instruction des permis de construire sur des zones limitrophes des villes, cela dépasse le cadre du PLUi. Le commissaire enquêteur suggère que cette discussion soit portée par l'EPT au sein des instances décisionnaires d'Est Ensemble et notamment au Conseil de Territoire.

### OBS 64 du RD : MAZARS

Voici 2 demandes de modification :

1) les conditions de rehaussement d'une habitation en zone UH et UR

2) les conditions de pose de panneaux solaires spécifiques aux Lilas

1) Aux Lilas en zone UH et UR, il n'est plus possible d'avoir un toit avec une faible inclinaison sur une maison, il est imposé que la toiture soit en attique ou en comble. Dans notre zone, ce type d'aménagement était possible avec l'ancien PLU (antérieur à 2020), il y a une maison à 50m de chez nous qui a fait ce type de travaux. Nous comprenons qu'il est important de préserver les zones pavillonnaires néanmoins les contraintes sur la hauteur des logements devrait être suffisantes. Les maisons de notre quartier rue Normandie Niemen sont très hétéroclites, il ne semble pas très utile de conserver une harmonie architecturale qui n'existe pas. Enfin, il n'est pas normal que pour un logement identique, il ne soit pas possible de faire le même aménagement selon la zone d'habitation au sein de la même ville.

Certaines villes de l'agglomération (Montreuil, Pantin et Bobigny) ont introduit des dérogations et nous souhaiterions qu'il en soit de même pour Les Lilas. Il faudrait distinguer les demandes de vrais rehaussements (ajout d'un étage habitable) pour lesquels de tels contraintes seraient gérable étant donné qu'il faut de toutes façons construire un plancher et les demandes pour des étages déjà aménagés/habitables pour lesquels seul une modification de l'inclinaison de la toiture est demandée. En tout état de cause une exception devrait être faite pour les constructions inférieures à R+3.

Il y a plusieurs intérêts à faire cette modification :

- Le fait d'avoir un toit avec une faible inclinaison permet de poser des panneaux solaires sur la totalité de la toiture sans que ces panneaux soient visibles de l'espace public.

- Cette contrainte est un frein à la rénovation : Les propriétaires seront plus enclins à rénover leur habitation au lieu de la laisser se détériorer et notamment isoler leur toiture sans perdre de mètre carré.

Ces contraintes ne « préservent » pas mais « figent » les habitations en empêchant leur entretien. Elles dissuadent fortement la rénovation et contribuent à faire des quartiers à 2 vitesses au sein de la commune : ceux qui peuvent participer au nécessaire mouvement de rénovation et d'économie d'énergies et ceux à qui on attribue un rôle de caution d'habitat « traditionnel » et écartés de fait des améliorations et de la modernisation.

2) Nous demandons également une modification du PLUi sur les conditions d'installation des panneaux solaires aux Lilas.

*La condition générale du PLUI pour l'ensemble des villes d'Est Ensemble est « Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante. ».*

*Elle ne semble pas suffire pour les Lilas qui a ajouté une phrase spécifique pour la ville : « Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. ».*

*Le fait d'imposer l'intégration des panneaux solaires dans les pans de toiture est un véritable frein au développement des énergies renouvelables.*

*En effet, ce mode d'installation demande de très gros travaux qui peuvent entraîner des problèmes d'étanchéité ou d'infiltration. Il existe aujourd'hui des systèmes de pose sur toiture plus simples, moins risqués et moins onéreux. D'autre part, la durée de vie d'un panneau solaire est inférieure à celle d'une toiture. Intégrer des panneaux dans la toiture ne facilite pas leur remplacement car il oblige à retrouver des panneaux solaires de dimension identiques ... De plus, ceci contrevient aux principes de l'économie circulaire selon lesquels tous les dispositifs doivent être facilement démontables, changeables, réparables, améliorables.*

*Nous demandons donc que la contrainte d'intégration dans les pans de toitures faite aux Lilas soit supprimée dans la prochaine version du PLUI.*

### **Questions au maître d'ouvrage**

***Cette observation ne traite pas d'une évolution portée par le projet de modification 2 du PLUi. Le maître d'ouvrage peut-il tout de même apporter une réponse aux interrogations soulevées ?***

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

*Sur le premier point soulevé dans l'observation, il ne sera pas donné une suite favorable à cette demande d'évolution d'une exception propre aux Lilas.*

*Concernant le second point, ce sujet sera traité dans le cadre de la prochaine modification du PLUi. En effet, les villes se retrouvent confrontées à des problématiques liées à la mise en place de panneaux solaires, avec une confrontation entre ce qui semble être une bonne pratique à encourager sur le plan énergétique et environnemental et des considérations légitimes de qualité architecturale et d'aspect extérieur parfois en lien avec l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Est Ensemble souhaite donc définir une position commune entre les villes, et le cas échéant des règles harmonisées d'autant plus que ces installations devraient encore se développer.*

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées et rappelle simplement qu'il est nécessaire de tendre vers une harmonisation des règles du PLUi entre les villes membres et une diminution des dispositions spécifiques.*

### **OBS 72 du RD : BACONNET**

*Je souhaite déposer une observation concernant le cœur de ville de Romainville. En tant que riverain particulier, nous sommes particulièrement pénalisés par l'interdiction de construire plus de 50 m<sup>2</sup> de plancher jusqu' à Juin 2025 ; Conscient de la frénésie de construction ces dernières années, mais faut-il pour autant pénaliser les particuliers qui avaient l'intention de faire des travaux de rénovations et d'agrandissement. Ne pourrait-on pas augmenter la surface d'étude de permis à 100 m<sup>2</sup> de plancher ?? J'ai également une requête concernant la parcelle UC 00A13 numéro 21 situé rue de Paris à Romainville ; nous avons un morceau du terrain de 50m<sup>2</sup> enclavé entre 2 maisons à étage à droite et à gauche, sur ce recoin : un ancien poulailler*

et une cabane à outil, or cette parcelle a été classé en espace cultivé et jardin ; Jardin il y a, mais APRES cette parcelle, classement qui rend apparemment ce recoin inconstructible ; est-il possible de revoir ce classement inadapté ?

### **Questions au maître d'ouvrage**

**Cette observation ne traite pas d'une évolution portée par le projet de modification 2 du PLUi. Le maître d'ouvrage peut-il tout de même apporter une réponse aux interrogations soulevées ?**

**Le commissaire enquêteur précise ici qu'une observation complémentaire contenant des pièces jointes permettant d'illustrer les demandes a été versée au registre dématérialisé par le même intervenant. La référence des pièces jointes est « PJ-RD78 1-4 ».**

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Les dispositions applicables au périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) notamment la surface autorisée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher est une règle applicable à l'ensemble du PLUi d'Est Ensemble. Aussi, il apparaît compliqué de faire évoluer cette surface, ce d'autant plus que les périmètres instaurés à Romainville ne connaissent pas d'évolution majeure. Enfin, pour rappel, le PAPAG est opposable jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2025 sur la commune de Romainville.

Concernant le classement de l'Espace paysager protégé (EPP), il pourra être étudié dans le cadre de la modification suivante une éventuelle correction pour erreur matérielle compte tenu des éléments transmis mentionnant que l'espace est déjà en partie bâti.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées.

Sur le sujet de l'espace paysager protégé, le commissaire enquêteur invite Est Ensemble à analyser la situation de cette parcelle afin que, le cas échéant, l'erreur matérielle soit rectifiée.

### **OBS 106 du RD : HABITANT DU PASSAGE DU 71 BOULEVARD PAUL VAILLANT COUTURIER A MONTREUIL**

(...) à ce jour Montreuil figure comme une exception au PLUI d'Est Ensemble à propos du paragraphe intitulé « conditions de desserte des terrains par la voie publique » qui se trouve page 109. La largeur de la venelle desservant nos terrains est inférieure à 1m80 ce qui ne nous permet pas de créer une extension ou une surélévation mesurée de nos maisons. Cette exception Montreuilloise est un véritable handicap pour les ménages de l'impasse. Nous ne souhaitons en aucun cas transformer nos maisons en immeuble. Nous voulons sincèrement que ce lieu reste aéré et que les constructions soient de petites tailles. Pour autant, plusieurs ménages ont besoin de créer une pièce en plus, afin d'y aménager une chambre pour l'arrivée d'un enfant ou bien de celui qui grandit, ou encore de pouvoir installer un cabinet de travail pour exercer sa profession dans de bonnes conditions. Sans aucune perspective d'évolution pour ce bâti ancien et parfois étriqué, il est difficile pour certains habitants de la venelle de poursuivre leur parcours de vie à cet endroit. De plus, les travaux de rénovation énergétique d'ampleur auxquels sont contraints les propriétaires risquent de réduire nos superficies habitables avec l'exercice des ITI (isolation thermique par l'intérieur). Nous devons obtenir une marge de manœuvre supplémentaire pour agrandir les petits espaces habitables. Alors que notre volonté est de conserver l'exercice de notre citoyenneté à Montreuil, de contribuer à l'usage des services publics, de poursuivre l'entretien de cette venelle et des espaces paysagers de ces parcelles, de consolider le réseau d'entraide et de voisinage qui est le nôtre, il serait regrettable que l'absence d'évolution de cette réglementation nous pousse à partir. Nous pensons qu'il est possible de conditionner la création de la surface plancher à un pourcentage de la taille de la parcelle – par exemple - comme cela est proposé ailleurs. Suite à une demande de rendez-vous auprès de l'Adjoint

à l'urbanisme de la Ville de Montreuil qui n'a malheureusement pas été acceptée, nous demandons une nouvelle fois que cette réglementation soit révisée afin de s'aligner et d'entrer en cohérence avec l'ensemble du PLUI.

### **Questions au maître d'ouvrage**

**Le maître d'ouvrage peut-il apporter une réponse aux interrogations soulevées par ce collectif d'habitants ?**

Le règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal dispose dans son chapitre relatif aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques que, sur la commune de Montreuil : « Les terrains présentant un accès d'une largeur inférieure à 1,80 mètre sont inconstructibles seuls les travaux de rénovation ou de mise aux normes sont autorisés à condition qu'ils n'aboutissent pas à créer de surface de plancher supplémentaire ».

Cette règle correspond à la traduction directe du règlement interdépartemental de défense contre l'incendie. Celui-ci dispose dans son chapitre 2.3.2 « Cheminement entre le PEI (point d'eau incendie) et le risque à défendre » que :

« Le cheminement praticable permet aux services de secours de déployer et mettre en œuvre les équipements nécessaires à l'extinction de l'incendie entre la ressource en eau et le risque à défendre. Il peut s'agir, selon les cas, d'une voie routière ou a minima d'un simple « passage dévidoir ».

Les caractéristiques du « passage dévidoir » sont les suivantes :

- largeur de 1,80 m dont 1,40 stabilisé
- le plus rectiligne possible
- pente inférieure ou égale à 10 % sans obstacle et sans marche »

Ces dispositions permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile et de garantir une circulation suffisante des services de lutte contre l'incendie et de secours, et à ce titre, de limiter la constructibilité des terrains présentant un accès inférieur à 1,80 mètres afin de réduire les risques pour la population. Ainsi, l'autorisation d'extensions ou de surélévations sur les terrains présentant un accès inférieur à 1,80 mètre pourrait mettre à mal les objectifs de sécurité et de protection civile.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées et prend acte de sa position qui relève de dispositions de nature à assurer la sécurité des habitants et réduire les risques pour la population, notamment en cas d'incendie.

### **OBS 102 du RD : COLLECTIF DE VOISINS DU 111 RUE DE PARIS MONTREUIL**

Nous pouvons constater depuis quelque temps une accélération très importante des constructions d'immeubles dans le Bas Montreuil et il semble que le nouveau PLU modifié d'EST ENSEMBLE aille dans le sens d'une plus grande permissivité en ce qui concerne les règles d'urbanisme dans ce secteur. Dans ces conditions et nous appuyant sur la volonté clairement affichée de la municipalité de Montreuil de "protéger les habitants face aux conséquences du réchauffement climatique" (voir article page 10 du journal Le Montreuillois N°154), nous aimerions attirer votre attention sur la nécessité de protéger en la rendant inconstructible une parcelle de terrain en cœur d'îlot au 111 rue de Paris cadastrée AS 89. Sur cette parcelle se trouvaient des petits bâtiments non entretenus qui ont été démolis suite à des arrêtés de mise en péril. Si des constructions (et a fortiori des constructions élevées) étaient autorisées sur ce terrain ce serait très dommageable pour tous les résidents des immeubles

111

Commissaire enquêteur : M. Ménil DECIMUS

*environnants : artificialisation des sols, perte d'une biodiversité naturelle contribuant à la protection de la faune et de la flore, ombre portée sur les jardinets et terrasses du secteur rendant vains les efforts des résidents du voisinage pour préserver un cadre de vie acceptable. Espérant une suite favorable à cette requête*

### **Questions au maître d'ouvrage**

***Ce collectif de riverains sollicite la protection d'une parcelle de terrain en cœur d'îlot située au 111 rue de Paris cadastrée AS 89. Le commissaire enquêteur souhaite qu'une réponse soit apportée à cette demande.***

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Cette parcelle se situe en zone de centralité UC 91JB2 qui a fait l'objet de mesure de réduction des droits à construire dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

Elle est occupée par une copropriété qui a fait l'objet de mesure de travaux de mise en sécurité des bâtiments sur cour. Une capacité de construction de 20 % de l'emprise du jardin est actuellement autorisée par le règlement.

La maîtrise d'ouvrage étudiera, dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi, les modalités de protection des emprises non bâties.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées qui n'appellent pas de remarques particulières de sa part.

### **OBS 113 du RD : COLETTE SCHEYDER**

*(...) Dès maintenant, j'exprime le souhait que lors de la prochaine modification, des réunions publiques par ville soient organisées avec à disposition des documents accessibles à tout public et un interlocuteur capable de nous accompagner dans l'appropriation de tous ces documents (...)*

### **Questions au maître d'ouvrage**

***Le commissaire enquêteur invite le maître d'ouvrage à fournir une réponse à l'observation 113.***

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Est Ensemble a conscience de la complexité des documents présentés lors de l'enquête vis-à-vis du public, et tend à faire le plus possible pour essayer d'en faciliter l'appropriation notamment en ajoutant certains documents explicatifs au dossier d'enquête comme cela est explicité à différentes reprises dans le mémoire en réponse.

Concernant la concertation préalable les propositions faites sont intéressantes tant sur la proposition de site internet que sur les modalités de concertation dans les quartiers et le fait de matérialiser des lieux dédiés à la concertation. Cependant, Est Ensemble ne peut pas se positionner à ce stade sur la possibilité de mettre en œuvre ces dispositifs. En effet, ceux-ci relèvent de moyens et d'une organisation spécifique qui n'existent pas encore à ce jour et qui devront faire l'objet d'arbitrages.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour ses réponses.



Les modalités d'organisation et de déroulement de la concertation préalable feront l'objet d'un point particulier au sein des conclusions motivées.

#### OBS 118 du RD : COLETTE SCHEYDER

*Dans les dispositions actuelles du règlement sur les arbres, (p.98) il existe une exception permettant l'application d'une compensation à l'échelle du périmètre de la ZAC. Or dans la pratique, les projets de renouvellement urbain peuvent aussi être concernés par la mise en place de compensation, et le fait de ne pas pouvoir l'appliquer à l'échelle du projet apparaît parfois problématique alors qu'ils concernent autant des projets d'intérêt général visant une amélioration du cadre de vie des habitants. Ainsi, il pourrait apparaître pertinent d'élargir l'application de cette disposition au-delà des ZAC aux périmètres d'opérations d'aménagement en général. Ainsi, la phrase pourrait évoluer ainsi : « Au sein des opérations d'aménagement, les mesures de compensation s'appliquent à l'échelle du périmètre de l'opération. » en lieu et place de « Au sein des ZAC, les mesures de compensations d'appliquent à l'échelle du périmètre de la ZAC ».*

#### Questions au maître d'ouvrage

**Le commissaire enquêteur invite le maître d'ouvrage à fournir une réponse à la proposition de modification du règlement écrit de la contribution 118.**

#### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble reconnaît que cette rédaction peut poser des problèmes pour la mise en place de certains projets. La possibilité de faire cet ajustement dans le cadre de l'approbation du projet de modification n°2 serait une solution intéressante. En effet, le territoire compte de nombreux projets de renouvellement urbain qui ont également le statut d'opérations d'aménagement mais pas forcément de zone d'aménagement concertée (ZAC). Aussi, pour ces projets dès lors que l'abattage d'arbres s'avère nécessaire, la mise en place de la compensation est très complexe à mettre en œuvre y compris dans son suivi ce qui est véritablement problématique. La correction proposée permettrait de simplifier la mise en œuvre de la compensation et d'assurer un suivi le plus fiable possible dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) qui sont en train de se développer sur le territoire.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour sa réponse.

Le commissaire enquêteur partage l'avis d'Est Ensemble sur l'extension de la possibilité de compensation des arbres à l'échelle du périmètre du projet d'aménagement, notamment pour les NPNRU. En effet cela pourrait, par exemple, amener l'aménageur à regrouper une partie des arbres à compenser au sein d'un même espace et ainsi contribuer à la création de nouvelles zones naturelles. Néanmoins, une telle modification nécessite une étude plus approfondie de l'impact sur l'environnement qui devrait se faire dans le cadre d'une étude environnementale. Aussi le commissaire enquêteur invite Est Ensemble à instruire ce sujet dans le cadre de la modification n°3 du PLUi.

#### OBS Mo1 du RP : M. HAMOU

*Je suis venu prendre connaissance des documents PLUi au nom du Conseil Syndical du 164 rue de Paris et du collectif Fraternité. Les résidents souhaiteraient savoir la réalité des projets sur les emplacements AXAMA, Rue de Paris nommés El ERMo25 sur les plans. Informations ambiguës. Que sont les constructions en violet et celles en gris ? L'absence de construction*

*nouvelle voisine des immeubles du 164 rue de Paris (Intérieur) est-elle confirmée ? Demande d'avoir des informations claires et précises à ce sujet. Nous prendrons comme convenu avec Mme Somshit et Mazoozi contact avec M. Planchenault à ce sujet.*

### **Questions au maître d'ouvrage**

**Le commissaire enquêteur invite le maître d'ouvrage à fournir une réponse à la proposition de modification du règlement écrit de la contribution 118.**

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Différentes règles d'urbanisme régissent ce secteur marqué par une halle protégée au titre du patrimoine et une emprise non bâtie végétalisée. Les emplacements réservés ER Mo26 et ER Mo25 ont pour objet la constitution d'une voirie publique bordée d'un espace planté. L'emprise de la halle en violet correspond à sa protection patrimoniale, également signalée en espace paysager protégé (EPP) pour affirmer son caractère paysager et son intérêt en tant qu'emprise non bâtie dans ce secteur carencé en espaces verts. Concernant l'existence d'un projet aux abords de la parcelle 164 rue de Paris, la collectivité n'en a pas connaissance. Dans l'éventualité d'un nouveau projet, ce dernier devra se conformer aux règles de la nouvelle zone instaurée dans le cadre de la modification 2 à savoir la zone de centralité UC 91B19 ou de projet UPMo3 en fond de parcelle.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées qui n'appellent pas de remarques particulières de sa part.

## 3.4.17. THEME 17 : OBSERVATIONS HORS SUJET

Cette thématique comptabilise 12 observations soit environ 6 % des contributions du public.

Le commissaire enquêteur a classé au sein de cette thématique, les contributions qu'il a jugé comme n'étant pas en lien avec la procédure de modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble. Néanmoins, dans la mesure où certaines des observations traitent de sujets connexes et qu'il y est ponctuellement repris des demandes relatives aux règles d'urbanismes, il est demandé au maître d'ouvrage de se positionner sur les demandes reprises ci-dessous. Il est à préciser que l'ensemble des observations classées comme hors sujet sont reprises au sein du tableau de dépouillement.

### **OBS 25 du RD : VERRECCHIA**

*Il serait intéressant que cette modification du PLUI puisse être l'amorce d'une réflexion sur la circulation et l'aménagement de la place François Mitterrand à Montreuil. Point de convergence d'axes de circulation routiers importants, il génère des nuisances sonores importantes et de nombreux conflits d'usages (voitures, bus, camions, motos, vélo, piétons etc...). Un aménagement nouveau, prenant en compte l'ensemble des usagers de la ville permettrait d'apaiser ce point névralgique du quartier. Je crois savoir qu'il a été prévu, lors d'une précédente modification du PLUI, une végétalisation de l'espace attenant (boulevard Henri Barbusse) qui accueille aujourd'hui un parking en plein air. Ce serait alors l'opportunité d'une réflexion plus globale intégrant la place et le futur espace vert.*

## Questions au maître d'ouvrage

**Le maître d'ouvrage peut-il indiquer si une réflexion est en cours sur la circulation et l'aménagement de la place François Mitterrand à Montreuil ?**

## Observations en réponse du maître d'ouvrage

A ce stade, il n'existe pas d'étude engagée sur la place François Mitterrand et ses abords immédiats.

## Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT.

### OBS 35 du RD : GRANDJEAN

*Penser l'architecture du point de vue des habitants, penser l'urbanisme pour les habitants. Hommage à Roland Castro. Avant tout avis sur le PLUi actuel, se rendre à Bobigny, promenade Jean Rostand, pour découvrir l'ensemble construit en 2004 sous la conduite de Roland Castro : du béton heureux, des espaces communs larges, des espaces extérieurs généreux, une architecture pas ennuyeuse. Il serait temps d'arrêter de bêler « halte à la bétonisation » formule chère à certains décideurs en mal d'idées : le PLUi punitif, c'est tout sauf une réflexion aboutie. Le PLUi modifié constamment, c'est l'aveu d'une absence de vision.*

### OBS 103 du RD (PJ-RD103) : GRANDJEAN

*Lors de la création ou la modification d'un PLUi, le citoyen pèse peu par rapport aux décideurs Personnes Publiques Autorisées (PPA). Cette rupture d'égalité se retrouve rarement avec autant de force dans les administrations officielles : dans les services des impôts, la charte du contribuable permet des échanges à égalité dans une administration qui n'a pas forcément -à tort- bonne image. Par exemple, les PPA peuvent intervenir jusqu'à la dernière minute pour apporter un changement lors d'une enquête publique et le citoyen n'aura connaissance de ce changement que lorsqu'il découvrira le PLUi validé. Un exemple d'une telle utilisation : pendant l'enquête publique sur la création du PLUi d'Est Ensemble fin 2019, un courrier PPA de la Mairie de Romainville a procédé à la modification de zones rue Paul de Kock sans que personne ne puisse accéder à ce courrier dont on ne peut découvrir la teneur que dans quelques lignes dans le rapport d'enquête, avec inexactitude dans le zonage découvert lors de la validation du PLUi. Bien sûr, le citoyen peut exercer un recours, mais, là aussi, la rupture d'égalité se confirme : le citoyen va payer, avec ses impôts, l'avocat de la PPA objet de ce recours. Le citoyen peut aussi signaler cette malversation dans ses remarques lors d'une enquête publique ultérieure, mais la commission d'enquête n'est pas obligée de reprendre la remarque (toujours rupture d'égalité). Le citoyen peut aussi signaler à Monsieur le Président de l'EPT Est Ensemble des irrégularités dans le PLUi : même s'il a obligation de répondre, il peut s'affranchir de cette obligation, surtout quand il ne peut nier ces irrégularités. Pourquoi cette non-réponse ? La réponse est dans la question. Je vais donc reprendre le courrier adressé le 18 mai 2022 à Monsieur Patrice Bessac, Président de l'EPT Est Ensemble, courrier resté à ce jour sans réponse. (...) En conséquence, je vous demande (...) ▪ de sortir la zone UR correspondant au côté pair de la rue Paul de Kock du PAPAG Bas-Pays ; ▪ de sortir également du PAPAG Bas-Pays les 155 157 159 161 rue Paul de Kock en face la zone UR (pour des raisons de cohérence) ; ▪ **d'étudier une solution alternative pour tous les PAPAG**. Des solutions existent pour un urbanisme moins brutal autour de la rue Paul de Kock. Tout d'abord, il faut tourner la page des pavillons, qui n'ont plus de sens au milieu d'immeubles hauts. Un terrain est réservé pour une école (178 rue Paul de Kock) : pourquoi ne pas acquérir la propriété contiguë (au 174 176) ce qui permettrait un espace plus large et ouvert sur la rue. Pour les 5 propriétés (148 150 152 154 156 rue Paul de Kock) déjà engagées dans un projet, il faut reprendre sans délai le dossier avec le promoteur en faisant intervenir un architecte urbanisme pour l'aspect intégration dans le site (pourquoi pas avec l'aide du CAUE 93 ? pourquoi pas avec l'aménageur de la ZAC, l'agence Reichen et Robert ? pourquoi pas pour une mission ponctuelle de l'atelier Ruelle ?). Peut-être conviendrait-il de réfléchir à des équipements collectifs ? Mais de grâce, que cesse ce harcèlement des propriétaires actuels sur le secteur ! (...)*

La totalité de l'observation se trouve au sein de la PJ-RD103.

### Questions au maître d'ouvrage

**Cet extrait est issu de la pièce jointe à l'observation n° 88. Elle a été jugée globalement hors sujet par le commissaire enquêteur car traitant exclusivement des procédures d'évolution précédentes du PLUi. Il n'y est pas relevé d'observations à rattacher aux évolutions portées par le projet de modification 2. Néanmoins, certains éléments méritent un traitement particulier.**

**Ainsi, la contribution propose que soit étudié des solutions alternatives à la mise en place des PAPAG, sans pour autant fournir de propositions concrètes. Le maître d'ouvrage peut-il :**

- 1) Préciser la méthodologie de création des PAPAG ?**
- 2) Indiquer si d'autres solutions sont envisageables ou envisagées avant d'aboutir à la mise en place d'un PAPAG et préciser lesquelles ?**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPG) correspondent à des zones d'études où un projet d'aménagement global doit être élaboré pour mieux s'adapter à la pression foncière connue ces dernières années. Leurs contours ont été définis en combinant la connaissance du zonage actuel du PLUi, des secteurs de tension dans lesquels le développement de projets à court terme est connu, des secteurs où une livraison significative de logements doit encore se produire dans les prochaines années du fait des autorisations déjà délivrées et de l'arrivée des transports en commun.

L'outil des périmètres de prise en compte d'opération d'aménagement (PPCOA) qui permet d'utiliser la possibilité de surseoir à statuer au moment du dépôt d'autorisation peut aussi être mobilisé. Cependant, cet outil au regard du développement en cours et de la pression foncière n'était plus suffisant d'où la mise en place de PAPAG pour maîtriser le développement une fois que les études auront été menées à leur terme y compris celles relatives aux projets de développement de nouveaux équipements publics.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées qui n'appellent pas de remarques complémentaires de sa part.

SALAISONS BUSSO

### OBS 58 du RD : ANONYME

*Je suis contre le projet de la mairie concernant le réaménagement des espaces des Salaisons BUSSO. La mairie met en avant un projet écologique et la nécessité de créer des logements. Or la densité du Pré St Gervais est une des plus élevée de France, ce projet ne va faire que l'accroître. Le projet est présenté de manière trompeuse, c'est à dire que la création de l'espace vert est mise en avant, c'est la moitié de la surface utilisée mais pour pallier au manque de surface le promoteur crée environ le même nombre de logements en utilisant la hauteur (tour de 8 étages notamment). Donc effectivement nous allons avoir un bel espace vert mais la contrepartie ce sont une hauteur de bâtiments très élevée et une densité de logement qui va s'accroître énormément. Je comprends la nécessité de trouver une solution économique viable mais je trouve que le compte n'y est pas, on arrive à trouver des financements pour des équipements sportifs ou culturels mais on n'y arrive pas pour créer des espaces verts, le bien-être et la qualité de vie méritent d'être un peu plus pris en compte.*

### OBS 185 du RD : LIONEL

*En tant que très proche voisin du Pré-Saint-Gervais, j'émet un avis plus que négatif au projet de modification du PLUI concernant les anciennes Salaisons Busso. Le projet présenté actuellement rajoutera essentiellement de nouvelles constructions alors que nous autres avons un plus grand besoin de nouveaux espaces verts...*

### **Questions au maître d'ouvrage**

**Le commissaire enquêteur ne parvient pas à identifier clairement le projet dont il est fait référence au sein de ces contributions. Le maître d'ouvrage peut-il :**

- 1) Indiquer à quel projet il est fait référence ?**
- 2) Préciser si ce projet est concerné par la procédure de modification 2 du PLUi ?**

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Le projet « Busso » situé 20 rue Gabriel Péri sur la commune du Pré Saint-Gervais n'est pas concerné dans le cadre de cette modification n°2 du PLUi. En effet, celui-ci a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 20 juillet 2022.

Depuis la fermeture de l'usine Busso en 2012, la friche industrielle située entre les rues Danton et Gabriel-Péri représente un enjeu urbanistique majeur pour la Municipalité et dans le quotidien des Gervaisiennes et des Gervaisiens. Acquis par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) en décembre 2017, la parcelle de près de 5 000 m<sup>2</sup> largement urbanisée et bétonnée de par l'ancienne activité industrielle sera donc transformée. Une large concertation a ensuite été menée pour arriver à un projet de logements qualitatif et au développement d'un nouvel espace vert au sein de la ville.

Ces observations font références au projet prévu par l'OAP « Busso », situé sur les parcelles cadastrées section C n° 127 et 128 au 20-22 rue Gabriel Péri, 23-25 rue Danton et rue Colette Audry.

Ces parcelles d'une superficie de 4933m<sup>2</sup>, aujourd'hui à usage industriel, font l'objet d'un projet de création d'un espace vert public de 2541m<sup>2</sup>, d'un espace public de 445 m<sup>2</sup>, d'un ensemble bâti de 97 logements (toutes typologies confondues, dont 40 en BRS, 30 Locatif social, 27 en accession), un commerce et six ateliers d'artisanat, un jardin privé de 137m<sup>2</sup> et une toiture végétalisée d'environ 195m<sup>2</sup>. Un permis de construire a déjà été délivré pour ce projet.

Aucune modification envisagée dans la procédure actuelle ne concerne uniquement ce projet. Certaines modifications concernant l'ensemble de la commune ou du Territoire auront un impact indirect sur ce projet, comme, par exemple, la modification du linéaire d'activité et de commerce existant rue Danton. Les règles d'implantation, de densité et de gabarit sont inchangées.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées qui n'appellent pas de remarques complémentaires de sa part dans la mesure où ce projet ne fait pas l'objet de modifications dans le cadre de la présente enquête.

## 4. ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

### 4.0. GENERALITES

En date du 22 mars 2023, date de fin de l'enquête publique, 20 avis de personnes publiques associées ont été reçus.

Il ressort de l'analyse des retours qui suit, que l'avis global des PPA semble favorable à la modification n°2 du PLUi envisagée mais que ces avis sont le plus souvent assortis de nombreuses demandes de modifications, notamment exprimées par les villes membres d'Est Ensemble.

Les modifications souhaitées sont de diverses natures (corrections d'erreurs matérielles, demandes de dérogation, clarification de règles, modification d'ER, ...). Certaines d'entre elles sont en lien direct avec les sujets de la modification 2, pour d'autres, il est moins évident d'en tirer la même conclusion.

Il est à relever qu'un certain nombre de PPA n'ont pas exprimé de manière claire et tranchée leur positionnement vis-à-vis du projet de modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble. Le commissaire enquêteur s'est donc attaché à reprendre les phrasés de ces PPA sans préjuger d'un avis ni favorable ni défavorable.

De plus, il ressort de cette analyse une demande forte d'association sur l'évolution des règles d'urbanisme de la part des sociétés gestionnaires des réseaux publics de distribution d'électricité, de gaz et d'eau.

Le Maître d'ouvrage est prié d'indiquer, en plus de sa réponse et pour chaque demande des PPA, si celle-ci est liée à une modification ayant cours au sein du projet de modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble.

### 4.1. ANALYSE PAR PPA

#### 4.1.1. PREFECTURE DE LA SEINE-SAINT-DENIS

L'Etat, représenté par la Préfecture de la Seine-Saint-Denis, a transmis son avis par courrier en date du 18 janvier 2023. Ce courrier comportait une annexe.

#### RESUME DE L'AVIS

Au sein de son avis, l'Etat relève que dans la continuité de la précédente modification, le projet de modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble entraîne des baisses de constructibilité par des modifications de zonage et des règles de hauteur des bâtiments, de leur emprise au sol, de la pleine terre à l'échelle de la parcelle, ect. L'Etat souligne que cette évolution du PLUi est l'occasion d'évaluer si les objectifs de construction de logements, fixés par le SDRIF à l'échelle de chaque commune, sont respectés.

Au sein de son avis l'Etat formule les demandes et observations suivantes :

- Compléter la démonstration proposée page 5 du rapport de présentation par des données communales relatives au respect des orientations du SDRIF en matière de répartition de la densification sur le territoire ;

### Réponse du maître d'ouvrage

La modification n°2 du PLUi s'inscrit dans la continuité de la modification n°1 puisque le Territoire est toujours en attente de la livraison des grands projets de transport :

- Le prolongement de la ligne 11 sera fonctionnel au printemps 2024.
- La ligne 15 Est du Grand Paris Express : Horizon 2030
- Le prolongement du Tramway T1 sera mis en service en 2026 pour la phase 1 et fin 2027 pour la phase 2 jusqu'à Val de Fontenay.

Est Ensemble conserve sa position de privilégier la mise en cohérence de certains zonages avec la réalité du tissu urbain plutôt que de maintenir des zones permettant une augmentation substantielle des droits à construire, compte-tenu des retards de mise en service des transports en commun structurants annoncés depuis plusieurs années sur le territoire. Cette position est d'autant plus importante que des études urbaines sont actuellement en cours dans ces secteurs pour envisager le développement à terme en prenant en compte les nouveaux enjeux rencontrés. De plus, dans le cadre d'une étude sur la prospective de l'Habitat menée en 2022 par Est Ensemble, il a pu être démontré que l'ensemble des villes produiraient un nombre important de logements jusqu'en 2026 et qu'elles auraient presque toutes atteint les objectifs du SDRIF.

Il est également utile de rappeler que, dans le cadre de réunions bilatérales et d'échanges de mails entre les services de l'Etat et d'Est Ensemble, les données communales relatives au respect des orientations du SDRIF en matière de répartition de la densification sur le territoire ont bien été communiquées à la DRIEAT 93.

**Pour rappel, la démonstration faites et entendue par les services de l'Etat est la suivante :**

**Le PLUi s'inscrit bien dans l'objectif prescrit par le SDRIF d'atteindre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030, dans les quartiers à densifier à proximité des gares.**

En effet, Est Ensemble est engagé depuis plusieurs années dans une dynamique de projet et une politique pro-active de production de logements qui vont permettre d'atteindre cet objectif.

A cet effet, il est utile de rappeler que 20 176 logements au total, soit 3 363 logements par an ont été construits sur la période 2016-2021 [1], ce qui correspond à un résultat supérieur aux objectifs du PLH (2 800 logements par an).

Selon le bilan établi par les services de l'Etat [2], le territoire a rempli à hauteur de 160% les objectifs de construction neuve pour les années 2016-2020 fixé par le SRHH.

En matière de prospective, 21 420 logements sont prévus pour la période 2022-2027, dont 60% livrés dans les deux prochaines années, soit 3 540 logements « prévus » par an.

**En 2019, le parc de logements d'Est Ensemble s'élevait à 190 288 logements, soit une augmentation de 1,6% du parc entre 2013 et 2019, contre 0,8% à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.**

**Sur la période 2013-2019 (comparaison des données INSEE), la population à l'échelle du territoire d'Est Ensemble a augmenté de 27 634 habitants (403 770 en 2013/ 431 404 en 2019), soit une hausse de 6,9% en 6 ans.**

**Cela signifie donc qu'entre 2013 et 2019, près de la moitié de l'objectif d'augmentation de 15% de la densité humaine fixé à horizon 2030 a été atteint.**

**Autrement dit, dans un scénario "au fil de l'eau" avec un maintien de cette dynamique, la population augmenterait de près de 21% en 2030, échéance fixée par le SDRIF en vigueur.**

En matière de prospective, et compte-tenu de la production prévisionnelle de logements, il est prévu une augmentation de 50 000 habitants[3] d'ici à 2027.

Si l'un des enjeux de la modification n°2 du PLUi est de garantir le maintien des conditions permettant d'atteindre cet objectif, il est également vital pour le territoire d'assurer un développement équilibré, respectueux du tissu urbain existant.

Compte-tenu des difficultés que connaît aujourd'hui Est Ensemble tel que la saturation des équipements actuels et le besoin de garantir un niveau de service satisfaisant aux habitants, la nécessité de lutter contre les effets du réchauffement climatique en assurant le maintien et la création d'espaces naturels en pleine terre, et la ventilation des cœurs d'îlots ou encore la recherche de cohérence entre la réalité du tissu urbain existant et certains zonages, la modification n°2 s'inscrit également dans un renforcement de la logique d'intégration urbaine des constructions en cours et à venir sur le territoire.

Les évolutions proposées visent ainsi un meilleur contrôle de la qualité urbaine de la densification en cours et une affirmation des fonctionnalités urbaines des quartiers **dans le respect de l'esprit de la règle édictée par le SDRIF qui prône une approche prioritaire et qualitative de la densification.**

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Assurer l'information des habitants concernés par la mise en place d'espaces paysagers protégés ;



### Réponse du maître d'ouvrage

La modification n°2 du PLUi a instauré 16 nouveaux espaces paysagers protégés (EPP), dont 15 sur la commune de Montreuil. L'espace paysager protégé restant a été instauré sur une partie du Parc Lucie Aubrac, propriété de la ville des Lilas. Pour informer les propriétaires concernés, la ville de Montreuil a publié un communiqué de presse le jeudi 23 février 2023 pour présenter les modifications réalisées sur la commune dont celles relatives à l'instauration de nouveaux espaces paysager protégés.

Pour permettre aux propriétaires d'identifier les parcelles concernées par l'instauration de cette protection, la commune de Montreuil a réalisé et publié une carte localisant les nouveaux espaces paysagers protégés.

Un article dans le journal "Le Montreuillois" distribué dans les boîtes aux lettres des habitants (n°154 paru le 10 mars) ainsi qu'un article sur le site internet de la ville (le 21 février au lien suivant : <https://www.montreuil.fr/fil-infos/detail/communique-modification-du-plui-montreuil-est-ensemble>) reprenant les éléments de présentation et la carte de localisation ont également été publiés.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées et considère également que l'information des propriétaires est un préalable à la mise en place des EPP. Un traitement particulier sera apporté à ce sujet au sein des conclusions motivées.

- Assurer la compatibilité du renforcement des règles traitant de la nature en ville avec le projet d'extension du tribunal de Bobigny ;

### Réponse du maître d'ouvrage

La prise en compte de la mise en compatibilité dans les documents du PLUi sera faite au moment de l'approbation de la modification n°2 en juin.

De plus, il ne devrait pas y avoir d'évolutions en phase d'approbation qui viendrait contraindre le projet.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble. Le CE n'a pas identifié au sein des évolutions demandées, de modifications de nature à porter atteinte à la réalisation du projet d'extension du tribunal de Bobigny.

- Renforcer la justification de l'instauration des PAPAG Mo1 et Mo2 de la ville de Montreuil ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est une servitude d'inconstructibilité temporaire de 5 ans maximum permettant de maîtriser l'évolution d'un territoire et de geler la constructibilité d'un secteur dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global (article L 151-41 du Code de l'urbanisme). Pendant ces 5 ans, aucune instruction de permis de construire n'est autorisée à l'exception des projets compris dans un seuil défini. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions

existantes sont donc autorisés. A Montreuil, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes se trouvant dans un périmètre de PAPAG sont possibles dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il est à noter que le gel de la constructibilité temporaire est assorti d'une contrepartie pour les propriétaires définie à l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir d'un droit de délaissement. Conformément à l'article précité, ceci signifie que tout propriétaire peut mettre en demeure la commune d'acquérir le bien délaissé par son propriétaire.

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal propose :

- La retranscription du jugement Tribunal Administratif de Montreuil, portant annulation de deux PAPAG Montreuillois (Mo1 et Mo2) présent dans le plan de zonage du PLUi opposable,
- La création d'un PAPAG aux abords du prolongement du tramway T1

#### 1. Retranscription du jugement Tribunal Administratif de Montreuil

Par décision du tribunal administratif de Montreuil en date du 7 octobre 2021, les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) Mo1 et Mo2, présents dans le PLUi qui a été approuvé en 2020, ont été annulés car, ayant été reconduits, ils dépassaient le délais de 5 ans autorisé. A ce titre, depuis le 7 octobre 2021, les propriétaires ne sont plus soumis à des restrictions de constructibilité dans la mesure où les PAPAG ne sont plus opposables. Toutefois, bien que les PAPAG Mo1 et Mo2 aient été annulés, les périmètres figurent encore sur les plans de zonage du PLUi. Pour mettre à jour les documents et retranscrire la décision du jugement, Est Ensemble souhaite supprimer les PAPAG des plans dans le cadre de la modification n°2. Cette modification correspond à une mise en conformité de la décision du tribunal administratif.

#### 2. Création d'un PAPAG aux abords du prolongement du tramway T1

En parallèle de la retranscription du jugement du tribunal administratif et de la suppression des périmètres dans les documents du PLUi, Est Ensemble souhaite créer un nouveau périmètre de PAPAG réparti en 3 secteurs : Mo1, Mo2 et Mo3. Cette création est motivée par le besoin de maîtriser les mutations du secteur soumis à une forte pression foncière en raison de l'arrivée du prolongement du tramway T1. Le besoin d'instaurer de nouveaux périmètres s'explique également par le retard lié aux travaux du nouveau tramway. Ces nouveaux périmètres permettent d'éviter le développement d'opérations non maîtrisées dans l'attente de la définition d'un projet urbain et de sa traduction en règles d'urbanisme ainsi que de l'arrivée effective du transport.

Dans ce cadre, Est Ensemble a lancée en 2021 une étude urbaine concertée sur les abords du prolongement du tramway à l'échelle des villes de Noisy-le-Sec, Romainville et Montreuil. Le périmètre de cette étude va au-delà des seules emprises des délaissés autoroutiers induits par le projet de transport, sur des franges urbaines situées de part et d'autre du tracé pour réparer, recoudre et engager la transition des abords du T1. Cette étude est l'occasion pour le territoire et les villes de repenser la conception et l'aménagement de la ville, notamment dans un contexte sanitaire inédit lié à la Covid-19 : biodiversité, écologie urbaine, santé environnementale, qualité de vie, paysage et concertation sont les maîtres-mots de cette démarche.

Les abords immédiats des futures stations constituent des espaces de développement particulier, qui concentrent un certain nombre d'enjeux caractéristiques de la Ville durable. Par conséquent, Est Ensemble porte une ambition écologique forte et souhaite inverser son raisonnement en pensant les espaces libérés par le projet de transport comme des futurs espaces plantés qui viennent contribuer au

développement du schéma de trame verte et bleue sur ce territoire et non comme une page blanche au potentiel constructible. Il s'agit de « planter d'abord et bâtir parfois » pour retrouver à minima les espaces détruits par le chantier de démolition de l'ex A186 et de la construction du tramway. Il est question de les relier et de créer de nouveaux lieux de nature et de respiration favorables à l'accentuation des bénéfices sociaux (amélioration du cadre de vie et développement de nouveaux usages pour les habitants) et écologiques (gestion des eaux pluviales, maîtrises des phénomènes d'îlots de chaleur urbaine, stockage du carbone atmosphérique, préservation et prise en compte de la biodiversité, restauration et développement de continuités écologiques, etc.). Ainsi, le projet urbain concertée prévoit la création de 8,4 hectares d'espaces publics dont 5,5 hectares de parcs et jardins soit 61% d'espaces publics et 39% d'espaces bâtis.

Ce projet a été travaillé en étroite collaboration avec les habitants qui ont alimenté l'étude tout au long de son élaboration. Au total, 10 temps de concertation habitant (randos, ateliers, forum) ont été organisés, 3 cartes interactives ont été mis à la disposition des habitants pour pouvoir déposer des contributions (au total, 505 contributions dont 350 en phase diagnostic et 155 en phase de scénarisation) et une adresse mail ainsi qu'une page internet dédiée au projet ont été créés sur laquelle les comptes-rendus des réunions et supports de présentation sont disponibles (<https://www.est-ensemble.fr/etudeT1>).

L'instauration des nouveaux périmètres de PAPAG permettent donc de maîtriser l'évolution du territoire pour que les constructions nouvelles ne compromettent pas le projet urbain qui est en cours de finalisation. Une traduction règlementaire du projet sera réalisée dans la prochaine modification du PLUi au cours de l'année 2025 et les périmètres de PAPAG seront supprimer réouvrant les droits à construire dans le respect du plan guide à savoir la création de nouveaux espaces verts, la coutures des ilots et la maîtrise de la densité.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour les précisions apportées. Un traitement particulier sera apporté au sujet de la création des PAPAG de Montreuil au sein des conclusions motivées.

- Signalement d'une erreur matérielle relevée au sein du rapport de présentation au sujet de la modification de l'OAP Environnement par « ajout d'orientation relatives aux conditions de plantation des arbres afin de garantir leur pérennité ». Il est indiqué que cette modification s'applique à l'échelle de la commune de Pantin alors que les documents du PLUI modifié présente cette modification à l'échelle de l'EPT ;

### Réponse du maître d'ouvrage

La correction sera effectuée dans le dossier au moment de l'approbation de la modification n°2.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Signalement d'une erreur matérielle au sein de la liste des emplacements réservés pour la parcelle AE184 à Bobigny. Sur le plan de zonage du PLUi, cette parcelle est occupée par un emplacement réservé (ERBb93) pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. Cependant, la liste des emplacements réservés et des PAPAG positionne cet emplacement sur une partie de la parcelle AE151.

### Réponse du maître d'ouvrage

La correction sera effectuée dans le dossier au moment de l'approbation de la modification n°2. Cependant cela ne relève pas d'une erreur matérielle mais plutôt du fait que les fichiers du cadastre utilisés pour le plan de zonage ne sont pas forcément à jour. Il sera procédé à une actualisation au moment de la finalisation du dossier.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### 4.1.2. CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE DE LA SEINE-SAINT-DENIS (CCI 93)

La Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Seine-Saint-Denis a transmis son avis par courrier en date du 5 décembre 2023. Cet avis a été réceptionné par l'EPT Est Ensemble le 10 janvier 2023.

#### RESUME DE L'AVIS

La Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Seine-Saint-Denis observe que les évolutions attendues sont en phase à la fois avec les préoccupations actuelles en matière d'environnement et le maintien du dynamisme économique notamment sur les linéaires commerciaux.

La CCI 93 émet donc un avis favorable au projet de modification 2 du PLUi d'Est Ensemble.

### Questions au maître d'ouvrage

**Le maître d'ouvrage a-t-il une observation à formuler à l'avis PPA repris ici ?**

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble n'a pas d'observation à adresser en réponse.

#### 4.1.3. DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

Le département du Val-de-Marne a transmis son avis par courrier en date du 25 janvier 2023. Cet avis a été réceptionné par l'EPT Est Ensemble à la date du 27 janvier 2023.

Le département du Val-de-Marne émet un avis favorable sur la mise à jour du tracé de la promenade des hauteurs tout en indiquant que cette modification n'avait pas d'incidence directe sur la partie Val-de-Marnaise de la promenade.

Au sein de son avis, le département du Val-de-Marne rappelle la nécessité d'un travail partenarial entre lui et Est Ensemble sur les enjeux de mobilité traversant les deux territoires. Le département indique que certaines coupures urbaines induisent un allongement du temps de parcours, constituent des freins au développement des modes actifs et qu'il est nécessaire de les résorber. Le département prend pour exemple le cas de la coupure urbaine située au niveau de l'avenue de Stalingrad (RD240 côté Fontenay-sous-Bois et RD40 côté Montreuil).

De plus, le département du Val-de-Marne met l'accent sur les actions nécessaires au rabattement vers le pôle RER A de Vincennes, à l'éco-station bus à Vincennes ou encore sur le pôle tertiaire de Val-de-Fontenay.

### **Questions au maître d'ouvrage**

***Le maître d'ouvrage a-t-il une observation à formuler à l'avis PPA repris ici ?***

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Est Ensemble n'a pas d'observation à formuler mais les objectifs annoncés concernant le développement des modes actifs est partagé. L'avis semble davantage concerner les questions de mobilités et donc apparaît davantage en lien avec l'élaboration du Plan local des Mobilités. Dans ce cadre, l'avis a bien été transmis au référent en charge des questions de mobilités au sein des services d'Est Ensemble.

Enfin, il est également évoqué le projet du Grand Chemin dont une partie circule sur le département du Val de Marne. La collaboration entre Est Ensemble et les collectivités voisines est bien engagée.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

## 4.1.4. CHAMBRE D'AGRICULTURE ILE DE FRANCE

La Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France a transmis son avis par courrier daté du 17 janvier 2023. Ce courrier ne comportait pas de pièce jointe et a été réceptionné le 26 janvier 2023 par l'EPT Est Ensemble.

La Chambre d'Agriculture de la région Ile-de-France, confirme avoir réceptionné le projet de modification 2 du PLUi d'Est Ensemble. Ce projet ne suscite pas de remarque particulière de la part de la Compagnie.

#### 4.1.5. SOCIETE DU GRAND PARIS (SGP)

La Société du Grand Paris a transmis son avis par courrier daté du 08 mars 2023. Ce courrier de comportait pas d'annexe.

#### RESUME DE L'AVIS

Au sein de son avis, la SGP rappelle la nécessité d'intégrer matériellement dans le PLUi d'Est Ensemble la mise en compatibilité du PLUi avec la déclaration d'utilité publique modificative n°2 de l'arrêté n°2021-3381 du 2 décembre 2021. Aussi, dans la cadre de la mise en œuvre du projet de création de la ligne 15 Est, la SGP sollicite les aménagements suivants :

- Suppression du linéaire "alignement d'arbres à protéger" le long du Canal de l'Ourcq au droit de la future gare GPE du Pont de Bondy correspondant à la zone UP7 ;

#### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document.

L'alignement d'arbres à protéger le long du Canal est une évolution incluse dans le cadre du projet modification n°2 au sein de l'axe « Identifier et protéger les espaces verts et jardins partagés pérennes existants. »

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et partage sa position dans la mesure où il s'agit ici d'une mise en compatibilité avec un projet faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

- Modification de la hauteur maximale à R+2 à l'emplacement du projet immobilier entre la rue de la Liberté et le futur parvis de la gare de Bondy de la ligne 15 Est ;
- Modification de la destination du bâtiment constitué de la gare et du projet immobilier de la manière suivante : « *Equipement ou commerces/activités de services ou tertiaires en rez-de-chaussée, activités à partir du R+1* » en lieu et place de la destination : « *Equipement ou commerces/activités en rez-de-chaussée, activités à partir du R+1* » instaurée dans le projet de modification 2 du PLUi.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les deux points soulevés concernant des ajustements de l'OAP Gare de Bondy, une même réponse est apportée.

Ces demandes seront prises en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. En effet, l'ajustement de l'OAP prenant en compte l'évolution des projets est bien inscrite au projet de modification n°2 au sein de l'axe « Mettre en œuvre les projets urbains » : actualisation de la carte de l'OAP Gare de Bondy en fonction de l'évolution des projets.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### 4.1.6. SEQUANO

L'avis de la Sequano a été transmis par courrier daté du 25 janvier 2023. Ce courrier ne comportait pas de pièce jointe.

#### RESUME DE L'AVIS

La Sequano transmet plusieurs remarques au sein de son avis et sollicite des adaptations.

- Exemption de l'obligation de recours aux énergies renouvelables pour la couverture d'une partie des besoins en chauffage et en électricité des logements construits en Zac ou en NPNRU pour les logements se raccordant à un réseau de chaleur urbain ;
- Exemption des projets de moins de 15 logements situés en Zac et en NPNRU au respect du jalon d'exigence supérieur par rapport au seuil d'application de la RE 2020 en vigueur à l'année du dépôt du permis de construire ;

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les deux points évoquent la même règle, une seule réponse est donc apportée. En effet, il s'agit d'erreurs matérielles qui ont été reportées aux pages 99 et 100 du règlement du PLUi et qu'il convient de corriger pour l'approbation. Le prestataire qui a accompagné Est Ensemble dans le cadre de l'élaboration de ce nouveau dispositif réglementaire ne préconisait pas de faire évoluer le paragraphe sur les ZAC et NPNRU, et celui-ci a donc été intégré par erreur lors de la finalisation du dossier.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part dans la mesure où ces dispositions sont introduites dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

- Application de l'indice C « emprise au sol des constructions et nature en ville » au secteur UPR03e, afin de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan guide de la Zac de l'Horloge que sont la préservation des trames vertes et bleues à l'échelle du quartier des Bas-Pays de Romainville, la gestion raisonnée et à ciel ouvert des eaux de pluies, le dégagement de vues vers le coteau et le canal ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble souhaite donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 afin de renforcer les règles de nature en ville et d'emprise au sol sur le secteur en y appliquant les dispositions de l'indice C soit 60% d'emprise au sol maximum, 25% de pleine terre minimum, 10% de coefficient biotope minimum.

L'objectif poursuivi est d'assurer que ce site, aujourd'hui non bâti, conserve une part d'espaces naturels conséquents dans un secteur déjà fortement artificialisé et de permettre le maintien d'une trame verte entre les Coteaux et le canal de l'Ourcq.

Cette demande s'inscrit pleinement dans la modification n°2 dans l'axe « Mettre en œuvre les projets urbains » : Modification de règles dans la ZAC de l'Horloge (UPRo3) en fonction de l'avancée des études.

- Application des mêmes règles de hauteur pour la zone UPR03e que celles de la zone UPR03a, c'est-à-dire une hauteur maximum de 23 mètres, avec dépassement possible jusqu'à 29,5 mètres sur 25 % maximum de l'emprise bâtie, afin d'uniformiser les règles applicables au secteur Biotech, aujourd'hui couvert par deux règlements différents, d'autoriser une plus grande diversité de gabarits et de permettre, à constructibilité constante, de dégager des espaces de pleine terre plus généreux.

### Réponse du maître d'ouvrage

S'agissant du site Biotech, une réponse globale aux propositions formulées par la ville de Romainville, la Sequano et la SCI Pills AcquisitionCo est proposée ci-dessus dans le document, en réponse à l'observation suivante :

#### BS 39 du RD (PJ-RD39) : SCI PILLS ACQUISITIONCO

S'agissant de cette demande spécifique, Est Ensemble souhaite y donner une suite favorable : modifier la limite de hauteur de la zone UPR03e en cohérence avec la règle sur UPR03a, soit passer de 22m maximum autorisés à 23m avec dépassement possible jusqu'à 29,5 mètres sur 25 % maximum de l'emprise bâtie. L'ajustement de la hauteur à 23m permet en effet de s'adapter à l'architecture spécifique des locaux laboratoires qui présentes un nombre important de conduits/édicules techniques imposant une surhauteur pour chaque niveau. Le dépassement à 29,5m de hauteurs sur une partie limitée de la construction permet d'accompagner les édicules techniques de toitures, conséquents dans ce type d'infrastructure, et de créer une continuité architecturale qui permettra de masquer ces édicules et d'assurer leur meilleure intégration paysagère.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.



- Lever la contradiction du PLUi actuel au sujet de la hauteur des édifices techniques non pris en compte dans le calcul de la hauteur d'une construction. La partie générale du PLUi du règlement indique ne pas prendre en compte ces édifices dans une limite de trois mètres de hauteur (page 57), alors que le règlement spécifique à la zone UPRo3 précise que la hauteur des constructions est mesurée « exception faite des ouvrages de superstructures tels que souches de cheminées, sortie de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères et équipements de sécurité » (page 408), sans précision de hauteur. La règle actuelle de la zone UPRo3 permet le développement de programmes spécifiques d'activités économiques ayant des ouvrages de superstructures importants en toiture ;

### Réponse du maître d'ouvrage

S'agissant du site Biocitech, une réponse globale aux propositions formulées par la ville de Romainville, la Sequano et la SCI Pills AcquisitionCo est proposée ci-dessus dans le document, en réponse à l'observation suivante :

#### BS 39 du RD (PJ-RD39) : SCI PILLS ACQUISITIONCO

- S'agissant de cette demande spécifique, Est Ensemble souhaite y donner une suite favorable : Lever l'incohérence entre les dispositions générales et le règlement de la zone UPRo3 et permettre que les édifices techniques ne soit pas compris dans le calcul de la hauteur maximale autorisée sous réserve de leur bonne intégration paysagère et qu'ils ne dépassent pas cette hauteur maximale autorisée de plus de 4m50. La justification est identique à la justification précédente.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Lever la contradiction du PLUi actuel entre le règlement général (page 57) et le règlement du zonage UPRo3 (page 408), en précisant que le point bas pris en compte pour le calcul de la hauteur des bâtiments est bien le niveau du terrain une fois celui-ci aménagé ;

### Réponse du maître d'ouvrage

S'agissant du site Biocitech, une réponse globale aux propositions formulées par la ville de Romainville, la Sequano et la SCI Pills AcquisitionCo est proposée ci-dessus dans le document, en réponse à l'observation suivante :

#### BS 39 du RD (PJ-RD39) : SCI PILLS ACQUISITIONCO

S'agissant de cette demande spécifique, Est Ensemble souhaite y donner une suite favorable : Clarifier l'incohérence entre les dispositions générales et le règlement de la zone UPRo3 sur le type de terrain à partir duquel s'effectue le calcul de la hauteur. Est Ensemble confirme que, par exception aux

dispositions générales, le calcul de la hauteur sur la zone UPRo3 s'effectue à partir du terrain aménagé. Il s'agissait bien de l'esprit de la règle initiale, l'incohérence relève d'une erreur matérielle. (de plus, ce secteur se situe sur des coteaux avec un différentiel de hauteur de plus de 7m entre le nord du site et le sud. Il est complexe de retenir une règle de calcul des hauteurs à partir du terrain naturel alors que le site nécessite un fort aménagement de terrain notamment pour permettre de créer une nouvelle voie nord-sud affichée dans l'OAP et dans le plan guide de la ZAC).

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### 4.1.7. SAGE CROULT-ENGHIEN-VIEILLE MER

Le SAGE Croult-Enguien-Vieille Mer a transmis son avis par courrier en date du 5 décembre 2022.

#### RESUME DE L'AVIS

Le SAGE émet un avis favorable et souligne la volonté du projet de renforcer la préservation des berges du canal de l'Ourcq par l'élargissement de la marge de retrait de construction de part et d'autre du canal ainsi que la création d'emplacements réservés visant à végétaliser et renaturer ces berges.

Le SAGE relève néanmoins une erreur matérielle au sein de l'OAP thématique Environnement et propose l'ajout d'une carte afin de rectifier cette erreur matérielle.

#### Questions au maître d'ouvrage

***Le maître d'ouvrage confirme-t-il l'erreur matérielle relevée par le SAGE ? Le maître d'ouvrage est invité à préciser les suites qui y seront données.***

#### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble va se rapprocher du SAGE afin d'obtenir les données SIG pour compléter la cartographie de l'OAP environnement au moment de l'approbation de la modification n°2 et ce afin d'avoir les éléments les plus complets possibles dans le document réglementaire.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### 4.1.8. SYNDICAT DES EAUX D'ILE DE FRANCE (SEDIF)

Le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France a transmis son avis par courrier daté du 31 janvier 2023. Ce courrier était accompagné de trois pièces jointes et d'une annexe.

## RESUME DE L'AVIS

Le SEDIF n'a pas d'observations particulières à formuler vis-à-vis du projet de modification n°2 du PLUi au regard de ses équipements. Néanmoins, le SEDIF réitère des demandes formulées précédemment et sollicite leur prise en compte lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi d'Est Ensemble.

- Soustraire le terrain du SEDIF à Montreuil de l'espace paysager protégé au sud de la rue de la Montagne Pierreuse à Montreuil qui interdit toute construction technique, rendant ainsi impossible l'évolution des installations liée aux contraintes d'exploitation ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Dans le cadre d'une modification, il n'est pas possible de réduire la délimitation d'un Espace Paysager Protégé. Il ne sera donc pas donné une suite favorable à cette demande.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prends acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et l'invite à instruire cette demande du SEDIF dans le cadre d'une prochaine procédure de révision du PLUi.

- Soustraire l'emprise du SEDIF à Pantin de l'emplacement réservé communal pour espace vert ERPa20 au sud de la parcelle P24 qui est incompatible avec le projet de reconstruction de la station de chloration ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble prend note de cette observation et réfléchira en lien avec la ville de Pantin à l'évolution de cet emplacement réservé dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prends acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et l'invite à instruire cette demande du SEDIF dans le cadre d'une prochaine procédure de révision du PLUi.

- Soustraire le réservoir du SEDIF situé au 69 rue du Garde Chasse aux Lilas (parcelle cadastrale C 227) de la liste des éléments protégés. Ce classement est contraignant pour le SEDIF qui n'a pas vocation à conserver des installations désaffectées ni à entretenir des installations vétustes devenues inutiles au service public de l'eau ;

### Réponse du maître d'ouvrage

131

Commissaire enquêteur : M. Ménil DECIMUS

Dans le cadre d'une modification, il n'est pas possible de réduire la protection du patrimoine identifié et protégé par le PLUi. Il ne sera donc pas donné une suite favorable à cette demande.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et l'invite à instruire cette demande du SEDIF dans le cadre d'une prochaine procédure de révision du PLUi.

- Limiter l'emprise de l'élargissement de la rue de la Montagne Pierreuse à Montreuil en raison des contraintes techniques liées à la reconstruction des ouvrages ;
- Limiter l'emprise de l'élargissement du boulevard de la Boissière à Montreuil afin de laisser disponible en permanence la totalité du tracé des canalisations de transport ;

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les préconisations indiquées dans l'avis du SEDIF relèvent de la mise en œuvre de travaux d'aménagement d'espace public que pourrait conduire la ville de Montreuil une fois les acquisitions foncières achevées. Le PLUi n'apparaît donc pas comme l'outil le plus adapté pour répondre aux enjeux inhérents aux contraintes techniques liées à la reconstruction des ouvrages.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### **En complément de son avis, le SEDIF souhaite avoir des précisions sur le règlement du PLUi.**

- 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 les zones du règlement qui prévoit des exceptions pour les ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, et notamment pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'eau potable, pour tous les articles sous réserve d'une intégration satisfaisante.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble ne considère pas qu'il y ait de contradiction puisque à la page 113 du règlement, il est expressément mentionné que les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques. De fait, les règles prévues en p. 98 sur la nature en ville ne sont pas à prendre en compte. Cependant la situation de ces dispositions dans le règlement pourrait être questionnées, et elles pourraient être déplacées vers les dispositions générales.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et l'invite à prendre en compte cette observation du SEDIF dans le cadre de la modification n°3 du PLUi.

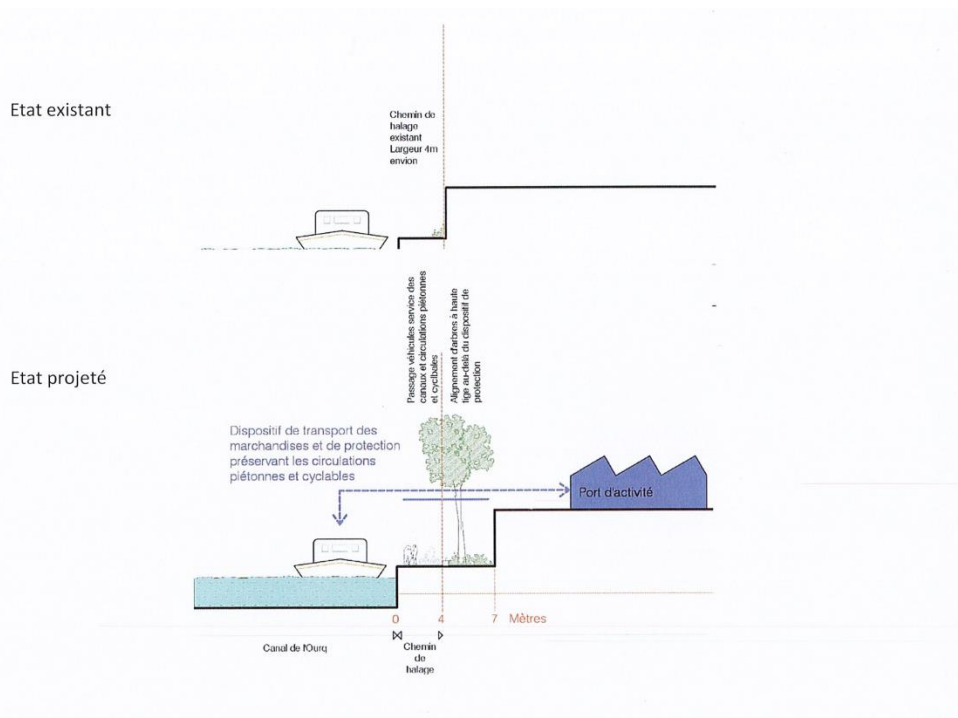
#### 4.1.9. SYCTOM

Le SYCTOM a transmis son avis par courrier en date du 10 février 2023. Ce courrier ne comportait pas de pièces jointes.

##### RESUME DE L'AVIS

Au sein de cet avis, le SYCTOM rappelle son projet de reconstruction et d'extension de son centre de traitement de déchets situé au 62 rue Anatole France à Romainville et qui devrait à terme s'étendre au 2 à 16 rue Anatole France à Romainville ainsi qu'au 45-51 rue de Paris à Bobigny. Afin de mener à bien ce projet, le SYCTOM demande que soit introduite au sein de la modification 2 du PLUi, une exception à son profit lui permettant de s'implanter à 7 mètres des berges et comprenant une exclusion de l'obligation de réaliser des plantations sous la partie couverte par la casquette de protection.

Pour illustrer sa demande, le SYCTOM transmet le croquis d'aménagement suivant :



#### **Questions au maître d'ouvrage**

***Le SYCTOM indique au sein de son avis que le projet de reconstruction et d'extension de son centre de déchets est d'intérêt général et qu'il a fait l'objet d'une procédure de concertation. Tenant compte de ces éléments mais également du renforcement de la protection des berges du Canal de l'Ourcq instaurée au sein du projet de modification 2 du PLUi, le maître d'ouvrage entend-t-il donner droit à la demande du SYCTOM au sein de cette procédure d'évolution ou au sein d'une procédure ultérieure ? Le maître d'ouvrage est invité à justifier son positionnement.***

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble ne souhaite pas apporter de réponse favorable à cette demande d'adaptation compte tenu de l'importance paysagère et écologique de l'élargissement et de la renaturation des berges. Le Syctom est associé à l'ensemble du grand projet de la Plaine de l'Ourcq depuis plusieurs années (CIN 2016) et connaît ce sujet. Le traitement des berges est un objectif de l'OAP Plaine de l'Ourcq. S'agissant d'une OAP, les projets sont attendus dans un rapport de compatibilité et non de conformité stricte aux objectifs énoncés, laissant la place à l'appréciation du projet, de ses composantes et de son adaptation aux particularités du site et du projet. C'est dans cet esprit qu'est rédigée l'OAP Plaine de l'Ourcq et dans cet esprit que les projets seront instruits.

Cette demande de non-évolution est en lien avec l'axe 1 Répondre au défi climatique : Précision concernant l'élargissement des berges de part et d'autre du Canal de l'Ourcq.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### 4.1.10. VEOLIA

La société Véolia Ile-de-France a transmis son avis par courrier en date du 09 décembre 2022. Cet avis ne comportait pas de pièces jointes. Il a été réceptionné par l'EPT Est Ensemble le 19 décembre 2022.

#### RESUME DE L'AVIS

La société Véolia n'émet pas d'avis tranché sur le projet de modification 2 du PLUi d'Est Ensemble mais fait part de plusieurs observations reprises ci-après :

- Qu'il conviendrait d'apporter quelques ajustements aux informations relatives à l'alimentation en eau potable figurant en page 164 de l'évaluation environnementale (document 1.2.1), car les données semblent ne pas être à jour et sont discordantes avec celles mentionnées en page 22 de l'état initial de l'environnement (document 1.2.2). Véolia précise que la production moyenne s'élève en 2021 à 324 930 m<sup>3</sup> pour 1,74 millions d'habitants.

### Réponse du maître d'ouvrage

Les données mentionnées dans l'Evaluation Environnementale seront ajustées dans le dossier d'approbation de la modification n°2 du PLUi.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Qu'il conviendrait également d'uniformiser le linéaire de canalisation géré par Est Ensemble. Véolia précise que le linéaire mentionné dans l'état initial de l'environnement est de 552 km et celui de l'évaluation environnementale est de 370 km. Il faudrait indiquer le linéaire de canalisation géré par Est Ensemble en fonction de l'intégration de 2 communes faisant passer de 7 à 9 le nombre de communes adhérentes (linéaire de réseau géré par EE7 : 394,2 km / linéaire de réseau géré par EE9 : 533,7 km).

### Réponse du maître d'ouvrage

Les données mentionnées dans l'Etat Initial de l'environnement seront ajustées dans le dossier d'approbation de la modification n°2 du PLUi.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### 4.1.11. GRT GAZ

GRTgaz a transmis son avis par courrier en date du 08 décembre 2022.

Au sein de son avis, GRTgaz précise que seules les communes de **Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville** sont concernées par des ouvrages de transport de gaz naturel exploités par lui. GRTgaz transmet en pièces jointes de son avis, des renseignements caractérisant ses ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent, à savoir :

- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation
- Une fiche d'information sur le porter à connaissance dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses
- Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement
- Une fiche reflexe « que faire en cas d'accident »
- Un plan de situation au 1/25000ème des ouvrages situés sur la commune concernée.

### RESUME DE L'AVIS

Afin de concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme), GRTgaz sollicite l'intégration des éléments relatifs à ses ouvrages au sein du PLUi et ceci à plusieurs niveaux. Une synthèse de ces demandes est effectuée ci-après :

- Le signalement de la présence des ouvrages GRTgaz au sein du rapport de présentation, dans les parties faisant référence aux risques technologiques (risque lié au transport de matières

dangereuses) avec le rappel des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), notamment les SUP d'implantation et de passage et les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation ;

- Le rappel du détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) avec précision de la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations ;
- L'ajout des détails des servitudes d'utilité publiques (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage pour tenir compte du ou des arrêtés préfectoraux instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;
- L'intégration des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) au sein des documents graphiques du règlement des zones, en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Les informations relatives aux servitudes d'utilité publiques seront bien actualisées dans le cadre de l'approbation de la modification n°2. Cependant, ce sont les services de l'Etat qui sont compétents en la matière et les informations transmises ne sont pas forcément à jour.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part, d'autant que ces mesures sont de nature à renforcer la visibilité ainsi que la prise en compte des infrastructures et réseaux du gaz urbain.

- Le signalement de la présence des ouvrages GRTgaz avec rappel des SUP d'implantation et de passage et des distances des SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation au sein du règlement écrit. Plus particulièrement, le rajout au sein des dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée par les ouvrages GRTgaz :
  - De la mention suivante en tête du règlement des zones du PLU : « *Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.* » ;
  - Des interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi) ;
  - Des interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité ;
  - De l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé



dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017)

- De la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).
- GRTgaz rappelle par ailleurs que comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

### Réponse du maître d'ouvrage

Ces ajouts pourront être faits dans les dispositions générales du règlement du PLUi en page 16 dans le paragraphe dédié "Transport de matière dangereuse" dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 du PLUi.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part. Ces mesures sont de nature à renforcer la visibilité ainsi que la prise en compte des infrastructures et réseaux du gaz urbain.

- De plus, GRTgaz souhaite que soient autorisées dans le règlement d'urbanisme du PLU, les occupations et utilisations suivantes : « *Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

### Réponse du maître d'ouvrage

Les occupations et utilisations du sol précitées sont d'ores et déjà autorisées en toutes zones du document d'urbanisme.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Enfin, GRTgaz demande que le PLU précise de consulter :  
« *GRTgaz Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers  
Direction des Opérations - Pôle Exploitation Val de Seine  
Immeuble Clever, 7 rue du 19 mars 1962  
92622 Gennevilliers Cedex* »

dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de ses ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

### Réponse du maître d'ouvrage

Les services concessionnaires comme GRT Gaz sont systématiquement consultés dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme. Toutefois, Est Ensemble veillera à bien communiquer cette demande aux villes et à les sensibiliser afin qu'elles associent GRT GAZ dès le stade avant-projet pour les opérations à proximité des ouvrages de gaz.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### 4.1.12. ENEDIS

Enedis a transmis son avis par courrier daté du 20 mars 2023. Ce courrier comportait deux annexes. L'avis PPA a été réceptionné par l'EPT Est Ensemble le 22 mars 2023, dernier jour de l'enquête publique.

#### RESUME DE L'AVIS

Au sein de son avis, ENEDIS attire l'attention sur le fait que les travaux envisagés sur le domaine public doivent tenir compte de la présence avérée ou potentielle des ouvrages du réseau public de distribution de l'électricité. ENEDIS confirme par ailleurs l'importance de son inscription sur la liste des PPA afin d'être associé à toute demande d'urbanisme et ainsi s'assurer de la compatibilité des projets de construction avec la présence de ses ouvrages.

Après un rappel des équipements électriques exploités sur le territoire d'Est Ensemble, ENEDIS formule un certain nombre d'observations.

- Inscription sur la liste des emplacements réservés « dédié au service public de la distribution d'électricité » ainsi que sur la liste des servitudes d'utilité publique d'Est Ensemble, de l'ensemble des parcelles accueillant les quatre postes sources d'exploitation électrique et pour lesquelles une cartographie est fournie ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble étudiera ces demandes d'évolutions dans le cadre de la prochaine procédure d'évolution du PLUi.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Demande de consultation d'ENEDIS lors de la délivrance de permis de construire sur des parcelles adjacentes aux parcelles des quatre postes sources du territoire ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble ne dispose pas de la compétence en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme. Aussi sur ce point, Est Ensemble pourra relayer l'information mais Enedis est invité à prendre attache avec les villes concernées par la présence des quatre postes sources.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et suggère qu'une consultation soit lancée auprès des villes membres sur ce sujet.

- Proposition d'insertion d'une clause d'exemption pour la hauteur des ouvrages haute tension présents dans les postes sources : « *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* ».
- Dérogation pour la hauteur des clôtures des postes sources au-delà de 2.60 mètres ;
- Exemption des contraintes de végétalisation sur les parcelles des postes sources du territoire ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Il existe déjà dans le PLUi des dispositions page 113 du règlement mentionnant que « les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une intégration satisfaisante. Notamment : Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau de transport d'électricité (RTE). »

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### 4.1.13. ILE-DE-FRANCE MOBILITE (IDFM)

Ile-de-France Mobilité a transmis son avis par courrier en date du 30 janvier 2023. Ce courrier ne comportait pas de pièces jointes.

#### RESUME DE L'AVIS

Ile-de-France Mobilité sollicite l'extension de l'autorisation des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, instaurée dans les zones UEi à condition que ces constructions soient liées à des

projets de transports collectifs ferroviaires et non plus seulement à des projets de transports collectifs souterrains, « aux activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ».

### **Questions au maître d'ouvrage**

***L'autorisation des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans les zones UEi, sous condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs ferroviaires, est instaurée dans le cadre de la modification 2 du PLUi. La demande de l'IDFM entre donc pleinement dans le champ de l'enquête. Le maître d'ouvrage entend-t-il donner suite à cette demande ?***

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document.

Celle-ci est bien liée à l'axe « Mettre en œuvre les projets urbains » : permettre le projet pôle Gare à Noisy-le-Sec.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et partage son avis.

#### 4.1.14. MONTREUIL

La ville de Montreuil a transmis son avis par courrier en date du 07 février 2023. Ce courrier comportait cinq annexes.

#### RESUME DE L'AVIS

Au sein de son avis PPA, la ville de Montreuil soutient l'effort relatif au développement des exigences environnementales contenues dans le dossier de modification n°2 du PLUi et émet un avis favorable au projet.

Dans un second temps, la ville de Montreuil relève des erreurs matérielles au sein du projet soumis à enquête et sollicite les évolutions supplémentaires suivantes :

- Modifier le filet de hauteur erroné rue Barbès au niveau de la place de la République ;

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document.

Celle-ci est bien liée au projet de modification n°2 du PLUi au sein de l'axe « Préserver la cohérence urbaine » à la page 97. La correction interviendra précisément sur le plan des hauteurs spécifiques à Montreuil.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Ajouter un EPP - parcelle R 280, sise 11 rue Paul Signac / 45 rue de la Ferme ;

### Réponse du maître d'ouvrage

La création d'espaces paysager protégés permet de préserver les cœurs d'îlots et de lutter contre les îlots de chaleur urbain. Toutefois, étant donné l'impact sur la constructibilité des parcelles et en accord avec le commissaire enquêteur, Est Ensemble propose de reporter cette demande dans la prochaine modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour que les propriétaires concernés puissent être informés de cette modification en amont de l'enquête publique.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et partage son avis.

- Ajuster l'EPP sur la parcelle BK 275 (112 rue de Vincennes) ;

### Réponse du maître d'ouvrage

L'ajustement d'un Espace Paysager Protégé visant à le réduire ne peut être réalisé dans le cadre d'une procédure de modification. De plus, cet EPP était préexistant au dossier de la modification n°2, ce qui ne peut donc pas être considéré comme la correction d'une erreur matérielle dans le cadre de cette procédure d'évolution.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et partage son avis. Cet ajustement serait à étudier dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi.

- Réduire la largeur imposée par l'ER Mo18 rue Edouard Branly, en coordination avec le plan de voirie de la Ville ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document.

En effet, celle-ci fait partie du projet de modification n°2 au sein de l'axe 6 dans l'accompagnement de l'évolution des besoins en aménagement d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Ajuster la zone UC rapportée en Modification 2 sur le périmètre de la ZAC Fraternité en coordination avec le dossier de réalisation de la zone ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. Les évolutions de zonage sur la ZAC Fraternité afin de la réintégrer dans le droit commun en zone de centralité (UC) et non en zone de projet (UP) sont bien comprises dans le projet de modification n°2 aux pages 130 et 131 du rapport de présentation.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Modifier l'OAP sectorielle Faubourg Fraternité Coutures sur le secteur 2 Robespierre avec la création d'un nouvel îlot de fraîcheur en cœur d'îlot en lieu et place d'une voie nouvelle à urbaniser.

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document afin de renforcer l'axe 1 dont l'objectif est de répondre au défi climatique, cet ajout d'un îlot de fraîcheur sur l'Orientation d'aménagement et programmation au sein d'un secteur très dense et très vulnérable au risque d'îlot de chaleur urbain.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### 4.1.15. BONDY

La ville de Bondy a transmis son avis par courrier en date du 21 mars 2023. Ce courrier comprenait une annexe.

### RESUME DE L'AVIS

La ville de Bondy émet un avis favorable au projet de modification 2 du PLUi tout en assortissant son avis d'observations et de demandes de modifications supplémentaires, reprises ci-après. Il est à noter la transmission d'une carte de zonage proposant des modifications en pièce jointe de cet avis.

- Modification de l'autorisation sous condition pour la sous-destination logement en zone UM à Bondy en supprimant la mention « *A Bondy, à condition de ne pas comporter plus d'un bâtiment à destination comportant un ou des logements par terrain* » ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. En effet, il s'agit d'une erreur matérielle puisque cette disposition a bien été supprimée par le jugement du tribunal administratif en date du 7 octobre 2021.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part dans la mesure où cette modification vise à une mise en compatibilité avec une décision de justice.

- Modification de l'autorisation sous condition pour la sous-destination logement en zone UH à Bondy par l'ajout au dispositif Balbinyen existant de la mention : « *A Bobigny, à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50% de logements de plus de 60m<sup>2</sup> (au titre de l'article L. 151-14 du code de l'Urbanisme)* » ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document afin de répondre à l'axe n°3 identifié dans le cadre de la modification n°2 « Habiter Est Ensemble ». Cette évolution permet de constituer un levier contre le développement des situations d'habitat indignes dans le tissu pavillonnaire auquel la ville de Bondy. Pour autant Est Ensemble est bien conscient que ce n'est pas le seul outil à mobiliser et la direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain travaille également à d'autres outils pour enrayer ce phénomène.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble mais ne partage pas sa position dans la mesure où cette demande semble sans lien évident avec les évolutions portées par la modification n°2. Le commissaire enquêteur considère que cette demande devrait donc être portée dans le cadre de la modification n°3.

- Modification d'une exception Bondinoise sur l'aspect extérieur des constructions par la suppression de l'obligation de toiture à la mansart ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. Celle-ci permettra également de réduire les exceptions communales pré-existantes.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Modification / complément d'une exception Bondinoise sur l'implantation par rapport aux limites séparatives par l'ajout de la mention : « A Bondy dès que deux segments de droite forment un angle droit parfait, il ne s'agit plus de la même limite. Dès lors, le segment qui ne touche pas la voie publique est considérée comme une limite de fond de terrain ».
- Réduction de la hauteur autorisée de 4 mètres à 3 mètres pour l'implantation d'une construction en limite séparative ;

#### Réponse du maître d'ouvrage

La réduction de la hauteur sera prise en compte, et l'ajustement de l'application de la définition en limite séparative. Cependant, l'exception actuelle précise bien : « Une construction peut s'implanter sur la limite de fond de terrain et sur l'ensemble des limites séparatives dans la bande secondaire à la condition que sa hauteur maximum soit inférieure ou égale à 4m. »

Ce cas de figure s'appliquera donc dans le cas où le terrain ne présente pas de bande secondaire.

Cette évolution s'inscrit dans l'axe 5 du projet de modification « Préserver la cohérence urbaine ».

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble mais ne partage pas sa position dans la mesure où cette demande semble sans lien évident avec les évolutions portées par la modification n°2. Le commissaire enquêteur considère que cette demande devrait donc être portée dans le cadre de la modification n°3.

- Annulation de la modification du périmètre de l'OAP sectorielle Pont de Bondy instaurée dans le cadre de la modification 2 du PLUi ;

#### Réponse du maître d'ouvrage

Afin d'être cohérent avec les secteurs d'études urbaines en cours, une partie du périmètre de l'OAP Pont de Bondy a été intégrée au périmètre de l'OAP Canal Galliéni.

Le secteur en question est donc toujours bien couvert par une orientation d'aménagement et de programmation, il n'y a pas lieu d'annuler cette évolution.

#### Appréciation du commissaire enquêteur



Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Modification du zonage de l'avenue de Rosny de la manière suivante : parcelles section AG n°142 et n°315 à 318 à passer de UM à UH et parcelles section AG n°145p et 146p à passer de UH à UM ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. Celle-ci s'inscrit bien dans le projet de modification n°2 dans l'axe 5 « Préserver une cohérence urbaine » dans mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs (p. 120). Il s'agit d'une correction de la délimitation du zonage erronée dans le cadre de la finalisation du dossier « arrêté ».

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble mais ne partage pas sa position dans la mesure où il existe un doute que cette demande nouvelle et réduisant les droits à construire ait été correctement portée à la connaissance du public. D'autant que l'avis PPA de la ville de Bondy a été reçu et intégré au dossier d'enquête à la date du 21 mars 2023. Le commissaire enquêteur considère que cette demande devrait donc être portée dans le cadre de la modification n°3.

- Suppressions de la zone UM rue Edouard Vaillant ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. Celle-ci s'inscrit bien dans le projet de modification n°2 dans l'axe 5 « Préserver une cohérence urbaine » dans mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs (p. 122). Il s'agit d'une correction de la délimitation du zonage erronée dans le cadre de la finalisation du dossier « arrêté ».

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble mais ne partage pas sa position dans la mesure où il existe un doute que cette demande nouvelle et réduisant les droits à construire ait été correctement portée à la connaissance du public. D'autant que l'avis PPA de la ville de Bondy a été reçu et intégré au dossier d'enquête à la date du 21 mars 2023. Le commissaire enquêteur considère que cette demande devrait donc être portée dans le cadre de la modification n°3.

- Modification du tracé de la zone UM située à proximité de l'avenue Carnot comme proposé au sein de la carte de zonage en pièce jointe ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. Celle-ci s'inscrit bien dans le projet de modification n°2 dans l'axe 5 « Préserver une cohérence urbaine » dans mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs (p. 121). Il s'agit d'une correction de la délimitation du zonage erronée dans le cadre de la finalisation du dossier « arrêté ».

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble mais ne partage pas sa position dans la mesure où il existe un doute que cette demande nouvelle et réduisant les droits à construire ait été correctement portée à la connaissance du public. D'autant que l'avis PPA de la ville de Bondy a été reçu et intégré au dossier d'enquête à la date du 21 mars 2023. Le commissaire enquêteur considère que cette demande devrait donc être portée dans le cadre de la modification n°3.

- Modification du zonage de la rue Georges Elie par le passage de UC à UM de toute la rue jusqu'à l'avenue de Verdun face à l'école Léo Lagrange ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. Celle-ci s'inscrit bien dans le projet de modification n°2 dans l'axe 5 « Préserver une cohérence urbaine » dans mieux maîtriser la constructibilité de certains secteurs (p. 125). Il s'agit d'une correction de la délimitation du zonage erronée dans le cadre de la finalisation du dossier « arrêté ».

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble mais ne partage pas sa position dans la mesure où il existe un doute que cette demande nouvelle et réduisant les droits à construire ait été correctement portée à la connaissance du public. D'autant que l'avis PPA de la ville de Bondy a été reçu et intégré au dossier d'enquête à la date du 21 mars 2023. Le commissaire enquêteur considère que cette demande devrait donc être portée dans le cadre de la modification n°3.

#### 4.1.16. PANTIN

La ville de Pantin a transmis son avis par courrier en date du 16 février 2023. Ce courrier comportait quatre annexes.

#### RESUME DE L'AVIS

La ville de Pantin émet un avis favorable au projet de modification 2 du PLUi d'Est Ensemble. La ville relève néanmoins certaines erreurs matérielles et sollicite par ailleurs la prise en compte de demandes de modifications supplémentaires. L'ensemble des demandes sont reprises ci-après.

- Modification de l'ERpa11 ;

#### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. En effet, celle-ci fait partie du projet de modification n°2 au sein de l'axe 6 dans l'accompagnement de l'évolution des besoins en aménagement d'intérêt général par l'évolution des emplacements réservés.

De plus, l'évolution tend à modifier la destination de l'emplacement réservé de « création de voie » vers « création d'un espace vert » ce qui répond à l'objectif de l'axe 1 de répondre au défi climatique.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Modification du plan de masse "6.9.i - Gambetta" ;

#### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. En effet, celle-ci fait partie du projet de modification n°2 au sein de l'axe 6 Mettre en œuvre les projets urbains. (P. 178)

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Annulation de la modification du zonage de la parcelle H115 située 80 avenue Jean Jaurès ;

#### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. En effet, celle-ci fait partie du projet de modification n°2 au sein de l'axe 6 Mettre en œuvre les projets urbains. (P. 150).

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Suppression du paragraphe : « *L'emprise au sol de la future construction pourra couvrir la totalité de l'emprise représentée au document graphique sous réserve d'une destination artisanat et commerce de détail sur la totalité du rez-de-chaussée de la construction, hors espace de desserte ainsi que des locaux techniques et communs du rez-de-chaussée* » ;

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. En effet, celle-ci fait partie du projet de modification n°2 au sein de l'axe 6 Mettre en œuvre les projets urbains. (P. 160).

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble.

Le CE remarque que cette disposition était annoncée au sein du rapport de présentation comme ayant vocation à s'appliquer à l'ensemble des villes membres d'Est Ensemble. Il s'étonne donc de la voir supprimée à la demande d'une seule ville du territoire.

- Intégration de la totalité de la parcelle section N n°16 en UC00Pb3 ;

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. En effet, celle-ci fait partie du projet de modification n°2 au sein de l'axe 6 Mettre en œuvre les projets urbains. (P. 161), il s'agit d'une erreur de délimitation du zonage.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Retrait de la totalité de la parcelle section N n°16 des emplacements réservés SPLpa3 et SPLa4 ;

### **Réponse du maître d'ouvrage**

La parcelle cadastrée section N n°16 a bien été retirée des périmètres des SLPa n°3 et 4 dans le dossier soumis à l'enquête publique.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Prise en compte des informations récentes sur les risques, listées au sein de l'annexe n°4 ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document pour que les informations qui y sont mentionnées soient tout à fait à jour. Cela s'intègre à l'axe 7 « Améliorer l'applicabilité du PLUi ». (p. 220)

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Modification de la règle de mixité sociale, page 125 du règlement écrit, en remplaçant l'expression « destination Habitation » par « sous-destination Logement » ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande de correction d'erreur matérielle sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Mise en cohérence de l'OAP thématique Habitat avec la règle page 130 du règlement écrit au sujet de l'obligation de prévoir 60% de T3 et plus + sujet de l'exception liée aux logement sociaux

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette mise en cohérence de l'OAP thématique Habitat ne semble pas nécessaire compte tenu de la spécificité devant être actualisée ne concerne que Pantin. De plus, celle-ci figurant le règlement de par son rapport de conformité, son application doit être strictement appliquée et ce quel que soit les précisions mentionnées dans l'OAP.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Modification de l'OAP La Folie comme demandé au sein de l'annexe 4 ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. La création de l'OAP La Folie est inscrite dans le cadre du projet en cours, et une adaptation de la légende et de la cartographie sont donc réalisables.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Suppression des linéaires de mixité fonctionnelle existants au droit des parcelles AN39, AN40, AN44 et AN66 du Centre National de Danse ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande de correction d'erreur matérielle sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Intégration de servitudes au bénéfice de la RATP ;

### Questions au maître d'ouvrage

***Au sein de l'avis transmis par la ville de Pantin, le commissaire enquêteur ne trouve pas trace de la liste des servitudes de la RATP. Le maître d'ouvrage est-il en mesure de fournir cette liste ? Le maître d'ouvrage entend-t-il donner suite à la demande de la ville ?***

### Réponse du maître d'ouvrage

Après échange avec les services de l'Etat en charge de l'élaboration des servitudes d'utilités publiques il s'avère que la RATP n'a jamais matérialisée les servitudes liées aux lignes de métro. Les données ne sont donc actuellement pas disponibles, et Est Ensemble ne sera donc pas en mesure de répondre favorablement à cette demande.

Cependant, il s'agit d'un sujet important qu'il conviendra de suivre pour qu'une fois les données établies, elles soient ajoutées au PLUi.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour sa réponse qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Intégration de servitudes TRAPIL et RTE ;

### **Questions au maître d'ouvrage**

**Le commissaire enquêteur ne comprend pas l'objet de cette demande et sollicite l'éclairage du maître d'ouvrage sur ce point. Dans un second temps, le maître d'ouvrage est invité à se positionner vis-à-vis de cette demande tout en justifiant son positionnement.**

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Les servitudes TRAPIL (Société de transport pétrolier par pipeline) sont liées au transport de matière dangereuse, les réseaux RTE et GRT Gaz également.

Les servitudes existantes sont bien présentes dans le PLUi en vigueur à la fois dans les servitudes et sur les plans de zonage (Plan 9.F).

Cependant, à Pantin, une récente nouvelle servitude a été établie en limite communale avec Aubervilliers et celle-ci ne figure pas encore au PLUi. Elle le sera sous la forme la plus adéquate possible au moment de l'approbation de la modification n°2 du PLUi. En effet, Est Ensemble ne dispose pas de la donnée géographique à ce jour.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Préciser sur le filet de hauteur ajouté le nombre de niveau autorisé soit R+7 ;

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Cette demande de correction d'erreur matérielle sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Modification des cartes de mixité sociale et typologie (6.9.d / 3.11 / 6.12) pour permettre l'intégration des nouvelles parcelles qui passent en UC00Pb3 ainsi que la suppression des parcelles du CND sortantes ;

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Cette demande de correction d'erreur matérielle sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

Par ailleurs, la ville de Pantin émet un nombre important d'observations liées aux fichiers SHAPE pour lesquelles des échanges par mail semblent avoir eu lieu avec l'EPT Est Ensemble.

#### Questions au maître d'ouvrage

**Le commissaire enquêteur ne comprend pas l'objet de ces demandes et sollicite un éclairage du maître d'ouvrage.**

#### Réponse du maître d'ouvrage

Les fichiers SHAPE correspondent aux fichiers informatiques permettant d'établir les plans de zonage du PLUi. Ils ont trait au système d'information géographiques (SIG). Aussi, ce sont ces fichiers qui permettent l'affichage de l'ensemble des PLUi dans le Géoportail de l'Urbanisme.

La ville de Pantin a relevé quelques incohérences dans ces données informatiques et souhaiterait les voir corriger. Est Ensemble fera donc le nécessaire pour ajuster les données dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 du PLUi.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT Est Ensemble pour sa réponse qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### 4.1.17. BOBIGNY

La ville de Bobigny a fait parvenir un premier avis par courrier daté du 11 janvier 2023. Un second avis complémentaire a été transmis à l'EPT Est Ensemble à la date du 9 février 2023. Ces courriers ne comportaient pas de pièces jointes.

#### RESUME DE L'AVIS ET DE L'AVIS COMPLEMENTAIRE

La ville de Bobigny remercie pour la prise en compte de ses demandes dans le cadre du projet de modification 2 du PLUi et sollicite des modifications supplémentaires.



- Ajout de la mention suivante au règlement écrit pour la définition d'arbres à grand développement : « *Il convient de garantir que les conditions de plantation soient adaptées à l'essence plantée pour lui permettre d'atteindre sa maturité* » ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Dans le cadre des ateliers de préparation de la modification n°2 du PLUi, le sujet des conditions de plantations des arbres a été débattu entre toutes les villes, il a été choisi à ce stade, d'intégrer au sein de l'OAP Thématique Environnement un tableau reprenant des surfaces et distances minimums autour des arbres plantés pour leur permettre un bon développement.

L'ajout d'une telle phrase dans le règlement n'aurait un effet que limité car elle apparaît très difficile à instruire.

Enfin, il sera débattu à nouveau dans le cadre de la modification n°3 à venir si les dispositions de l'OAP ont vocation à être intégrées au règlement.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et comprend son positionnement tout en le regrettant. Le CE relève que le tableau listant les surfaces et distances minimums à respecter autour des arbres plantés améliore le dispositif. Le CE recommande toutefois à Est Ensemble de renforcer, dans le cadre de la modification n°3, le dispositif de compensation des arbres notamment par l'instauration de règles plus contraignantes sur leur entretien et le suivi de leur développement.

- Ajout de la définition suivante pour la terre végétale au sein du règlement écrit : « *La terre végétale est une terre contenant une matière organique propice à la vitalisation naturelle du sol et à la plantation de végétaux. Elle sera adaptée au choix de plantation et aux objectifs de nature en ville* ».

### Réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble s'est positionné sur l'ajout de cette définition dans le cadre des travaux préparatoires à la modification n°2 du PLUi. En effet, à ce jour, il n'y a pas de consensus scientifique sur la question de la terre végétale, et de plus l'ajout d'une telle définition pourrait apparaître complexe à traduire dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cependant, Est Ensemble souhaite davantage développer le PLUi pour qu'il puisse préserver davantage les sols vivants. Ce travail sera donc enclenché dans le cadre de la modification n°3 du PLUi à venir.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble tout en le regrettant. Le CE considère en effet qu'une telle disposition serait de nature à renforcer la protection mais surtout la création d'espaces naturels pérennes. Est Ensemble indique qu'il n'y a pas de consensus scientifiques sur la notion de terre végétale, pour autant des définitions existent et se rapprochent de celle proposée par la ville de Bobigny. Le CE invite donc l'EPT à travailler à une définition qui fasse sens et à l'intégrer à la modification n°3.

- Modification de la couleur du figuré des monuments historiques car elle se confond avec la zone UA ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble s'est déjà positionné sur ce sujet dans le cadre de la priorisation effectuée en février 2022. Les limites de zones recouvrent à la fois le parcellaire et le bâti alors que la servitude de monuments historiques représente le générateur soit uniquement le bâti. La distinction apparaît donc assez lisible. De plus, le nombre de MH étant assez faible et n'est amené à évoluer que très ponctuellement. Cette évolution n'apparaît pas prioritaire pour Est Ensemble.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Suppression des périmètres de protection des Monuments Historiques dans le règlement graphique car il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publiques et donc d'un doublon qui ne devrait figurer que dans les annexes ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Les périmètres des monuments historiques n'apparaissent pas dans les plans de zonage, seulement les bâtiments classés.

Cependant, les périmètres n'apparaissent dans aucun plan du PLUi y compris dans les annexes. Il serait pertinent que cela puisse être le cas dans les prochaines évolutions.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Résoudre des problèmes de doublon des données relatives au gaz et à l'électricité ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Les Services de l'Etat (DRIEAT 93) ont confirmé à Est Ensemble que c'était à leur demande dans le cadre de l'élaboration que les plans des réseaux de gaz et d'électricité étaient présents à la fois dans les plans de zonage et en annexe. L'Etat a confirmé cette position dans le cadre des échanges qui ont eu lieu sur le projet de modification n°2 du PLUi.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Préciser un profil d'élargissement de la voie à 15,50m sur la rue de l'Etoile intégrant l'emplacement réservé ERBb97 ;
- Préciser un profil d'élargissement de la voie à 20,85 m sur la rue Pablo Picasso l'Etoile intégrant l'emplacement réservé ERBb99 qui a été créé ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Ces précisions seront rajoutées aux pièces de la modification n°2 du PLUi dans la liste des emplacements réservés.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Préciser au sein du règlement en matière de hauteur des constructions, pour le cas de constructions implantées en recul par rapport à l'alignement de la voie, si pour le linéaire on entend linéaire de la construction ou linéaire du terrain ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette précision a été ajoutée dans le projet de modification n°2 du PLUi conformément aux échanges qui se sont tenus dans le cadre des réunions préparatoires avec l'ensemble des villes. Cette évolution figure à la page 85 du rapport de présentation de la modification.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

### **Demande de mise à jour des annexes**

- Ajout de la MECDU de la ligne 15 du Grand Paris Express ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Sur la MECDU ligne 15 Est, les éléments seront bien intégrés aux pièces du PLUi au moment de l'approbation en lien également avec l'avis PPA de la Société du Grand Paris, et surtout conformément à l'arrêté préfectoral daté de décembre 2021.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Vérification des incohérences de certaines données relatives aux bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques : d'une part entre le PLU et le PLUi, d'autre part entre le règlement et les annexes du PLUi ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Concernant les incohérences celles-ci pourront être reprises mais à conditions qu'elles soient précisément énoncées.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Remplacement des périmètres restreints des Monuments Historiques de l'annexe « 7.1.11 Plan de servitude des protection des Monuments Historiques » par les rayons de 500m qui s'appliquent à Bobigny ;

### Réponse du maître d'ouvrage

L'annexe 7.1.11 sera corrigée dans le cadre de l'approbation de la modification n°2, il s'agit bien d'une erreur matérielle.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Mise à jour des périmètres de Monuments Historiques en incluant le nouveau périmètre applicable autour de l'Eglise Saint Yves à la Courneuve ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Concernant le périmètre lié à l'Eglise de la Courneuve, nous n'avons pas reçu d'éléments complémentaires de la part des services de l'Etat indiquant son périmètre sur Bobigny. Si les éléments peuvent être recueillis, ils seront mis à jour.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Mise à jour du périmètre de la ZAC Ecocité ;
- Ajout de la charte de la construction pour une ville durable de Bobigny approuvée lors du conseil municipal du 15/12/2022

### Réponse du maître d'ouvrage

Le périmètre de la ZAC Eco Cité sera corrigé et la Charte sera également annexée au PLUi.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

En outre, Est Ensemble précise également que la ville de Bobigny a complété son premier par un avis complémentaire en date du 9 février reprenant la demande de création d'un emplacement réservé sur les parcelles cadastrées section I n°113, 115 et 121 à destination d'un aménagement nécessaire à la renaturation du territoire. Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document du fait qu'elle réponde à l'objectif répondre au défi climatique et qu'elle permette de répondre à la mise en œuvre de projet d'agriculture urbaine issu de la démarche portée par l'ANRU Quartiers fertiles.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE confirme que l'avis complémentaire de la ville de Bobigny en date du 9 février 2023 est bien une pièce constituante du dossier d'enquête. Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### 4.1.18. NOISY-LE-SEC

La ville de Noisy-le-Sec a transmis son avis par courrier daté du 16 février 2023. Ce courrier était accompagné d'une annexe intégrant plusieurs cartes graphiques.

#### RESUME DE L'AVIS

La ville de Noisy-le-Sec remercie l'EPT Est Ensemble pour la prise en compte de la plupart des demandes formulées dans le cadre du projet de modification 2 du PLUi et sollicite des demandes d'évolution complémentaires.

- Inscription d'un zonage Uev sur les emprises sud Anatole France ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. En effet, ce secteur fait pleinement partie du périmètre de l'étude T1 portée par Est Ensemble en partenariat avec le Département et les villes concernées (Noisy-le-Sec, Montreuil, et Romainville) et s'inscrit dans le projet de modification au sein de l'axe 6 mise en œuvre des projets urbains.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble mais ne partage pas sa position dans la mesure où il considère que cette demande n'entre pas dans le champ de l'enquête.

- Inscription d'EPP sur le secteur de l'ancienne ZAC des Guillaumeux ;

### Réponse du maître d'ouvrage

La création d'espaces paysager protégés permet de préserver les cœurs d'ilots et de lutter contre les îlots de chaleur urbain. Toutefois, étant donné l'impact sur la constructibilité des parcelles et en accord avec le commissaire enquêteur, Est Ensemble propose de reporter cette demande dans la prochaine modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour que les propriétaires concernés puissent être informés de cette modification en amont de l'enquête publique.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et partage cet avis.

- Inscription d'un linéaire « alignement d'arbres à préserver » sur l'avenue Victor Hugo ;
- Inscription d'un linéaire « alignement d'arbres à créer » sur le boulevard Michelet ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. Les alignements d'arbres concernés figurent sur le domaine public et notamment sur une départementale sur laquelle le Département de la Seine-Saint-Denis agit avec le plan Canopée. Ces ajouts s'inscrivent directement dans le cadre de l'axe 1 Répondre au défi climatique.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Suppression de l'alignement obligatoire sur la rue Anatole France ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document en lien avec l'étude urbaine T1 et dans l'accompagnement des projets par le PLUi.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### 4.1.19. ROMAINVILLE

La ville de Romainville a transmis son avis par courrier daté du 12 janvier 2023. Ce courrier comportait une annexe.

##### RESUME DE L'AVIS

La ville de Romainville émet un avis favorable au projet de modification 2 du PLUi sous réserve de la prise en compte de ses observations.

- Création de nouveaux alignements d'arbres le long des voies suivantes : Prolongation de la rue Jean Jacques Rousseau vers la rue de la commune de Paris ; Voies nouvelles de la ZAC de l'Horloge ; Rue du docteur Parat ; Rue des bas-pays ; Rue Vassou en partie ; Rue Veuve Aublet ; Rue Pierre Curie ; Rue des Chalets ; Rue Marcel Ethis ; Rue Jean Jaurès ;

##### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande s'inscrit dans l'objectif "Répondre au défi climatique" de la présente Modification n°2 du PLUi, elle sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. En effet, il s'agit d'intégrer de nouveaux linéaires permettant la création de d'alignements d'arbres.

##### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Inscription au sein de l'OAP Raymond Queneau d'une voie correspondant à la continuité piétonne et vélo de la rue Poix verte vers la place de l'Horloge afin de créer un axe de cheminement protégé vers le carrefour Raymond Queneau ;

##### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande s'inscrit dans le cadre de la mise à jour du plan guide de la ZAC de l'horloge et du besoin identifié de maillage de ce quartier en développement. Aujourd'hui, il est composé majoritairement de grandes parcelles hermétiques rendant complexe les cheminements piétons et cycles. La demande répond à l'un des objectifs de la présente modification "Accompagner les projets du territoire en cohérence avec la stratégie de développement d'Est Ensemble" et sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

- Instauration sur la zone UPRo3e d'un indice C limitant l'emprise au sol des constructions à 60% de superficie du terrain ;
- Introduction d'une obligation de 25% de la superficie du terrain maintenu en pleine terre et 10% traité en coefficient biotope sur la zone UPRo3e ;
- Modification du zonage UA96A22 en UA96C22 ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble souhaite donner une suite favorable à cette demande dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 afin de renforcer les règles de nature en ville et d'emprise au sol sur le secteur en y appliquant les dispositions de l'indice C soit 60% d'emprise au sol maximum, 25% de pleine terre minimum, 10% de coefficient biotope minimum.

L'objectif poursuivi est d'assurer que ce site, aujourd'hui non bâti, conserve une part d'espaces naturels conséquents dans un secteur déjà fortement artificialisé et de permettre le maintien d'une trame verte entre les Coteaux et le canal de l'Ourcq.

Cette demande s'inscrit pleinement dans la modification n°2 dans l'axe « Mettre en œuvre les projets urbains » : Modification de règles dans la ZAC de l'Horloge (UPRo3) en fonction de l'avancée des études.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble mais ne partage pas sa position dans la mesure où il considère que ces nouvelles demandes n'entrent pas dans le champ de la modification n°2 et devraient être intégrées à la modification n°3.

- Inscription à l'atlas du patrimoine de la Seine-Saint-Denis comme patrimoine remarquable avec une protection forte de l'ancien poste de désinfection de police à l'angle de la rue du trou Vassou et de l'avenue du Dr. Vaillant ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Le bâtiment en question constitue un repère paysager dans le quartier de l'Horloge en interface avec les nouvelles constructions et les coteaux boisés. Sa préservation permettrait donc de participer à la qualité paysagère du site et de conserver trace de l'histoire du quartier tout en participant à l'orientation "Valoriser le Patrimoine" du SCoT arrêté de la Métropole du Grand Paris.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.



- Correction du linéaire de commerce à créer avenue Gaston Roussel façade nord jusqu'à la rue de la commune de Paris au droit du zonage UPRo3b mais pas au-delà ;

### Réponse du maître d'ouvrage

Cette demande s'inscrit dans la mise à jour du plan guide de la ZAC de l'Horloge et au sein de l'axe 4 « Maintenir le dynamisme économique » de la présente modification. Elle sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

## 4.1.20. LES LILAS

La ville des Lilas a transmis son avis par courrier en date du 14 février 2023.

### RESUME DE L'AVIS

La ville des Lilas n'émet pas d'avis tranché. La ville sollicite la correction d'une coquille dans le règlement de la zone UPLi4 sur les dispositions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain en supprimant la phrase suivante au sein du règlement écrit : "à la moitié de la hauteur de la façade ou partie de façade la plus haute avec un minimum (..) ". La ville des Lilas précise que cette suppression avait déjà été demandée au maître d'ouvrage en amont de la notification du projet de modification du PLUi.

### Questions au maître d'ouvrage

***Le maître d'ouvrage confirme-t-il l'erreur matérielle relevée par la ville des Lilas ? Le maître d'ouvrage entend-il modifier le règlement écrit en conséquence au sein du projet de modification n°2 du PLUi ou au sein d'une prochaine procédure d'évolution ? Pourquoi ?***

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Cette demande sera prise en compte dans la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunale à l'issue de l'enquête publique et dans la version approuvée du document. En effet, cette demande d'ajustement relève bien d'une coquille dans la rédaction du dispositif réglementaire élaboré pour permettre le projet d'aménagement autour du Parc Lucie Aubrac qui intègre complètement ce projet de modification au sein de l'axe 6 « Mettre en œuvre les projets urbains » (P.172).

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble qui n'appelle pas de remarques particulières de sa part.

#### 4.2. DEMANDES COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de lui fournir en annexe de son mémoire en réponse :

- La liste des PPA consultés ;
- La date de notification du projet pour chaque PPA ;
- La date des accusés de réception lorsque reçus ;
- La date de réception de l'avis de chaque PPA par l'EPT Est Ensemble ;
- La date d'intégration au dossier soumis à enquête de chaque avis PPA.

#### Observations en réponse du maître d'ouvrage

L'ensemble de ces éléments sont disponibles dans un tableau en annexe du mémoire en réponse.

## 5. ANALYSE DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

### 5.0. GÉNÉRALITÉS

Au regard des multiples évolutions que comportent la modification n°2 du PLUi, Est Ensemble a réalisé une évaluation environnementale volontaire dont elle a saisi l'Autorité environnementale.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) a rendu son avis à la date du 16 février 2023.

L'EPT Est Ensemble a produit un mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale qui a été transmis au commissaire enquêteur le 8 mars 2023, puis intégré au dossier d'enquête.

### 5.1. SYNTHÈSE DE L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'Autorité environnementale note l'effort de synthèse pour présenter l'ensemble des modifications, leur traduction dans le dispositif réglementaire et leur justification.

L'Autorité environnementale indique qu'une grande majorité des modifications proposées sont plutôt positives en matière d'intégration des enjeux environnementaux. Néanmoins, la démarche d'évaluation environnementale doit être renforcée sur certaines modifications susceptibles d'affecter plus directement l'environnement.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- ❑ Renforcer l'analyse de l'état initial des secteurs de projets, en s'appuyant sur les données existantes, afin de caractériser de manière plus précise les enjeux liés aux risques et nuisances ;
- ❑ Justifier le choix de ne pas réglementer les hauteurs des constructions autorisées en zones UE situées à proximité des entités Natura 2000 ;
- ❑ Justifier le changement de zonage sur le secteur des Équerres et le cas échéant présenter des mesures d'évitement et de réduction, dans le champ de compétence du PLUi, permettant d'intégrer les enjeux liés au bruit.

L'Autorité environnementale regrette par ailleurs que malgré l'ampleur des modifications et le nombre de points amendés, il n'a été apporté aucune réponse aux observations faites par elle dans son précédent avis ; en particulier, aucune amélioration n'a été apportée sur la question de l'exposition des habitants aux pollutions et nuisances.

### 5.2. RECOMMANDATIONS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'autorité environnementale préconise un certain nombre de recommandations qui sont reprises au sein de cette partie. Le maître d'ouvrage est invité à réitérer, confirmer, infirmer ou compléter les réponses apportées au sein de son mémoire en réponse.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur pose éventuellement ici des questions complémentaires à l'avis de l'autorité environnementale.

1) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'analyse de l'état initial en présentant les données permettant de qualifier les atouts et les faiblesses de chaque thématique environnementale ;
- compléter l'analyse de l'état initial par l'ajout de cartes identifiant les espaces verts et végétalisés non protégés par le PLUi en vigueur ;
- renforcer l'analyse de l'état initial des secteurs de projets, en s'appuyant sur les données existantes afin de caractériser de manière plus précise les enjeux liés aux risques et nuisances.

#### **Questions du commissaire enquêteur**

***Le maître d'ouvrage indique au sein de son mémoire en réponse, que l'état initial de l'environnement sera complété en accord avec les demandes de l'autorité environnementale. Le maître d'ouvrage est-il en mesure de fournir ces compléments en annexes de son mémoire en réponse à ce procès-verbal de synthèse ? Dans le cas contraire, le maître d'ouvrage est invité à préciser quand ces éléments seront fournis ?***

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

L'Etat initial de l'Environnement sera modifié au moment de l'approbation de la modification n°2 du PLUi, c'est-à-dire que les pièces soumises au vote du Conseil de Territoire prévu le 27 juin seront bien ajustées. En effet, Est Ensemble ne sera pas en mesure de fournir à ce stade de la rédaction du mémoire en réponse les éléments qui devront être modifiés dans les pièces du dossier de modification n°2.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et l'invite donc à intégrer les éléments au sein du dossier finalisé et en amont de son approbation.

2) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix de ne pas réglementer les hauteurs des constructions autorisées en zones destinées à l'implantation d'équipements (UE) situées à proximité des entités Natura 2000 ou, à défaut, de le justifier et de présenter des mesures ERC adaptées.

#### **Questions du commissaire enquêteur**

***Au sein de son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique que : « Les modifications visant à ne pas réglementer les hauteurs des zones UE à proximité des sites Natura 2000 n'apportent pas d'évolution par rapport à l'existant, étant donné qu'une règle du règlement littéral énonce que les hauteurs des constructions à destination des équipements ne sont pas réglementées, et que les constructions existantes sont des collèges ». La demande de l'autorité environnementale semble avoir pour objet la limitation de la hauteur des constructions autorisées en zone UE à proximité des sites Natura 2000, modifiant le paysage et pouvant affecter les habitats ainsi que les déplacements de l'avifaune. En ce sens, la réponse fournie semble incomplète.***

***Le maître d'ouvrage est donc invité à préciser son positionnement vis-à-vis de la limitation de la hauteur des constructions au sein des zones UE situées à proximité des sites Natura 2000. Dans le cas***

***où le maître d'ouvrage ne souhaite pas limiter la hauteur de ces constructions, il est invité à justifier son positionnement et présenter des mesures ERC adaptées.***

### Réponse du maître d'ouvrage

L'évolution des zonages d'UC91Jb2 à UE91Anr ne portera pas d'avantage atteinte aux sites Natura 2000 que dans le PLUi avant la modification n°2. En effet, il est bien précisé au sein du règlement écrit en page 234, dans le PLUi opposable, dans les dispositions transversales relatives à la hauteur des constructions « Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt et services publics à l'exception des autres équipements recevant du public sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine. ».

Ainsi, sans la modification de zonage propre à la modification n°2 si un projet avait eu lieu sur les équipements concernés soit deux collèges, aucune contrainte n'aurait été appliquée sur la hauteur.

Ce nouvel indice retraduit donc de fait la règle écrite, et ne sera pas revu.

Ce d'autant plus que les projets d'équipements comme les collèges restent le plus souvent dans des gabarits de construction raisonnables et sont pilotés par des personnes publiques.

De plus, une telle évolution de zonage vers la zone UE permet d'affirmer la vocation d'équipement du site, aussi, la destination de logement y est interdite.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de l'EPT. Le commissaire enquêteur entend que l'évolution du zonage demandé sur ce secteur ne dégrade pas la situation vis-à-vis de l'existant mais regrette que le maître d'ouvrage ne profite pas de cette évolution pour renforcer la protection du site en instaurant une limitation de hauteur en vue de la préservation de l'avifaune.

- 3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi par l'introduction d'un indicateur relatif au suivi des espaces non artificialisés.

### Questions du commissaire enquêteur

***Cette demande de l'autorité environnementale rejoint certaines demandes du public sur la mise en place d'un outil de suivi des espaces verts sur le territoire ? Au sein de son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage annonce qu'un indicateur issu de l'ECOMOS est envisagé.***

***Le maître d'ouvrage peut-il compléter sa réponse en indiquant :***

- 1) ***Ce qu'est précisément l'ECOMOS ?***
- 2) ***La nature de l'indicateur envisagé ?***
- 3) ***Si cet indicateur permettra d'avoir une vision en temps réel de la surface de pleine terre et d'espace vert disponible sur le territoire ?***
- 4) ***Un calendrier de mise en place de cet indicateur ?***

### Réponse du maître d'ouvrage

Le Mos (Mode d'occupation du sol) est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France produit par l'Institut Paris Région pour le compte de la Région Ile de France.

Actualisé régulièrement depuis sa première édition en 1982, le millésime 2021 est sa dixième mise à jour.

Au-delà d'un état des lieux à un instant T, c'est aussi un outil unique de suivi et d'analyse de l'évolution

de l'occupation du sol francilien. Réalisé à partir de photos aériennes qui couvrent l'ensemble du territoire régional, le Mos distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.) selon une classification allant jusqu'à 81 postes de légende.

L'Ecomos est un outil complémentaire dans la mesure où il est plus précis sur l'occupation des sols naturelle et qu'il permet d'être plus fin dans l'analyse de la qualité environnementale des espaces libres. En milieu urbain, il est possible d'identifier les espaces verts : formations jardinées, parcs ou jardins à dominante boisée, bois de parcs ou jardins, surfaces engazonnées des parcs et jardins ou le long des infrastructures, etc.

Un indicateur de ce type pourrait donc être repris dans l'état initial de l'environnement.

De plus, l'Etat travaille à la mise en place de l'outil OCS GE (Occupation du sol à grande échelle) en Île-de-France qui permettra de mesurer l'artificialisation des sols, il pourra être utilisé en complément.

Ces outils permettront de mesurer finement d'une procédure d'évolution à une autre la consommation d'espaces non artificialisés sur le territoire d'Est Ensemble. Ils autoriseront également des comparaisons sur d'autres territoires.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur remercie l'EPT pour sa réponse et lui recommande en effet d'intégrer cet indicateur au sein de l'état initial de l'environnement et d'en effectuer une mise à jour après chaque procédure d'évolution du PLUi.

- 4) L'Autorité environnementale recommande de procéder à une analyse approfondie de la compatibilité du PLUi révisé avec les dispositions de la stratégie locale de gestion du risque d'inondation de la métropole francilienne ainsi qu'avec celles du projet de Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris, même s'il n'est pas encore publié.

#### **Questions du commissaire enquêteur**

***Le maître d'ouvrage indique au sein de son mémoire en réponse « qu'une analyse sera formalisée sur la compatibilité du PLUi modifié vis-à-vis du Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris sur la base du document mis à l'enquête publique ».***

***Le maître d'ouvrage est-il en capacité de fournir cette analyse en annexe de son mémoire en réponse à ce procès-verbal de synthèse ? Dans le cas contraire, le maître d'ouvrage est invité à préciser quand cette analyse sera disponible ?***

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

L'Etat initial de l'Environnement sera modifié au moment de l'approbation de la modification n°2 du PLUi, c'est-à-dire que les pièces soumises au vote du Conseil de Territoire prévu le 27 juin seront bien ajustées. En effet, Est Ensemble ne sera pas en mesure de fournir à ce stade de la rédaction du mémoire en réponse les éléments qui devront être modifiés dans les pièces du dossier de modification n°2.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et l'invite donc à intégrer cette analyse sur la compatibilité du PLUi modifié vis-à-vis du Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand Paris au sein du dossier finalisé et en amont de son approbation.

- 5) L'Autorité environnementale recommande de compléter la présentation de la justification des choix par les modifications envisagées sur un même secteur, afin de montrer la complémentarité des dispositions ou les arbitrages retenus.

### Réponse du maître d'ouvrage

Les modifications sont d'ores et déjà regroupées par commune et par secteur dans le tableau en annexe. Cette analyse a permis de mettre en avant en particulier 4 secteurs pour lesquels le règlement, le zonage et les prescriptions graphiques ont été modifiés dont le site de l'IRD à Bondy cité dans l'avis. Le canal de l'Ourcq cité par l'Autorité Environnementale fait l'objet de plusieurs modifications apparaissant dans le tableau en annexe essentiellement pour des corrections graphiques en termes de forme du PLUi, la création d'un linéaire spécifique pour le représenter. La modification du PLUi intègre deux modifications concernant le canal de l'Ourcq dont les incidences complémentaires sont bien mises en avant dans l'analyse des incidences par thématiques par exemple p.58 ou 61.

Le rapport de présentation sera ajusté pour regrouper de la même manière ces évolutions au moment de l'approbation de la modification n°2 du PLUi, c'est-à-dire que les pièces soumises au vote du Conseil de Territoire prévu le 27 juin seront bien ajustées. En effet, Est Ensemble ne sera pas en mesure de fournir à ce stade de la rédaction du mémoire en réponse les éléments qui devront être modifiés dans les pièces du dossier de modification n°2.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et l'invite donc à intégrer les éléments au sein du dossier finalisé et en amont de son approbation.

- 6) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse thématique en évaluant les incidences potentielles liées aux modifications de zonage ayant pour effet une augmentation de l'emprise au sol et des hauteurs et une diminution des espaces de pleine terre.

### Réponse du maître d'ouvrage

Les modifications citées en exemple dans l'avis n'ont finalement pas été retenues et ne font donc pas l'objet de modifications au sein du rapport de présentation. La référence dans le tableau en annexe sera mise à jour.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et l'invite donc à intégrer les éléments au sein du dossier finalisé et en amont de son approbation.



7) L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer l'incidence des modifications liées à l'élargissement et la végétalisation des berges sur la perception paysagère du site et l'aménagement de vues sur le canal de l'Ourcq depuis les espaces arrières ;
- d'étayer l'analyse des incidences liées aux filets de hauteurs par des photomontages.

### **Questions du commissaire enquêteur**

***Le maître d'ouvrage indique au sein de son mémoire en réponse, que l'analyse des incidences sera complétée pour les deux demandes de l'autorité environnementale. Le maître d'ouvrage est-il en mesure de fournir ces compléments en annexes de son mémoire en réponse à ce procès-verbal de synthèse ? Dans le cas contraire, le maître d'ouvrage est invité à préciser quand ces éléments seront fournis ?***

### **Réponse du maître d'ouvrage**

L'Evaluation Environnementale sera modifiée au moment de l'approbation de la modification n°2 du PLUi, c'est-à-dire que les pièces soumises au vote du Conseil de Territoire prévu le 27 juin seront bien ajustées. En effet, Est Ensemble ne sera pas en mesure de fournir à ce stade de la rédaction du mémoire en réponse les éléments qui devront être modifiés dans les pièces du dossier de modification n°2.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et l'invite donc à intégrer les éléments au sein du dossier finalisé et en amont de son approbation.

8) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer ou, à défaut de justifier le changement de zonage sur le secteur des Équerres à Bobigny et présenter dans le champ de compétence du PLUi des mesures permettant d'éviter et de réduire significativement l'exposition des populations au bruit.

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Les mesures ERC intégrées au PLUi ont été présentées dans l'évaluation environnementale. Les principales mesures ERC permettant au mieux d'éviter, sinon de réduire l'exposition des habitants au bruit sont issues de l'étude urbaine du projet NPNRU du quartier des Equerres (NPNRU de l'abreuvoir à Bobigny) et intégrées au plan guide.

Le focus sur le secteur sera complété d'éléments précisant l'état initial de ce secteur le contexte spécifique de l'autoroute à cet endroit : autoroute surélevée qui protège relativement les étages bas des constructions sur le chemin de Groslay (jusqu'à R+3), talus planté d'arbres à grands développement (platanes), mur antibruit au sud est limitant notamment la portée de l'incidence.

Le règlement du PLUi rappelle par ailleurs la réglementation en vigueur imposant une isolation phonique renforcée sur les étages au-delà du R+3.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et l'invite donc à intégrer les éléments au sein du dossier finalisé et en amont de son approbation.

- 9) L'Autorité environnementale recommande de revoir tous les secteurs de projet longeant ou traversés par des infrastructures générant des niveaux sonores de plus de 53 dB(A), afin d'inclure dans le règlement ou dans une OAP spécifique des dispositions permettant une réduction de la pollution sonore à une valeur inférieure ou au plus égale, comme recommandé par l'Organisation mondiale de la santé.

### Réponse du maître d'ouvrage

Les mesures ERC intégrées au PLUi ont été présentées dans l'évaluation environnementale. Les principales mesures ERC permettant au mieux d'éviter, sinon de réduire l'exposition des habitants au bruit seront issues des études d'impacts des projets urbains.

Ces mesures pourront ainsi être intégrées aux OAP sectorielles des secteurs.

Il est ainsi prévu de reprendre dans ces OAP le même figuré et la même légende que ceux figurant dans l'OAP Pont de Bondy et d'ajouter une disposition demandant d'« instaurer des aménagements et des mesures de protection contre les nuisances acoustiques et atmosphériques (murs anti-bruit le long des autoroutes A3 et A86, programmation adaptée, etc.) et de s'éloigner le plus possible et se protéger des sources de bruit, de vibration et de pollution de l'air (notamment pour les équipements les plus sensibles ainsi que les logements) et renforcer la végétalisation de ces zones bruyantes » sans pour autant reprendre la notion de murs anti-bruit.

Par ailleurs, au-delà du champ d'action du PLUi, les autres planifications et politiques publiques portées par Est Ensemble ont l'ambition d'apaiser ces grands axes que ce soit la RN3 avec l'arrivée projetée du TZen 3 ou des autoroutes sur lesquelles les vitesses seraient réduites.

Est Ensemble a bien identifié le sujet plus global d'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques avec l'évolution des seuils de recommandations de l'OMS qui touche maintenant l'ensemble de son territoire. Elle prévoit de traiter le sujet en profondeur dans le cadre de la prochaine procédure en modifiant notamment dans l'OAP thématique le volet Santé risques nuisances en intégrant ces nouvelles références et en adaptant les dispositions déjà présentes de manière opérationnelle.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie l'EPT pour sa réponse. Le commissaire enquêteur accueille favorablement l'annonce faite par Est Ensemble de traiter ce sujet en profondeur dans le cadre de la modification n°3 à venir. Ces mesures doivent en effet être prises en compte de manière anticipée au sein des OAP afin que ce sujet soit anticipé par les porteurs de projets.

De plus, le commissaire enquêteur recommande à l'EPT de renforcer son dispositif ERC par la mise en place de relevés de décibels avant, pendant et après travaux aux abords des sites choisis pour la construction de logements.

## 6. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquête souhaite que l'EPT Est Ensemble lui apporte un éclairage sur les sujets suivants.

### Sujet 1 : Compréhension du dossier

Une des difficultés du public a été de pouvoir s'approprier les sujets portés par la modification 2 du PLUi du fait notamment du nombre important de documents et de leur complexité. Le PLUi étant appelé à évoluer, comment Est Ensemble compte-t-il faire adapter sa méthodologie de construction des projets d'évolution du document d'urbanisme afin d'en faciliter la compréhension et la lisibilité pour tous ?

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Le PLUi d'Est Ensemble est en effet un document complexe, tant sur le fond que sur la forme.

Le PLUi d'Est Ensemble a été élaboré en 2020 permettant de passer de 9 documents communaux à 1 document intercommunal.

Chaque procédure d'évolution du document représente l'opportunité d'aller vers une simplification et un renforcement de la lisibilité et du caractère territorial du document.

Ce processus se fait de manière progressive car il est dans le même temps primordial de garantir la préservation des spécificités locales et communales en matière de planification et d'urbanisme réglementaire.

Dans le cadre de la Modification n°2, plusieurs initiatives ont été prises pour aller dans le sens d'une simplification et d'une territorialisation dans le document et lors de l'enquête publique :

- Mise à disposition lors de l'enquête publique des documents de communication (fascicules) expliquant de manière pédagogique le PLUi et ses principaux documents :
  - La plaquette de présentation du PLUi qui offre une vision synthétique des chiffres clés du territoire, du fonctionnement du PLUi et des pièces qui le composent : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP), Règlement et Zonage.
  - Le guide d'utilisation qui permet d'appréhender le PLUi et de cibler les règles applicables à chaque terrain et comment elles s'articulent.
- Passage d'une méthode de présentation par ville à une approche thématique dans le Rapport de présentation
- Ajout des plans avant/après et d'éléments graphique permettant de bien comprendre les évolutions inhérentes à la M2 au sein du Rapport de présentation

La modification n°3 qui devrait se dérouler en 2023 et 2024 sera l'occasion d'aller encore plus loin dans cette ambition de simplification et de lisibilité du document :

- Elaboration d'un tableau de synthèse qui permette de situer les évolutions par communes

- Travail de suppression/ fusion/ diminution des exceptions communales apparaissant dans le Règlement
- Il est également envisagé d'élaborer un document de communication sur la procédure d'évolution (M3) qui sera mis à disposition et diffusé largement lors de l'enquête publique qui regrouperait les raisons de la procédure d'évolution, ainsi qu'un guide de lecture des évolutions pièces par pièce

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour les réponses apportées et accueille favorablement les pistes d'amélioration et de simplification proposées par le maître d'ouvrage pour la procédure de modification n°3 à venir. Ce point fera l'objet d'un traitement particulier au sein des conclusions motivées.

### Sujet 2 : Modification des droits à construire

De nombreuses modifications qui réduisent les droits à construire, parfois de manière très significative sur certains secteurs, sont portées par le projet de modification 2 du PLUi. Dans ce cadre, l'EPT Est Ensemble peut-il effectuer un point d'étape sur la réalisation de ses objectifs de création de logements ainsi que de densification autour des gares, imposés par les documents de rang supérieur ?

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

La modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble s'inscrit dans une recherche de l'atteinte des objectifs définis par les documents supra-communaux que représentent notamment le SDRIF et le SRHH.

Le PLUi d'Est Ensemble s'inscrit ainsi dans un rapport de compatibilité avec les orientations réglementaires définies par le SDRIF approuvé en 2013.

La modification n°2 permet notamment de traduire le plus qualitativement un certain nombre d'orientations, dont celles relatives à la **nature en ville** (développement et maillages des espaces ouverts, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques...), **aux équipements** (développement des réseaux de chaleur, services urbains...), **aux infrastructures de transports** (limitation des fractures urbaines, développement des modes actifs et de la multimodalité...), **à l'activité** (logistique, maintien du tissu d'activités...) **ou encore à l'urbanisme** (densification préférentielle en zone urbaine dense, ...).

**Le PLUi s'inscrit également dans l'objectif prescrit par le SDRIF d'atteindre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat** à l'horizon 2030, dans les quartiers à densifier à proximité des gares.

En effet, Est Ensemble est engagé depuis plusieurs années dans une dynamique de projet et une politique proactive de production de logements qui vont permettre d'atteindre cet objectif.

A cet effet, il est utile de rappeler que 20 176 logements au total, **soit 3 363 logements par an** ont été construits sur la période 2016-2021 [1], ce qui correspond à un résultat supérieur aux objectifs du PLH (**2 800 logements par an**).

Selon le bilan établi par les services de l'Etat [2], le territoire a rempli à hauteur de 160% les objectifs de construction neuve pour les années 2016-2020 fixé par le SRHH.

En matière de prospective, 21 420 logements sont prévus pour la période 2022-2027, dont 60% livrés dans les deux prochaines années, **soit 3 540 logements « prévus » par an**.

En 2019, le parc de logements d'Est Ensemble s'élevait à 190 288 logements, soit une augmentation de 1,6% du parc entre 2013 et 2019, contre 0,8% à l'échelle de la Métropole du Grand Paris.

Sur la période 2013-2019 (comparaison des données INSEE), la population à l'échelle du territoire d'Est Ensemble a augmenté de 27 634 habitants (403 770 en 2013/ 431 404 en 2019), soit une hausse de 6,9% en 6 ans.

Cela signifie donc qu'entre 2013 et 2019, près de la moitié de l'objectif d'augmentation de 15% de la densité humaine fixé à horizon 2030 a été atteint.

Autrement dit, dans un scénario "au fil de l'eau" avec un maintien de cette dynamique, la population augmenterait de près de 21% en 2030, échéance fixée par le SDRIF en vigueur.

En matière de prospective, et compte-tenu de la production prévisionnelle de logements, il est prévu une augmentation de 50 000 habitants<sup>[3]</sup> d'ici à 2027.

Si l'un des enjeux de la modification n°2 du PLUi est de garantir le maintien des conditions permettant d'atteindre cet objectif, il est également vital pour le territoire d'assurer un développement équilibré, respectueux du tissu urbain existant.

Compte-tenu des difficultés que connaît aujourd'hui Est Ensemble telles que la saturation des équipements actuels et le besoin de garantir un niveau de service satisfaisant aux habitants, la nécessité de lutter contre les effets du réchauffement climatique en assurant le maintien et la création d'espaces naturels en pleine terre, et la ventilation des cœurs d'îlots ou encore la recherche de cohérence entre la réalité du tissu urbain existant et certains zonages, la modification n°2 s'inscrit également dans un renforcement de la logique d'intégration urbaine des constructions en cours et à venir sur le territoire.

Les évolutions proposées visent ainsi un meilleur contrôle de la qualité urbaine de la densification en cours et une affirmation des fonctionnalités urbaines des quartiers **dans le respect de l'esprit de la règle édictée par le SDRIF qui prône une approche prioritaire et qualitative de la densification.**

<sup>[1]</sup> Données issues de l'étude prospective territoriale de l'Habitat – Filigrane programmation – Franck Boutté Consultants – AE 75 – étude réalisée mars 2022 pour le compte d'Est Ensemble

<sup>[2]</sup> Bilan 2020 de la production de logements dans les territoires de l'Ile-de-France – DRIEAT – Décembre 2021

<sup>[3]</sup> 21 420 logements prévus x 2,3 (nombre moyen de personnes par logement)

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT pour les réponses apportées.

Ce point fera l'objet d'un traitement particulier au sein des conclusions motivées.

### **Sujet 3 : Modification des OAP**

Le commissaire enquêteur ne parvient pas à visualiser, de manière apparente, les modifications graphiques introduites aux OAP au sein de la modification 2 du PLUi. Le maître d'ouvrage peut-il l'éclairer sur ce point ?

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Le rapport de présentation de la modification n°2 du PLUi présente des extraits des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avant et après modification. Est Ensemble partage la difficulté d'identification rapide des modifications réalisées.

Pour faciliter la lecture des OAP, Est Ensemble s'engage à améliorer leur représentation dans le rapport de présentation lors des prochaines modifications. Des encarts de couleur pourront localiser l'ensemble des ajustements sur les cartographies et sur les légendes pour que le lecteur puisse repérer et comparer facilement les évolutions. Dans les documents modifiés et soumis à l'enquête, Est Ensemble s'engage à matérialiser les évolutions de texte en rouge comme cela a été fait pour les modifications du règlement.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse apportée par l'EPT ainsi que son engagement pour les prochaines procédures d'évolution du PLUi.

### **Sujet 4 : Espace paysager protégé**

L'article L 151-19 du code de l'urbanisme donne la définition d'un espace paysager protégé (EPP), prenant en compte le bâti ainsi que le non bâti. Le PLUi d'Est Ensemble intègre une définition sensiblement différente, complétée au sein de la procédure de modification 2 du PLUi (page 62 du règlement écrit). Le maître d'ouvrage peut-il expliquer la raison pour laquelle seule une définition partielle de cette notion est intégrée au sein du document d'urbanisme ?

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Au sein du PLUi d'Est Ensemble, les différents types d'espaces paysagers protégés repérés sur les documents graphiques sont identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, et non de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Rappel de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».*

En effet, l'utilisation de cet article, invoquant la préservation d'éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique, est apparue plus adaptée que l'article L151-19, utilisé également dans le cadre du PLUi, mais visant des protections d'ordre paysagères, bâties ou architecturales. En effet, les différents types d'espaces paysagers protégés permettent le maintien (ou la création, renaturation) de la nature en ville, d'espaces de fraîcheur et de biodiversité au sein du tissu urbain.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, la définition des espaces paysagers protégés est complétée dans l'objectif de préciser les différents types d'espaces, de milieux pouvant être concernés par cette protection. Si l'intérêt paysager de ces espaces est notable, expliquant l'opportunité de préciser la définition dans le cadre de la procédure de modification, leur protection pour des motifs écologiques demeure prédominante, expliquant l'identification au titre de l'article L151-23.

### **Sujet 5 : Espace paysager protégé**

De nouveaux EPP sont créés à l'occasion de la modification 2 du PLUi. Le maître d'ouvrage peut-il :

- 1) Lister l'ensemble des EPP existants sur le territoire ?
- 2) Distinguer au sein de son listing les EPP existants des EPP à créer portés par la modification 2 ?
- 3) Indiquer la répartition en superficie entre les parcelles privées et les parcelles publiques ?

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

1. Un tableau listant les espaces paysagers protégés et les espaces paysagers protégés des grandes résidences est proposé en annexe de ce mémoire en réponse. Ce tableau permet d'identifier l'ensemble des parcelles concernées par cette protection, ainsi que, par parcelle, la superficie concernée par ladite protection.
2. La liste distingue les espaces paysagers protégés existants dans le PLUi en vigueur, ainsi que ceux créés dans le cadre de la modification n°2 du PLUi, sur les communes de Montreuil et des Lilas. En complément de cette liste, une cartographie du territoire est proposée, et permet d'identifier visuellement et rapidement les espaces concernés par les espaces paysagers protégés, ainsi que ceux créés dans le cadre de la modification n°2.
3. Il est difficile dans le cadre de la présente réponse, de fournir la répartition entre les parcelles privées et publiques. En effet, cela requiert un travail de collecte de données important, et d'analyse des fichiers fonciers, qu'il n'est pas possible de mener dans un délai contraint. Cependant, Est Ensemble a engagé une étude sur la renaturation du territoire, ce qui impliquera un nouveau travail d'analyse et d'identification des espaces paysagers existants ou à créer. Les travaux menés dans ce cadre pourront conduire à préciser la répartition des EPP entre espaces privés et publics, et à proposer une liste plus accessible de ces espaces. Ce travail pourra faire l'objet d'une intégration dans le PLUi dans le cadre de la modification n°3 du PLUi.

Pour rappel, les EPP permettent la protection de jardins privés, de cœurs d'îlots verts, de parcs de grandes résidences ou de parcs publics, d'espaces végétalisés qui permettent le maintien de la nature en ville, et de lutter contre les îlots de chaleur urbains.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT pour les réponses apportées.

Ces demandes d'évolution feront l'objet d'un traitement particulier au sein des conclusions motivées.

### **Sujet 6 : Espace paysager protégé**

Le maître d'ouvrage est invité à préciser les contraintes réglementaires relatives à la mise en place d'un EPP sur un espace donné, pour les propriétaires (limitation des droits à construire, instruction des permis de construire, durée...) ?

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

La présence d'un espace paysager protégé sur une parcelle oblige le propriétaire à préserver les plantations existantes, le cas échéant, au sein de l'espace identifié en tant qu'Espace Paysager Protégé. De même, cette protection oblige le propriétaire à remplacer tout arbre abattu par un arbre à développement équivalent. Au sein de ces espaces situés sur des parcelles privées, la constructibilité est limitée : seuls les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 9 m<sup>2</sup> par terrain sont autorisés.

Au sein des Espaces Paysagers Protégés situés sur des parcs publics, la constructibilité est également fortement contrainte et adaptée aux usages dévolus aux parcs publics (150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par tranche entamée de 10 ha, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain).

La présence de cette protection sur une parcelle n'a pas d'impact sur le délai d'instruction des permis de construire.

Un Espace Paysager Protégé est applicable sans limite de durée, jusqu'à son éventuelle suppression dans le cadre d'une procédure d'évolution adaptée du document (révision simplifiée, mise en compatibilité ou révision générale).

### Appréciation du commissaire enquêteur

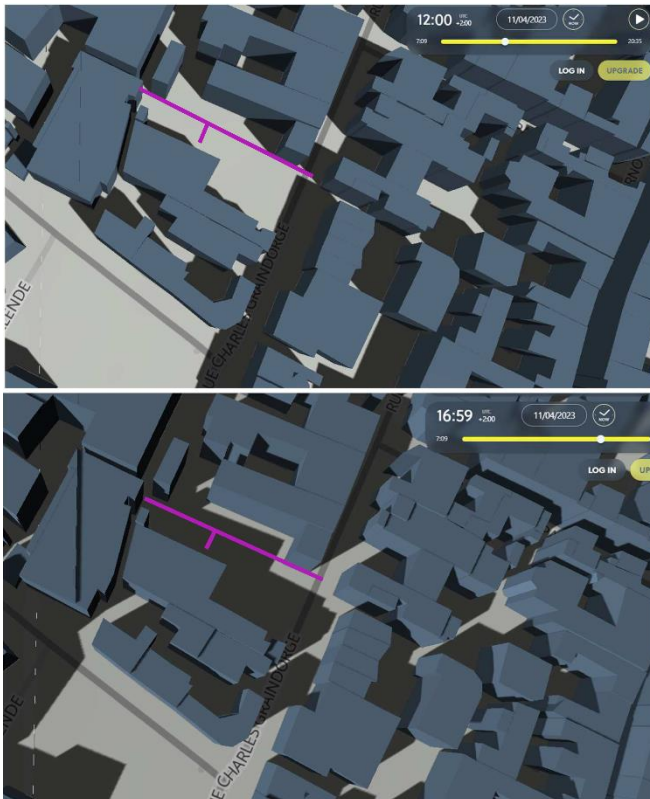
Le CE remercie l'EPT pour sa réponse qui n'appellent pas de remarques particulières de sa part.

### Sujet 7 : Protection du clos à pêche à Bagnolet

Sur la ville de Bagnolet, le clos à pêche voit sa protection renforcée par l'instauration d'une limite de hauteur sur une parcelle limitrophe. Si l'objectif est de protéger cet espace, pourquoi une protection de limite de hauteur n'est pas également instaurée sur l'autre parcelle attenante au clos à pêche ?



## Observations en réponse du maître d'ouvrage



Le choix d'instaurer un secteur à hauteur plafond, baissant la hauteur à 7 mètres (R+1), seulement sur la parcelle **S157** (situé au sud du clos à pêches) a été décidé d'une part, par la potentialité de mutation de cette parcelle et d'autre part, par l'analyse du taux d'ensoleillement en journée et les potentiels risques qu'un nouveau bâtiment de hauteur maximale pouvant atteindre 28 mètres (R+8), engendrerait en termes d'ombrages sur le clos à pêche, notamment entre **12h00 et 17h00**.

Ce choix n'a pas été étendu sur la parcelle (S151), située au nord du clos à pêches, car celle-ci présentait moins de risques liés à la mutation, ainsi que de portée d'ombrages sur le clos à pêche en journée. D'autant plus que le bâtiment actuel a été construit en réhaussement du mur protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce qui contraint sa démolition ou sa mutation.



<https://app.shadowmap.org/>

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT pour sa réponse précise et partage son avis sur le besoin de protection de la parcelle du Clos à Pêche présentant un intérêt écologique et historique pour la ville de Bagnolet.

Le CE partage se prononce favorablement à l'instauration de cette limite de hauteur sur la parcelle S157.

### **Sujet 8 : IRD à Bondy**

Un changement de zonage est demandé sur l'emprise de l'IRD à Bondy. Le zonage actuel est un zonage UC tandis que le nouveau zonage proposé est un zonage UA. Au sein du rapport de présentation (notice),

il est indiqué : « Le site de l'IRD est classé en zone UA afin d'affirmer sa vocation économique ». L'IRD n'ayant pas en soi une vocation économique, le maître d'ouvrage peut-il

- 1) Compléter cette justification ?
- 2) Indiquer s'il prévoit de développer des activités économiques sur ce site ?
- 3) Informer des projets en cours sur ce site ?

■

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Le passage en Zone d'activité (UA) de la parcelle de l'Institut de recherche et de développement (IRD) a été fait pour maintenir la vocation économique, en tout cas d'activités y compris d'intérêt collectif. En effet, le site est actuellement dédié à la formation et à la recherche.

La parcelle est concernée par des Espaces paysagers protégés afin de ne pas le dénaturer en plus de la nouvelle zone espace verts (UEv) qui a été créée. La ville et Est Ensemble tiennent à protéger la valeur naturelle et écologique de ce site emblématique. De plus, l'ajout de l'emplacement réservé en vue de créer un mail piéton facilitant l'accès au parc du Bois de Bondy a aussi été pensé pour améliorer l'usage et la pratique de ce site par les bondynois.

Compte-tenu du caractère central du site de l'IRD comme des observations faites par le public le mentionnent, Est Ensemble et Bondy envisagent de lancer prochainement une étude urbaine afin de pouvoir préciser le devenir du site en lien avec les quartiers du nord de Bondy et du parc du bois de Bondy.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour sa réponse et confirme qu'une attention particulière doit être portée à l'évolution de ce site historique.

■

### Sujet 9 : Servitude de localisation et emplacement réservé à Pantin

Au sein du projet de modification 2 du PLUi, la servitude de localisation pour espace vert SLPa2 est supprimée par la ville de Pantin. Il est par ailleurs indiqué que des emplacements réservés seront créés sur des surfaces « affinées ». Le commissaire enquêteur souhaite connaître :

- 1) Le lieu où cet emplacement réservé a vocation à être créé ?
- 2) La superficie qui sera réservée à de l'espace vert ?
- 3) La raison pour laquelle la création de l'emplacement réservé n'est pas effectuée de manière concomitante à la suppression de la servitude de localisation SLPa2 ?

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit d'un toilettage des servitudes de localisation. En effet, la SLPa2 avait comme objet la création d'un espace vert au bénéfice de la Commune. Ce dernier ayant été réalisé - il s'agit du square Anne Franck sis 11 rue Magenta - l'existence de la servitude de localisation n'était plus nécessaire.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour sa réponse d'autant qu'aucune explication n'était donnée à cette suppression au sein de la notice. Le CE se dit donc favorable à cette demande.

### **Sujet 10 : Servitude de localisation et emplacement réservé à Pantin**

Au sein du projet de modification 2 du PLUi, la servitude de localisation pour espaces vert SLPa10 est supprimée par la ville de Pantin et semble être remplacée par l'emplacement réservé ERPa30.

Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage :

- 1) De lui confirmer la création de l'ERPa30 en remplacement de la servitude de localisation SLPa10 ?
- 2) De lui préciser la superficie qui sera réservée à de l'espace vert ?
- 3) De lui indiquer si d'autres aménagements et constructions sont prévus sur cet espace ?
- 4) De lui indiquer si les propriétaires des parcelles 5, 6 et 7 sont connus et s'il s'agit de propriétaires privés ou publics ?
- 5) De lui préciser la nature du bâti protégé identifié sur la parcelle de l'ERPa30 ?

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

L'objectif poursuivi est de mettre en cohérence les différents projets prévus sur cette parcelle cadastrée section AK numéro 4. La SLPa10 avait comme objet la création d'un espace vert au bénéfice de la Commune devant venir agrandir le Parc Stalingrad existant. En parallèle, le plan de zonage 6.9.j - Secteur de plan masse Jules Auffret a été créé afin de développer une opération immobilière sur cette même parcelle.

La servitude de localisation SLPa10 a été supprimée au profit de l'emplacement réservé ERPa29.

Ce dernier plus précis dans sa localisation garde le même objet que la servitude de localisation avec l'ajout d'une placette publique en plus côté rue Jules Auffret matérialisant une nouvelle entrée du parc Stalingrad.

Le bâtiment situé sur la parcelle AK 4 et sur l'emplacement réservé ERPa29 est un bâtiment répertorié patrimoine remarquable au PLUi. A ce titre, il ne peut être démolé et sera conservé.

L'emplacement réservé ERPa30 est différent. Il a été créé à la demande de la Ville sur la parcelle cadastrée section AB, n°5 (impasse de Romainville) afin de réaliser l'extension d'un espace public dont un espace vert dans le cadre de la création de l'OAP La Folie également prévue dans la M2. Il s'agit de venir agrandir le parc Henri Barbusse déjà existant. Les parcelles cadastrées section AB n°6 et 7 appartiennent à un acteur public (respectivement la Ville de Pantin et la Région Île de France), tandis que la parcelle AB5 appartient à un propriétaire privé.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT pour ces précisions qui lui apportent l'éclairage nécessaire pour son positionnement vis-à-vis de cette demande.

Le CE se dit favorable à la suppression de la SLPa10 et à la création de l'ER ERPa29.

### **Sujet 11 : Emplacement réservé à Pantin**

Au sein du projet de modification 2 du PLUi, l'emplacement réservé ELPa12 pour 100% de logements sociaux est supprimée par la ville de Pantin. Le commissaire enquêteur souhaite savoir de quelle manière seront compensés les logements sociaux non créés sur cette parcelle ?

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

L'objectif poursuivi est un toilettage des emplacements réservés demandant la création de logements sociaux.

Cet emplacement a été créé sur une copropriété à une époque où une opération de logements sociaux, réalisée par la SEMIP pour le compte d'ICF, était envisagée et a finalement été réalisée sur les parcelles mitoyennes sises 9-13 rue Sainte-Marguerite.

L'immeuble du 7 rue Sainte-Marguerite ne figure pas dans les immeubles prioritaires de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) des 4 Chemins, ni dans la liste des recyclages.

Vu la très faible surface de la parcelle, une opération sur ce seul foncier n'est pas viable. Seul un rattachement à un tènement plus vaste aurait pu justifier la maîtrise de ce foncier. Pour ces différentes raisons, il a été décidé de supprimer cet emplacement.

Concernant la compensation, il est déjà important de rappeler que la Ville de Pantin répond largement aux obligations légales de 25% de logements sociaux en présentant un parc de 9879 logements sociaux, soit 39,44 % (1er janvier 2021). Pour autant, on peut citer la création de l'emplacement réservé ELPa18, prévu dans cette même modification M2, demandant la création de 70% de logements sociaux. De même, il peut être rappelé que toute opération présentant plus de 1800 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logement doit prévoir a minima 33% de logements sociaux.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE comprend que l'opération visée par l'ER ELPa12 a déjà été réalisée sur des parcelles mitoyennes. Le CE se prononce donc favorablement pour cette suppression.

### **Sujet 12 : Emplacement réservé à Pantin**

Au sein du projet de modification 2 du PLUi, l'emplacement réservé ELPa18 pour 70% de logements sociaux est créé par la ville de Pantin. Le maître d'ouvrage peut-il préciser si le propriétaire de cette parcelle est connu et s'il s'agit d'un acteur privé ou public ?

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

L'emplacement réservé ELPa18 a été créé sur la parcelle cadastrée section F, numéro 18, sise 184, avenue Jean Jaurès. Le propriétaire de cette parcelle, qui accueille l'entreprise Mondial Parebrise, est une SCI à gérant unique.

Cet emplacement réservé a été créé afin de réaliser un programme de logements sur les parcelles cadastrées section F, numéros 18 et 24 ; le propriétaire de cette dernière (24) est l'opérateur INL'i qui fait partie d'Action Logement ("1%" patronal).

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour ces précisions qui n'appellent pas de remarques particulières de sa part.

### **Sujet 13 : Plan de masse au 28 rue Hoche à Pantin**

Dans le cadre de la création d'un plan masse au 28 rue Hoche, le maître d'ouvrage peut-il indiquer le nombre de logements qui seront à terme créés suite à la surélévation du bâtiment ?

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Le plan de zonage 6.9k - Secteur de plan masse rue Hoche n'est pas lié à un projet de création de logements. Le bâtiment existant n'étant pas un bâtiment de logements mais un bâtiment d'activités tertiaires.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour ces précisions qui auraient gagnées à être intégrées directement au sein de la notice.

Le CE se prononce favorablement à l'instauration de ce plan de masse.

### **Sujet 14 : OAP Environnement**

De nouvelles dispositions sont intégrées au sein de l'OAP thématique environnement pour une meilleure prise en compte de la compensation des arbres dans le cadre des projets de construction (p 62 de la notice). Le commissaire enquêteur souhaite savoir si ces dispositions, portées par la ville de Pantin, vont être appliquées à l'ensemble des villes du territoire ? Si oui, au sein de quelle procédure d'évolution du PLUi ?

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Les dispositions relatives aux conditions de plantation des arbres s'appliquent à l'ensemble du territoire d'Est Ensemble, et ont été introduites au sein de l'OAP thématique environnement dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. Ces dispositions apparaissent ainsi page 52 de l'OAP thématique environnement (partie 1. Biodiversité, nature et eau en ville/Garantir la pérennité des arbres). Le rapport de présentation sera corrigé pour préciser que cette modification est à portée territoriale.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour sa réponse et demande en effet que la portée de cette modification soit clairement indiquée au sein de la notice avant l'approbation du projet.

Le CE se prononce par ailleurs favorablement à la mise en place de ces nouvelles dispositions.

### **Sujet 15 : Création d'un filet de hauteur dans la rue Jean Lolive et sur la place du Général de Gaulle à Montreuil**

Des secteurs de hauteurs spécifiques ont été identifiés sur le document graphique, au titre des dispositions de l'article R151-39 du Code de l'urbanisme. Ces règles spécifiques permettent de déroger aux règles générales de hauteurs et figurent sur le document graphique.

Le commissaire enquêteur souhaite que lui soit précisé :

- 1) Quelles sont les hauteurs autorisées ?

- 2) L'incidence sur les constructions à proximité ont-elles été prises en compte et de quelle manière, en particulier pour le fonds de parcelles ?
  - 
  - De manière plus globale sur ce sujet :
    - 1) Les hauteurs autorisées sont-elles différentes pour chaque ville du territoire ?
    - 2) Les secteurs de hauteur plafond reprenant les hauteurs maximales autorisées sont-elles listées au sein d'un document ?

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Les hauteurs autorisées sur les filets de hauteur créés sur les rues Jean Lolive et Place du Général de Gaulle sont les suivantes :

- R+6 : 22m
- R+7 : 25m
- R+8 : 28m

Le secteur concerné est complètement inscrit dans le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain La Noue Malassis – Le Clos Français. Dans le cadre de ce projet le quartier va être entièrement revu notamment au niveau des emprises parcellaires et bâties. L'impact sur les constructions voisines est bien pris en compte dans les études qui ont permis d'élaborer le plan guide du projet.

- Les hauteurs autorisées sont identiques pour tous les quartiers à dominante d'habitat individuel du territoire (zone UH, au sein desquelles les constructions ont une hauteur limitée à 10 m, soit R+2). Au sein des zones de centralité, du tissu mixte et des secteurs de renouvellement, les hauteurs sont propres à chaque zone en fonction des particularités du tissu urbain et des hauteurs maximales observées. Des différences de hauteurs maximales autorisées au sein d'un même type de zone du PLUi peuvent être observées d'une commune à l'autre et/ou au sein d'une même commune, ce qui se justifie par les différentes physionomies urbaines constaté et les volontés d'évolutions portées sur ces secteurs.

Les secteurs de hauteurs plafond ne font pas l'objet d'une liste ou d'un document spécifique au sein du PLUi. Ces derniers sont visibles sur les documents graphiques du PLUi.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour ces précisions et prend acte du fait que secteur concerné est intégré au périmètre du NPNRU. Le CE relève que l'EPT ne répond pas totalement à ses questions, en particulier en ce qui concerne les modalités de prise en compte de l'impact sur les construction avoisinantes (perte d'ensoleillement, nuisances visuelles et sonore, ect.).

### Recommandation

Afin d'améliorer l'accessibilité et la compréhension des documents d'urbanisme, le CE recommande que soit listé au sein d'un document unique, l'ensemble des secteurs de hauteur plafond reprenant les hauteurs maximales autorisées, dans la mesure où ces hauteurs plafond sont des dérogations aux règles existantes au sein des zones concernées.

## **Sujet 16 : Espace vert**

L'EPT Est Ensemble peut-il indiquer, de manière détaillée pour chaque ville ainsi que pour l'ensemble du territoire :

- 1) Le ratio d'espace vert par habitant en m<sup>2</sup> ?
- 2) La méthode de calcul de ce ratio (type d'espaces pris en compte) ?

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi d'Est Ensemble le ratio d'espace vert par habitant à l'échelle du Territoire est de 6,5m<sup>2</sup> alors que le seuil minimum recommandé par l'OMS est de 10m<sup>2</sup>/hab.

Dans le délai imparti de la rédaction du mémoire en réponse, Est Ensemble n'est pas en mesure de préciser le ratio pour chaque commune.

Concernant les types d'espaces verts pris en compte, il s'agit principalement des espaces verts accessibles au public comme :

- Les parcs ou jardins publics (ex : parc des Courtilières)
- Les grands parcs urbains et de loisirs (ex : parc Jean-Moulin-Les Guilands) ;
- parc urbain à dominante naturelle (ex : parc des Beaumonts) ;
- espace vert linéaire (ex : promenade Django Reinhardt).

Mais aussi :

- cimetière paysager traversant : Les allées du cimetière parisien de Pantin ont été prises en compte dans le recensement des espaces verts. Ce choix a été fait, au vu de son importante végétalisation et de son caractère traversant permettant la promenade.
- espace sportif ouvert au public et végétalisé.

A titre d'exemples les espaces verts situés dans les quartiers de grands ensembles - mais non désignés en qualité de squares ou de jardins publics - ne sont pas comptabilisés. Les espaces verts appartenant à des personnes privées non plus.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT pour sa réponse et ces précisions. Le ratio de 6.5 m<sup>2</sup>, à l'échelle du territoire, est en effet inférieur aux recommandations de l'OMS. Les efforts doivent donc être poursuivis pour son amélioration.

Le CE est par ailleurs satisfait de la non prise en compte des espaces verts situés sur des parcelles privées dans le calcul du ratio d'espace vert par habitant.

### **Recommandation**

Le CE recommande qu'à l'occasion de la prochaine procédure d'évolution du PLUi, le ratio d'espace vert par habitant et par ville ainsi que son évolution, soit mis à la disposition du public.



### **Sujet 17 : Création d'un emplacement réservé rue de l'Etoile sud, sur la commune de Bobigny**

Le maître d'ouvrage peut-il indiquer au commissaire enquêteur :

- 1) Si les propriétaires des parcelles 201 et 252 sont connus ?
- 2) S'il s'agit de parcelles privées ou publiques ?

#### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Les propriétaires des parcelles 201 et 252 sont bien identifiées et il s'agit de personnes publiques.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT pour ces précisions qui n'appellent pas de remarques particulières de sa part.

Le CE se dit favorable à la création de cet emplacement réservé.

### **Sujet 18 : Rue Joineau au Pré Saint-Gervais**

En quoi le retrait des parcelles C n°90 et 91 va permettre de réduire les nuisances pour les riverains ?

Les propriétaires des parcelles n°90 et 91 sont-ils connus ? Est-ce des propriétaires privés ou publics ?

Combien de logements vont voir le jour sur cette parcelle ? Le commissaire enquêteur souhaite connaître la répartition des logements (locatif/accession à la propriété /logements sociaux...) ?

#### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

1. En quoi le retrait des parcelles C n°90 et 91 va permettre de réduire les nuisances pour les riverains ?

Cette question a déjà fait l'objet d'une réponse (réponse sujet n°4).

2. Les propriétaires des parcelles n°90 et 91 sont-ils connus ? Est-ce des propriétaires privés ou publics ?

Il s'agit de propriétaires privés bien identifiés par la ville.

3. Combien de logements vont voir le jour sur cette parcelle ? Le commissaire enquêteur souhaite connaître la répartition des logements (locatif/accession à la propriété /logements sociaux...) ?

Le nombre de logements dépendra des règles de l'OAP Qualité de l'Habitat, telles que la répartition des typologies, la taille minimum des logements, la double-orientation des logements etc.

La répartition des logements sera conforme au secteur de mixité sociale prévu par le PLUI imposant 30% de surface de plancher à destination de logements sociaux et donc 70% en accession ou locatif libre.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

Le CE remercie l'EPT pour les réponses apportées.

Cette demande d'évolution fera l'objet d'un traitement particulier au sein des conclusions motivées.

### **Sujet 19 : Hauteur des rez-de-chaussée commerciaux - Règlement écrit page 121**

Le maître d'ouvrage peut-il indiquer si cette dérogation sera applicable dès lors qu'un local d'activité sera créé avec un minimum de 3 mètres de hauteur sous dalle au rez-de-chaussée ? De quelle manière sera apprécié et justifié le besoin de surélévation ?

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

La surhauteur de 1 mètre de la hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions est rendue possible uniquement le long des *linéaires de commerce et d'activité de services à protéger, à créer et est élargie* aux *linéaires de commerce et d'activité de services autorisés* dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. Cette surhauteur pourra être applicable dès lors qu'un local d'activités présentant un rez-de-chaussée d'une hauteur minimum sous plafond de 3 mètres de hauteur est créé. Cette surhauteur permet d'éviter que la hauteur sous plafond des logements situés dans les étages supérieurs de la nouvelle construction soit contrainte en raison d'une hauteur plus importante à rez-de-chaussée du local commercial ou d'activité de service. Il s'agit par ailleurs de tenir compte des besoins des locaux commerciaux en termes de hauteur sous plafond, liés à des exigences relatives à la fonctionnalité des locaux, à l'éclairage, à la ventilation du local d'activités, ou encore de stockage ou d'exposition de biens commercialisés. Par ailleurs, cette hauteur minimale sous plafond de 3 mètres des locaux d'activité à rez-de-chaussée permet de créer des linéaires commerciaux qualitatifs d'un point de vue urbain, et permettent la création d'enseignes de qualité.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour ces précisions qui lui permettent d'apprécier le besoin de surélévation dans les cas évoqués. Il apparaît en effet opportun de tenir compte des besoins particuliers des activités présentes aux rez-de-chaussée tout en offrant des espaces cohérents et décents aux étages supérieures. Le CE se prononce donc favorablement à l'instauration de cette règle.

### Sujet 20 : Ajustement de la règle de gabarit – Règlement écrit page 250

Le commissaire enquêteur souhaite des précisions sur cette nouvelle règle :

- 1) Permettra-t-elle de construire plus haut que par le passé au sein de la zone UA ?
- 2) Permet-elle de tendre vers une uniformisation avec les autres villes du territoire ?

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Pour précision, cette règle se trouve en page 250 du règlement du PLUi opposable et en page 252 du projet de règlement soumis à enquête publique dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

La voie mentionnée dans le projet de modification (le quai de l'Aisne) concerne uniquement Pantin. Les abords de cet axe sont classés en zone UC (inchangée) et non en zone UA.

Cette précision réglementaire a pour objectif de limiter la constructibilité en bordure du quai de l'Aisne, c'est-à-dire le long du canal de l'Ourcq. L'enjeu est de garantir des hauteurs plus basses sur le quai de l'Aisne, afin d'améliorer l'insertion urbaine des nouvelles constructions.

Concernant la deuxième question, les indices b3 et b6 ne sont utilisés que par la ville de Pantin. Cette modification n'a donc pas pour objet de tendre vers une uniformisation avec les autres villes du Territoire.

## Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour ces précisions qui n'appellent pas de remarques particulières de sa part.

### **Sujet 22 : Création des PAPAG Mo1 / Mo2 et Mo3 à Montreuil**

Le maître d'ouvrage est invité à préciser :

- 1) La méthodologie ayant permis de définir les périmètres des nouveaux PAPAG ;
- 2) Le déroulement ainsi que le bilan de la concertation réalisée dans le cadre de la mise en place de ces PAPAG ;
- 3) La durée estimée de mise en place de ces PAPAG ;

Par ailleurs, une erreur a été constatée au sein du dossier soumis à enquête. Les PAPAG sont visibles au sein des plans de zonage antérieurs au projet de modification 2 alors qu'ils sont instaurés dans le cadre de la présente modification. Le maître d'ouvrage peut-il fournir une explication à ce sujet ?

### **Observations en réponse du maître d'ouvrage**

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est une servitude d'inconstructibilité temporaire de 5 ans maximum permettant de maîtriser l'évolution d'un secteur déterminé et d'en geler la constructibilité dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global (article L 151-41 du Code de l'urbanisme). Pendant ces 5 ans, aucune instruction de permis de construire n'est autorisée à l'exception des projets compris dans un seuil défini. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont donc autorisés. A Montreuil, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes se trouvant dans un périmètre de PAPAG sont possibles dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il est à noter que le gel de la constructibilité temporaire est assorti d'une contrepartie pour les propriétaires définie à l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir d'un droit de délaissement. Conformément à l'article précité, ceci signifie que tout propriétaire peut mettre en demeure la commune d'acquiescer le bien délaissé par son propriétaire.

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal propose :

- La **retranscription du jugement du Tribunal Administratif** de Montreuil, portant annulation de deux PAPAG Montreuillois (Mo1 et Mo2) présent dans le plan de zonage du PLUi opposable,
- La **création d'un PAPAG** aux abords du prolongement du tramway T1

#### **1. Retranscription du jugement Tribunal Administratif de Montreuil**

Par décision du tribunal administratif de Montreuil en date du 7 octobre 2021, les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) Mo1 et Mo2, présents dans le PLUi qui a été approuvé en 2020, ont été annulés car, ayant été reconduits, ils dépassaient le délais de 5 ans autorisé. A ce titre, depuis le 7 octobre 2021, les propriétaires ne sont plus soumis à des restrictions de constructibilité dans la mesure où les PAPAG ne sont plus opposables. Toutefois, bien que les PAPAG Mo1 et Mo2 aient été annulés, les périmètres figurent encore sur les plans de zonage du PLUi.

Est Ensemble comprend que cette situation ait pu générer de l'incompréhension mais cela était le cas pour des raisons juridiques. En effet, la jurisprudence (Conseil d'Etat, 16 juillet 2021, Commune de La Londe-les-Maures, req. n° 437562. Illustration récente : CAA Marseille, 9e chambre, 28 décembre 2021 – n° 21MA02787) a indiqué récemment que les autorités compétentes en matière de plan locaux d'urbanisme devaient effectuer les corrections des pièces issues d'un jugement dans le cadre d'une procédure classique d'évolution (modification, modification simplifiée, ou révision). En termes de calendrier, Est Ensemble n'a pas eu d'autres choix que de rattacher les ajustements induits par le jugement dans le cadre de la modifications n°2 du PLUi.

C'est pourquoi, pour mettre à jour les documents et retranscrire la décision du jugement, Est Ensemble souhaite supprimer les PAPAG des plans dans le cadre de la modification n°2. Cette modification correspond bien à la prise en compte de la décision du tribunal administratif.

## **2. Création d'un PAPAG aux abords du prolongement du tramway T1**

En parallèle de la retranscription du jugement du tribunal administratif et de la suppression des périmètres dans les documents du PLUi, Est Ensemble souhaite créer un nouveau périmètre de PAPAG réparti en 3 secteurs : Mo1, Mo2 et Mo3. Cette création est motivée par le besoin de maîtriser les mutations du secteur soumis à une forte pression foncière en raison de l'arrivée du prolongement du tramway T1. Le besoin d'instaurer de nouveaux périmètres s'explique également par le retard lié aux travaux du nouveau tramway. Ces nouveaux périmètres permettent d'éviter le développement d'opérations non maîtrisées dans l'attente de la définition d'un projet urbain et de sa traduction en règles d'urbanisme ainsi que de l'arrivée effective du transport.

Dans ce cadre, Est Ensemble a lancée en 2021 une étude urbaine concertée sur les abords du prolongement du tramway à l'échelle des villes de Noisy-le-Sec, Romainville et Montreuil. Le périmètre de cette étude va au-delà des seules emprises des délaissés autoroutiers induits par le projet de transport, sur des franges urbaines situées de part et d'autre du tracé pour réparer, recoudre et engager la transition des abords du T1. Cette étude est l'occasion pour le territoire et les villes de repenser la conception et l'aménagement de la ville, notamment dans un contexte sanitaire inédit lié à la Covid-19 : biodiversité, écologie urbaine, santé environnementale, qualité de vie, paysage et concertation sont les maîtres-mots de cette démarche.

Les abords immédiats des futures stations constituent des espaces de développement particulier, qui concentrent un certain nombre d'enjeux caractéristiques de la Ville durable. Par conséquent, Est Ensemble porte une ambition écologique forte et souhaite inverser son raisonnement en pensant les espaces libérés par le projet de transport comme de futurs espaces plantés qui viennent contribuer au développement du schéma de trame verte et bleue sur ce territoire et non comme une page blanche au potentiel constructible. Il s'agit de « planter d'abord et bâtir parfois » pour retrouver a minima les espaces détruits par le chantier de démolition de l'ex A186 et de la construction du tramway. Il est question de relier ces espaces et de créer de nouveaux lieux de nature et de respiration favorables à l'accentuation des bénéfices sociaux (amélioration du cadre de vie et développement de nouveaux usages pour les habitants) et écologiques (gestion des eaux pluviales, maîtrises des phénomènes d'îlots

de chaleur urbaine, stockage du carbone atmosphérique, préservation et prise en compte de la biodiversité, restauration et développement de continuités écologiques, etc.). Ainsi, le projet urbain concerté prévoit la création de 8,4 hectares d'espaces publics dont 5,5 hectares de parcs et jardins soit 61% d'espaces publics et 39% d'espaces bâtis.

Ce projet a été travaillé en étroite collaboration avec les habitants qui ont alimenté l'étude tout au long de son élaboration. Au total, dix temps de concertation habitant (randos, ateliers, forum) ont été organisés, trois cartes interactives ont été mises à la disposition des habitants pour pouvoir déposer des contributions (au total, 505 contributions dont 350 en phase diagnostic et 155 en phase de scénarisation) et une adresse mail ainsi qu'une page internet dédiée au projet ont été créés sur laquelle les comptes-rendus des réunions et supports de présentation sont disponibles (<https://www.est-ensemble.fr/etudeT1>).

L'instauration des nouveaux périmètres de PAPAG permet donc de maîtriser l'évolution du périmètre d'étude pour que les constructions nouvelles ne compromettent pas le projet urbain qui est en cours de finalisation.

Une traduction règlementaire du projet sera réalisée dans la prochaine modification du PLUi au cours de l'année 2025 et les périmètres de PAPAG seront supprimés réouvrant les droits à construire dans le respect du plan guide à savoir la création de nouveaux espaces verts, la couture des îlots et la maîtrise de la densité.

Aussi, il est important de noter que le PAPAG constitué de trois secteurs (Mo1, Mo2, Mo3) ne sera donc pas appliqué sur la durée maximale de cinq ans mais sur une durée réduite à un peu plus de deux ans.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour les réponses précises apportées.

Cette demande d'évolution fera l'objet d'un traitement particulier au sein des conclusions motivées.

### Sujet 23 : Uniformisation du PLUi

De nombreuses dispositions particulières sont intégrées au sein de la modification 2 du PLUi. Le maître d'ouvrage peut-il indiquer s'il entend œuvrer à une harmonisation du PLUi sur les différentes villes du territoire afin de gommer les spécificités communales et de quelle manière ?

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

Est Ensemble partage le constat d'un nombre très important de dispositions particulières dans le document. Si cette question n'a pas pu être traitée dans le cadre de la M2, il est bien prévu de conduire un travail d'harmonisation et de réduction des spécificités communales, en particulier au sein du règlement, dans le cadre de la M3.

L'objectif n'est pas de gommer toutes les exceptions, car certaines ont du sens et il est essentiel de préserver les spécificités de certains des tissus locaux et communaux, mais bien de conduire un travail d'harmonisation partout où cela est possible.

Une attention sera portée aux dispositions particulières dans le règlement afin d'éviter les exceptions au sein des indices, d'identifier les spécificités très proches de la règle ou identiques pour les supprimer, de simplifier la rédaction et de territorialiser les indices lorsque cela est possible.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour les réponses apportées et se dit satisfait du travail d'harmonisation annoncé dans le cadre de la modification n°3 à venir.

### Sujet 24 : Publicité

Le maître d'ouvrage peut-il indiquer si l'ensemble des villes du territoire ont effectué une communication au sein de leur bulletin communal, conformément à la demande du commissaire enquêteur en début d'enquête ? Le maître d'ouvrage est invité à lister les dates de parutions pour chacune des communes et à fournir un extrait numérique des publications effectuées.

### Observations en réponse du maître d'ouvrage

A titre liminaire, Est Ensemble reprecise ici que les modalités d'information légales ont été effectuées. Ainsi, l'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site d'Est Ensemble en date du 6 février 2023. Des publications sur les réseaux sociaux ont été faites pour rappeler la tenue de l'enquête avant le début en date du 13 février.

Les avis d'enquête ont été distribués aux villes entre le 31 janvier et le 1er février 2023 permettant ainsi un affichage au sein des panneaux d'affichage municipaux respectant le délai d'au moins 15 jours avant le début de l'enquête. L'affiche était également bien présente tout au long de l'enquête au siège de l'EPT.

Enfin les annonces légales ont été faites au sein du Parisien et des Echos en date du 3 février pour les premières annonces et du 20 février pour les secondes.

La **majorité des villes** a effectué une publication au sein du journal municipal : Les Lilas, Bobigny, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville et **l'ensemble des villes** a relayé les informations sur leurs sites internet (voir compilation des éléments en annexe du mémoire en réponse.)

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE remercie l'EPT pour les précisions apportées. S'il est vrai que les modalités d'information légale ont été effectuées, le CE rappelle qu'il est nécessaire de multiplier les supports de communication afin d'offrir une visibilité maximale à une enquête publique pour un projet d'importance telle que la modification de documents d'urbanisme structurants l'ensemble du territoire. Ainsi, le CE remercie les communes ayant effectué cette parution au sein de leurs journaux municipaux et regrette néanmoins que cette doctrine n'ait pas été suivie par l'ensemble de villes membres.

### Recommandation

190

Commissaire enquêteur : M. Ménil DECIMUS

Le CE recommande qu'à l'occasion des prochaines procédures d'évolution du PLUi, la communication au sein des journaux municipaux soit systématisée pour toutes les villes du territoire.

### Autres sujets (PV de synthèse complémentaire)

- Création d'un emplacement réservé au 238-240 boulevard Théophile Sueur, page 187 du rapport de présentation

Au sein du rapport de présentation, la création de cet ER est justifiée de la manière suivante : « Un emplacement réservé est créé au bénéfice de la ville de Montreuil afin de régulariser la situation de cette partie de parcelle qui est en réalité à un usage d'espace public. En effet, il s'agit d'une emprise privée cadastrale située sur un trottoir et non clôturé ».

### Question complémentaire du commissaire enquêteur

*Le CE comprend que l'objectif final est d'intégrer cette parcelle au domaine public. L'EPT peut-il confirmer ou infirmer cette lecture du CE ?*

*Quelle est la superficie de cette parcelle ? Le propriétaire est-il identifié ? Des échanges ont-ils eu lieu avec ce dernier ?*

La création de ce nouvel emplacement réservé pour partie sur les parcelles cadastrées section CD n°415 et 201 poursuit l'objectif d'élargir l'espace public dans le prolongement de ce qui a été fait au droit de la parcelle cadastrée section CD n°199.

A ce titre, Est Ensemble relève bien une erreur matérielle dans le rapport de présentation p.187 puisque les parcelles précitées sont bel et bien clôturées et ne sont actuellement pas à usage d'espace public. L'objectif est bien d'élargir le trottoir à proximité du carrefour pour permettre une meilleure circulation piétonne.

Le rapport de présentation sera corrigé en ce sens.

La superficie totale de l'ER est de 46 m<sup>2</sup> soit respectivement environ 36m<sup>2</sup> pour la parcelle CD n°201 et environ 10m<sup>2</sup> pour la parcelle CD n°415.

Les deux parcelles appartiennent au même propriétaire particulier identifié par les services de la ville de Montreuil. Une mutation était réfléchi sur ce secteur ce qui a créé l'opportunité de l'instauration de l'emplacement réservé en lien avec le propriétaire et le porteur de projet.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et demande que les corrections soient effectuées au sein du dossier final.

- Création de l'OAP communal « La Folie » à Pantin

### Question complémentaire du commissaire enquêteur

*Le nom de cette OAP est similaire à l'OAP intercommunale La Folie. Afin d'éviter toute confusion entre les deux, l'EPT a-t-il étudié la possibilité d'une autre dénomination ?*

Les deux OAP portent effectivement un nom similaire mais ne sont pas toutes les deux de même nature puisqu'une OAP est intercommunale quand l'autre n'est que communale.

Cependant afin d'améliorer la lisibilité entre les deux et éviter toute confusion, il pourrait être envisagé de les renommer ainsi :

- OAP Intercommunale : La Folie
- OAP communale : La Folie de Pantin

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE prend acte de la réponse de l'EPT Est Ensemble et recommande que le nom de cette OAP soit rectifié en ce sens.

## FIN DU PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE / MEMOIRE EN REPONSE ET PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE COMPLÉMENTAIRE / MEMOIRE EN REPONSE COMPLÉMENTAIRE

Le PV de synthèse a été transmis au maître d'ouvrage le lundi 3 avril 2023.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été réceptionné le lundi 24 avril 2023.

#### Pièces sollicitées dans le cadre du PV de synthèse

Merci de bien vouloir adresser au commissaire enquêteur les pièces suivantes :

- Certificats d'affichage manquants pour toute la durée de l'enquête sur les panneaux administratifs des communes ;
- Liste des points d'affichage détaillée par commune

Le PV de synthèse complémentaire a été transmis au maître d'ouvrage le mardi 2 mai 2023.

Le mémoire en réponse complémentaire du maître d'ouvrage a été réceptionné le jeudi 4 mai 2023.

#### Pièces sollicitées dans le cadre du PV de synthèse complémentaire

Merci de bien vouloir adresser au commissaire enquêteur les pièces suivantes :

- Certificat d'affichage manquant et liste des points d'affichage pour l'EPT Est Ensemble ;



## LISTE DES ANNEXES AU MEMOIRE EN REPONSES :

Annexe n°1 : les certificats d'affichage communaux

Annexe n°2 : Compilation des éléments de communication

Annexe n°3 : Tableau des envois PPA

Annexe n°4 : Pièce 1.2.3 Annexe à l'Evaluation Environnementale : tableau de l'analyse des incidences corrigé

Annexe n°5 : Courrier de demande de retrait adressé par la ville de Montreuil sur le Permis de construire sis 58 rue Nungesser

Annexe n°6 : Carte des espaces paysagers protégés

Annexe n°7 : Tableau des espaces paysagers protégés

Date de dépôt	Sujet abordé	N° observation au RD	Ville concernée	Origine de l'observation	Pièces jointes	Référence de la pièce jointe	Qualité du déposant	Thématique																Informations sur le déposant	Observation
								Dossier d'enquête	Déroulement de l'enquête	Concertation préalable	OAP Thématiques	OAP Territoires	OAP Sectorielles	Modification du règlement écrit	Modification du règlement graphique Hors zonage	Modification de zonage	Espaces protégés paysagés (EPP)	PAPAG	Emplacements réservés	Protection de l'environnement / Création espaces verts	Nuisances urbaines	Observation à caractère général	Autre demande		
20/02/2023	Avis de la MRAE	1	NC	RD	0	Néant	Association	X																Déposé le 20/02/2023 à 10:41 Email : francis.redon1@free.fr Nom : REDON RANCIS Adresse : 11 Allée des Sources Code Postal : 93220 Ville : GAGNY Téléphone : 06.10.65.36.30	L'avis de la MRAE n'apparaît pas dans les documents mis en enquête publique
20/02/2023	Plan de masse de Pantin	2	Pantin	RD	1	PI-RD2	Professionnel	X																Déposé le 20/02/2023 à 17:41 Email : a.dean@alios-dev.com Nom : DEAN ALICE Adresse : 3 rue Saint-Philippe-du-Roule Code Postal : 75008 Ville : PARIS Téléphone : 06.22.92.95.48	Bonjour, Le secteur de plan de masse mis en ligne ne correspond pas à la dernière version partagée par les services de la Ville de Pantin. Pourriez-vous le remplacer par le plan en pièce jointe s'il vous plaît ? Les modifications, par rapport à la version publiée sont les suivantes : - Remplacement de la mention « hors saillies réglementaires » par « hors saillies autorisées de 1m50 de profondeur » : pour autoriser la création de balcons habitables - Remplacement de la cote de « 4m50 » précisant la largeur de la zone de pleine terre imposée par une cote de « 4m » : pour autoriser la création d'une bande de terrasse le long des façades à rdc. La bonne prise en compte de ces éléments permet de garantir des espaces extérieurs de qualité pour les logements. Je suis à votre disposition pour échanger sur le sujet,
20/02/2023	Accès aux pièces du dossier numérique	3	Les Lilas	RD	0	Néant	Collectif	X																Déposé le 20/02/2023 à 18:20 Email : jacques.tessier9@orange.fr Nom : TESSIER Adresse : 30 rue du Coq Français Code Postal : 93260 Ville : 93260 LES LILAS Téléphone : 0615956207	Bonjour Lors de ma rencontre avec le commissaire enquêteur aux Lilas, ce lundi 20 février après-midi, celui-ci m'a permis de consulter le dossier bilan de la concertation qui s'est tenue de mai à juillet 2022. Je ne retrouve pas ce dossier bilan dans les documents de la présente enquête ni sur le site d'Est Ensemble. Merci d'indiquer où ce dossier est consultable.
21/02/2023	Demande de changement de zonage	4	Romainville	Mail	1	PI-RD4	Particulier										X							Déposé le 21/02/2023 à 21:18  Email : david@dsi93.fr Nom : "david"  Adresse: 62 Rue Alexandre Dumas ROMAINVILLE	odiffucation M2 Bonjour, suite à l'enquête publique nous voulons remonter des demande des riverain de la rue Alexandre Dumas; rue d'orradour s/glane , rue Pierre curie , rue des chalet .ect Notre demande est de faire passer la zone de UH en UM ; mixte avec possibilité de construire et aménager des commerce au RDC de chaque construction . Notre quartier na plus de commerces et les commerces existant se compte sur 1 main . merci de nous dire si on pourrais changer cette zone . on a une pétitions de plus de 150 a 200 voisins.  cordialement
21/02/2023	Demande de changement de zonage	5	Romainville	Mail	0	Néant	Particulier										X							Déposé le 21/02/2023 à 21:21 Email : david@dsi93.fr Nom : "david"  Mr. Cohen Tel 0617010224	modification M2 Bonjour, Nous sommes plus de 200 Riverain du quartier grand chant de Romainville en zone UH qui voudrait que la zone change en UM pour avoir des constructions avec des commerces et habitation, qui a ce jour pas possible pour les promoteur, Emprise sol 40%, hoteur 10m avec R+2. Nous vous demandons donc si il est possible de modifier le zonage ou les restrictions pour cette zone. Actuellement la zone à perdu tous les commerces de proximité. Merci de nous donner la procédure à suivre pour cette demande. Cordialement
21/02/2023	Accès au dossier numérique	6	NC	Mail	0	Néant	Particulier	X																Déposé le 21/02/2023 à 21:23 Email : christian.paquet@a-io.eu Nom : Christian Paquet	Enquête publique sur la modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble Bonjour, L'enquête publique sur la modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble est annoncée ouverte depuis le 20 février 2023. Les documents devaient être accessibles en ligne depuis cette date. Impossible de les trouver ni sur le site <a href="https://www.est-ensemble.fr">https://www.est-ensemble.fr</a> , ni sur celui de la consultation.  Quand seront-ils accessibles, SVP?? Cet incident remet-il en cause la sincérité de la procédure et sa date buttoir?? Cordialement,
21/02/2023	Demande de changement de zonage	7	Romainville	Mail	0	Néant	Particulier										X							Déposé le 21/02/2023 à 21:24 Email : david@dsi93.fr Nom : david  Tel: 06.17.01.02.24	RE: Modification M2 plui ----- Message d'origine -----De : david Date : 08/02/2023 22:09 (GMT+01:00) À : modification-2-plui-est-ensemble@enquetepublique.net Cc : david@dsi93.fr Objet : Modification M2 plui  Bonjour Nous sommes plus de 200 riverain du quartier grand chant de romainville en zone UH qui voudrait que la zone change en UM pour avoir des constructions avec des commerces et habitation., qui a ce jour pas possible pour les promoteur, Emprise sol 40%, hoteur 10m avec R+2.Nous vous demandons donc si il est possible de modifier le zonage ou les restrictions pour cette zone. Actuellement la zone à perdu tous les commerces de proximité.Merci de nous donner la procédure à suivre pour cette demande. Cordialement.



28/02/2023	Hauteur des constructions Point de référence Modification du règlement écrit	17	Bagnolet	Mail	3	P-RD17 (1-3)	Professionnel													X	Déposé le 28/02/2023 à 15:43 Email : juliette.guichard@wanadoo.fr Nom : Juliette GUICHARD	Bonjour, suite à une réunion sur un cas spécifique à Bagnolet, je me permet de vous soumettre des modifications potentielles, à prendre en compte dans les modifications n2 du PLUI en cours d'évaluation. Ce mail est un préalable à la rencontre du 8 mars, où il me semble intéressant de vous faire part de ces démonstrations en présentiel... à propos du calcul de la hauteur et du terrain naturel avant travaux -p.55/57  - Considérant la notion de terrain naturel avant travaux indiqué pour le calcul de la hauteur, - Considérant le cas d'un terrain en pente, il n'est pas précisé quel point de référence il s'agira de prendre en considération, - Considérant le schéma, le point semble être à une hauteur relative entre point bas et haut, ( voir capture en pièce jointe) - Le code de l'urbanisme ne faisant pas état de précision, le PLUI étant le cadre de détermination de ce point de calcul, -> Il semble nécessaire de préciser comment déterminer ce point de référence, ->> Nous proposerions de prendre un point médian, entre point bas et haut du terrain naturel (rue/fond de parcelle ou point le plus bas, point le plus haut). Cela permettrait une plus juste valeur, et une moyenne pour l'ensemble des parcelles, afin de ne pas défavoriser les constructions qu'elles que soient leur position sur la parcelle... à propos du cas de la hauteur maximale liée aux sentes _p.137  - il est précisé : La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m' dans la bande de 4 m' par rapport à l'alignement ; au-delà, la hauteur autorisée est celle de la zone dans laquelle se trouve le terrain de l'opération. - Considérant que la hauteur maximale limitée est déterminée par l'existence de la sente, il n'apparaît pas judicieux de calculer la hauteur maximale comme relative au terrain naturel mais bien par translation à 7m du nivellement de la sente elle-même, et ceci dans le but de protéger les perspectives, quelque soit le terrain naturel de chacune des parcelles, qui pourrait amener à des hauteurs plus importantes, Nous proposons donc d'inscrire, aussi suite à une discussion avec les services de l'urbanisme qui nous indiquent cette remarque judicieuse, la modification suivante : - La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m' dans la bande de 4 m' par rapport à l'alignement ; au-delà, la hauteur autorisée est celle de la zone dans laquelle se trouve le terrain de l'opération. Cette hauteur sera à calculer en tout point du terrain de la sente relative à la construction. - Vous trouverez un schéma explicatif cette proposition, en pièce jointe, démontrant qu'en fonction du terrain naturel la hauteur relative à la sente pour le piéton, peut varier, selon la hauteur du rez de chaussée existant de la construction, et dépasser très largement les 8m 50, une précision d'une hauteur relative à la sente, permettrait ainsi d'assurer le respect de la règle indiquée dans le PLUI, - Par ailleurs, il pourrait être intéressant d'ajouter des adaptations supplémentaires, il est important de noter que les parcelles le long des sentes sont souvent des parcelles en lanière, de faibles largeurs, ce qui implique qu'il ne peut y avoir de constructions R+2, - la notion de hauteur limitée à 7m, pourrait être indiquée comme hauteur à l'égout, - ou proportionnelle à la profondeur de la parcelle à l'alignement, 50% par exemple _à propos des combles et de leur définition _p.55 - Le dessin de définition des combles fait état de lucarnes, voir pièce jointe - Or il n'est précisé aucune règle pour les intégrer, dans la mesure où la définition du comble (45°) empêche de fait la présence de lucarne (notion de toiture 50°, opposée à celle d'avoir une fenêtre soit une façade). - il serait judicieux de préciser le cadre de construction de lucarnes, dans la mesure où elle font partie des éléments constructifs architecturaux cités par ailleurs dans les éléments à respecter en cas de lucarnes existantes. - Par ailleurs, la proposition de ne pas faire correspondre le plancher haut avec le point d'interface façade/toiture, est judicieuse (modification PLUI n2). La distance de 80cm de pied-droit nouvellement permise empêche par ailleurs toujours la possibilité d'avoir une double hauteur par exemple et viendrait à contraindre certains projets architecturaux, bien que mineurs évidemment. En vous remerciant de l'attention portée à ces adaptations, et modifications proposées, et en vue du 8 mars, Cordialement				
28/02/2023	Modification hauteur des constructions Zone UH	18	Romainville	RD	0	Néant	NC													X	X	Déposé le 28/02/2023 à 17:47 Email : Dsi1@dsi93.fr A souhaité rester anonyme	Bonjour Sur la commune de romainville zone UH. Je trouve que le changement de hauteur de 12m à 10m ne permettant pas à agrandir des pavillon en hauteur, on voudrait voir revenir le R+3 Le rdc est toujours un garage . Et de plus nous sommes pas d'accord sur la modification aspect extérieur des façades on voudrait que on nous oblige pas à essayer d'améliorer les extérieurs et pas à avoir de faire que des passages pour les habitations à partir de 3 logements. Sur une petite copropriété de 5 logements avec commerces au RDC et une façade de 7m on pourrait pas installer 5 portes			
01/03/2023	Modification d'indice Modification du règlement écrit	19	Romainville	RD	0	Néant	Particulier															X	Déposé le 01/03/2023 à 17:22 Email : David@dsi93.fr Nom : DAN Code Postal : 93230 Ville : ROMAINVILLE Téléphone : 0617010224	Bonjour.  Sur romainville en zone UH ,rue Alexandre Dumas, pierre curie, oradour,chalet, Émilie zola ect,, Nous vous demandons d'annuler la modification de la zone de l'indice E à T qui change de 40% 10% ça rend la zone non constructible, plus de possibilité de construire ou aménager De plus modification sur les façades des pavillon ou immeubles ne pourront plus se faire. Une entrée pour chaque logement sur rue, Pas acceptable pour les riverains.  A la place de rendre la ville non constructible ,vous devriez aménager des Creche, maternelle,épicerie, cabinet médical, restaurant ,etc Pour animer le quartier .passer en zone mixte habitation et commerces. Cordialement.		
01/03/2023	Modification d'indice Modification du règlement écrit	20	RO	RD	0	Néant	NC															X	Déposé le 01/03/2023 à 21:53 Email : vstudio93@orange.fr A souhaité rester anonyme	Bonjour.  Monsieur Le Maire Monsieur Dechy Nous a promis plus de vie dans notre commune Des restaurants, commerces, crèches, épiceries mélangés à la zone habitable donc une ville plus animée. En modifiant les zones des rues en zone UH ,rue Alexandre Dumas, pierre curie, oradour,chalet, Émilie zola ect,, Nous vous demandons d'annuler la modification de la zone de l'indice E à T qui change de 40% à 10% ça qui rend la zone non constructible, plus de possibilité de construire ou d'aménager De plus, les modifications sur les façades des pavillon ou immeubles ne pourront plus se faire. Une entrée pour chaque logement sur rue,  Merci de prendre en considération notre demande d'annulation de votre projet de modification qui pénalisera beaucoup de nos concitoyens Romainvillois.  Cordialement.		
03/03/2023	Avis de la MRAE	21	NC	RD	0	Néant	Particulier																X	Déposé le 03/03/2023 à 16:38 Email : a.courouau@free.fr A souhaité rester anonyme	de l'absence de prise en compte des recommandations et contributions diverses et variées par Est Ensemble ...  1. L'Autorité environnementale recommande de : (...) - compléter l'analyse de l'état initial par l'ajout de cartes identifiant les espaces verts et végétalisés non protégés par le PLUI en vigueur ; (...)  3. L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi par l'introduction d'un indicateur relatif au suivi des espaces non artificialisés  6. L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse thématique en évaluant les incidences potentielles liées aux modifications de zonage ayant pour effet une augmentation de l'emprise au sol et des hauteurs et une diminution des espaces de pleine terre  extrait de l'Avis no MRAe APPIF-2023-011 en date du 16/02/2023 Liste des recommandations de la MRAE  Sur 9 recommandations de la MRAE , 3 pointent du doigt l'absence de politique de préservation de la pleine terre du PLUI d'Est Ensemble : y a t'il quelque chose de peu clair ici ? Ce qui semble clair en revanche c'est la volonté politique d'Est Ensemble ne pas prendre les mesures à la hauteur des enjeux du réchauffement climatique.	
03/03/2023	Recommandations antérieures OAP "Charles De Gaulle" aux Lilas	22	Les Lilas	RD	2	P-RD22	Particulier																X	Déposé le 03/03/2023 à 17:02 Email : a.courouau@free.fr A souhaité rester anonyme	De l'absence de prise en compte des recommandations et contributions diverses et variées par Est Ensemble ( suite ) ...  " Recommandation n°8 relative aux OAP : 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." Rapport Commission d'enquête Modification n°1 Janvier-Février 2022 Président : M. Jean- François BIECHLER  Je soumet donc à nouveau ma contribution pour la modification n°2 du PLUI concernant l'OAP de la Place Charles de Gaulle.  "La persévérance est au courage ce que la roue est au levier : c'est le renouvellement perpétuel du point d'appui." Victor Hugo	
03/03/2023	Avis de la MRAE	23	NC	RD	0	Néant	Collectif	X																Déposé le 03/03/2023 à 20:56 Email : francis.redon1@free.fr Nom : REDON FRANCIS	L'avis de l'Autorité Environnementale a été publié le 16 février pourquoi le mémoire en réponse de l'EPT n'est il toujours pas disponible au 3 mars 2023 ?	
04/03/2023	Protection des arbres et des pavillons	24	NC	RD	0	Néant	Particulier															X	X	X	Déposé le 04/03/2023 à 08:20 Email : harrouni.sajja@gmail.com	Il serait vraiment temps d'arrêter les constructions d'immeubles. Des pavillons seraient plus agréables. Le futur projet de 87 logements avenue Carnot va détruire les arbres en bonne santé et qui abritent de nombreux oiseaux. Ce projet situé sur une avenue déjà bruyante va amplifier les nuisances sonores. Ce projet de bétonnage ne fera que créer des îlots de chaleur. De plus aucune école n'est prévue pour accueillir de nouveaux. Les enfants de ce projet et des 2 récents avenue vont se retrouver dans classes surchargées et dans des bungalows. Le terrain de ce projet aurait pu être réservé pour la construction d'une école.

07/03/2023	Aménagement de la place François Mitterrand à Montreuil	25	Montreuil	RD	0	Néant	Particulier													X	Déposé le 07/03/2023 à 18:14 Email : raphael.verrecchia@gmail.com Nom : VERRECCHIA Adresse : 12 boulevard Henri Barbusse Code Postal : 93100 Ville : MONTEUIL	Bonjour, Il serait intéressant que cette modification du PLUI puisse être l'amorce d'une réflexion sur la circulation et l'aménagement de la place François Mitterrand à Montreuil.  Point de convergence d'axes de circulation routiers importants, il génère des nuisances sonores importantes et de nombreux conflits d'usages (voitures, bus, camions, motos, vélo, piétons etc...). Un aménagement nouveau, prenant en compte l'ensemble des usagers de la ville permettrait d'apaiser ce point névralgique du quartier.  Je crois savoir qu'il a été prévu, lors d'une précédente modification du PLUI, une végétalisation de l'espace attenant (boulevard Henri Barbusse) qui accueille aujourd'hui un parking en plein air. Ce serait alors l'opportunité d'une réflexion plus globale intégrant la place et le futur espace vert.  Merci de l'attention que vous porterez à cette proposition.	
07/03/2023	TOME 1 - 1.2 Evaluation Environnementale 1.2.3 Annexe n°1 Tableau de l'analyse des incidences	26	Noisy-le-Sec	RD	0	Néant	Particulier														Déposé le 07/03/2023 à 18:22 Email : colette.scheyder@wanadoo.fr	ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE du 20 février au 22 mars 20  TOME 1 - 1.2 Evaluation Environnementale 1.2.3 Annexe n°1 Tableau de l'analyse des incidences Ce tableau est incompréhensible. La localisation de l'objet de la modification et la description succincte ne correspondent pas. Pour exemple P5/6 localisation NOISY LE SEC :  *les demandes : 157 – 203 – 209 – 212 ne correspondent pas dans le détail à des adresses de Noisy le sec mais à des adresses sur Les Lilas, Pantin Ou retrouver ce qui correspond à l'analyse des incidences sur Noisy le sec ?  P5/6  157 Noisy-le-Sec Projets urbains Permettre la réalisation du projet "Parc Lucie Aubrac" conçu par la Ville Pris en compte dans les analyses des sites 203 Noisy-le-Sec Projets urbains Sans modification du zonage des parcelles AN63, AN62, AN61, AN64 et AN54 (9-11 avenue Général Leclerc), création d'un secteur d'implantation spécifique, d'une bande principale graphique et d'un secteur de hauteur plafond pour réaliser une opération immobilière de R+7 et d'une largeur d'un bâtiment tertiaire cohérente Ajout d'un secteur de hauteur plafond. Pas d'incidences liées. 209 Noisy-le-Sec Projets urbains Création d'un plan masse sur la parcelle AK 4 - 10-12 rue Jules Auffret ; modifier règlement pour faire référence à ce dernier Création d'un plan masse après affinement d'un projet + création d'EV-> incidences + sur la nature en ville. 212 Noisy-le-Sec Projets urbains Création d'un plan masse sur la parcelle AF 122 et AF 91 - 6 rue Méhul et 7 rue Gambetta ; modifier règlement pour faire référence à ce dernier Création d'un plan masse après affinement d'un projet pour une meilleure intégration paysagère.-> incidences + sur le paysage Colette SCHEYDER	
07/03/2023	Parcelle D307 à Noisy-le-Sec	27	Noisy-le-Sec	RD	2	P.J.D27 (1-2)	Particulier													X	Déposé le 07/03/2023 à 23:45 Email : colette.scheyder@wanadoo.fr Téléphone : 06.85.44.22.78	ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE du 20 février au 22 mars 2023  Cette contribution concerne l'emplacement réservé de la parcelle D307 à l'angle de l'avenue GALLIENI et de la rue Emmanuel ARAGO à Noisy le sec.  C'est un complément à la contribution du 26 février 2023 agrafée page 4 du registre lors de la permanence de Noisy le sec. Les plans de zonage spécifiques à Noisy le sec n'étaient pas mis à disposition du public, ce qui n'avait pas permis de comparer les plans 6.8 et 6.8a.  Le quartier est en pleine mutation avec de nombreux intervenants, la ville, le département, l'aménageur, la SNCF, il est important de clarifier l'emplacement exact de cette parcelle, à qui elle appartient et pour qui est-elle réservée afin de lever toute ambiguïté.  Voir les fichiers joints	
08/03/2023	OAP Plaine de l'Ourcq	28	NC	RD	0	Néant	Anonyme														X	Déposé le 08/03/2023 à 10:16	Bonjour, J'ai remarqué une incohérence dans l'OAP Plaine de l'Ourcq, la coupe transversale canal représente bien l'élargissement souhaité à 15m mais la phrase d'introduction parle de "10 à 15m", dans un souci de renaturation et d'augmentation des espaces publics communs est-il possible de bien retenir 15m dans toutes les formulations ? Merci
08/03/2023	Secteur Grand Champ à Romainville	29	Romainville	RD	0	Néant	NC													X	Déposé le 08/03/2023 à 16:05 Email : alice.sabatier@gmail.com	Concernant la zone Grands Champs à Romainville. C'est une excellente chose d'avoir passé la zone en UH. Nous souhaitons que la volonté de préserver le caractère résidentiel et pavillonnaire de la zone soit maintenue. Espérons que ce passage en zone UH tempère l'ardeur des promoteurs qui exercent une pression forte et menaçante sur les habitants du quartier. Il est grand temps de limiter la hauteur des constructions au regard de l'étalement de bon nombre de parcelles.	
08/03/2023	Quartier Coli / Nungesser / Brix / Pivoines Création d'un EPP Protection de l'environnement	30	Montreuil	Mail	3	P.J.D30 (1-3)	Collectif														X	Déposé le 08/03/2023 à 16:07 Email : cecile.rynkiewicz@gmail.com Nom : Cécile Rynkiewicz	observations sur la modification du PLUI  Observation sur la parcelle 201, 58-60 rue Nungesser - Montreuil  (cf : 6. Plan de zonage - 7.d Montreuil - Haut Montreuil) Monsieur Décimus,  Encore Merci pour votre écoute, samedi 4 mars 2023 à votre permanence, à Montreuil. Comme convenu, en prévision de votre rendez-vous avec les élus de la Mairie de Montreuil, vous trouverez ci-joint nos observations sur la parcelle 201 dont on vous a parlé ainsi que les pièces jointes, trop lourdes pour être envoyée via le site. Je déposerai ce soir ces observations sur le site dédié avec celles concernant la scierie et les parcelles qui accueillent les familles roms.  Je vous remercie par avance, Monsieur Décimus, pour l'intérêt que vous porterez à notre demande. N'hésitez pas à me contacter pour toutes informations complémentaires. Cécile Rynkiewicz 06 51 30 42 85  pièces jointes :- observations concernant la parcelle 201- Permis de construire- Recours gracieux - photos avant/après l'abattage des arbres- page du PLUI concernant la parcelle 201 [icon_10_generic_list.png] PC 22B157.pdf[x_8px.png] [icon_10_generic_list.png] photos_parcelle_201_avant:apre's_abattage_2023.pdf[x_8px.png]
08/03/2023	Quartier Coli / Nungesser / Brix / Pivoines Création d'un EPP Protection de l'environnement	31	Montreuil	RD	0	Néant	Collectif														X	Déposé le 08/03/2023 à 16:43 Email : cecile.rynkiewicz@gmail.com Téléphone : 06.51.30.42.85  Cécile Rynkiewicz, Prunelle Azismanoff, pour le collectif des habitants du quartier Nungesser-Coli.	Observation sur la parcelle 201, 58-60 rue Nungesser - Montreuil?(cf : 6. Plan de zonage - 7.d Montreuil - Haut Montreuil)  C'est avec soulagement que nous avons découvert que la parcelle maraîchère 201, située rue Nungesser à Montreuil a été inscrite comme EPP, sur le plan de zonage du PLUI modifié. Nous remercions la commission d'avoir pris en compte nos observations de janvier 2022 (voir recours). Cependant, le 5 décembre 2022, le permis de construire (N° 93048 22 B157) a été accordé par la mairie de Montreuil. Ce permis a été affiché au 58-60 rue Nungesser le 21 décembre 2022.  Le collectif des habitants du quartier Nungesser-Coli a adressé un recours gracieux concernant cette autorisation d'urbanisation, au Maire de Montreuil le 10 février 2023, avec copie envoyée au promoteur Terabilis. Les courriers ont été réceptionnés le 15 février 2023. Le 28 février 2023, la majorité des arbres fruitiers de la parcelle 201 ont été abattus ainsi qu'un autre grand feuillu, situé aux milieu de la parcelle (voir photos avant et après) alors que le recours gracieux n'est pas arrivé à son terme.  A noté, Il n'a pas été mentionné sur le permis de construire le caractère patrimonial et la nature de cette parcelle. Il n'a pas été précisé qu'un des murs prévu à la destruction est un mur à pèches, vestige de la grande époque horticole de Montreuil (voir PC 17 3/3 - photo PCA2.4 ). Dans le paragraphe 2.1 «Aménagement prévus» (voir notice architecturale/PC4 page 10/28) du permis de construire, il est uniquement mentionné : «Les arbres suivants seront abattus : - un cerisier situé à l'entrée du terrain, - Un abricotier situé au centre du terrain, un cerisier situé à la limite sud du terrain. Malgré cet abattage, il serait absurde aujourd'hui d'urbaniser cette parcelle alors qu'elle est par nature, un îlot de fraîcheur incontestable, une zone indispensable pour l'infiltration des eaux de pluie, un lieu où la biodiversité est riche, une terre fertile. D'après un expert, les arbres fruitiers qui malgré les coupes sévères peuvent repartir. C'est aussi, dans le quartier, la seule parcelle qui a échappé à l'urbanisation intensive commencée dans les années 1960. La politique de nombreuses villes, aujourd'hui, est de revégétaliser. Mais avant, ce qui relève du bon sens, serait de conserver ces espaces qui n'ont jamais été urbanisés.  Les experts nous alertent sur les risques liés au réchauffement climatique. Le Giec, entre autre, évoque le « stress thermique » et l'effet des îlots de chaleur urbain, qui peuvent ajouter 2°C au réchauffement local et provoquer des niveaux de mortalité plus élevés , en particulier pour les personnes âgées et les jeunes enfants. Protéger cette parcelle contribuerait à l'un des objectifs du PLUI 2 dont l'ambition est la renaturation et la transition écologique du territoire d'Est ensemble et apporterait à la mairie de Montreuil, de la crédibilité par rapport à la communication qu'elle réalise sur ce sujet depuis des mois. Nous demandons que ce classement EPP sur la parcelle 201 soit définitivement intégrée au PLUI 2023 et que ce projet énérgivore, loin des enjeux climatiques, du XXIe siècle, soit annulé pour ne pas créer un nouvel îlot de chaleur et permettre à la biodiversité de continuer à enrichir nos territoires pour le bien de tous.  Nous vous remercions par avance, Monsieur Décimus, de l'intérêt que vous porterez à notre demande. Bien cordialement,









19/03/2023	Protection de l'environnement	60	Montreuil	RD	1	PJ-RD60	Particulier													X							Déposé le 19/03/2023 à 20:35 Email : lutge.royo@gmail.com Nom : UTGÉ-ROYO Adresse : 101 boulevard henri barbusse Code Postal : 93100 Ville : MONTREUIL Téléphone : 0674592390	<p>Dans la mesure où la couverture végétale est indispensable en ville pour nous protéger des canicules, améliorer la qualité de l'air et constituer un réseau préservant la diversité animale, voici mes observations / suggestions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suite à la pression foncière, les jardins privés réduisent comme peau de chagrin même dans les zones soit-disant protégées comme les zones UH. Il faudrait interdire tout bonnement les nouvelles constructions, se concentrer sur la réhabilitation des passoires thermiques et laisser les quelques rares terrains vagues en friche pour que les animaux puissent y trouver refuges.</li> <li>- Le récent système d'EPP, les Espaces Paysagers Protégés, a récemment vu le jour. Initiative louable mais timide. Dans les quartiers comme Villiers-Barbusse, il n'en existe quasiment aucun sur les 144 anciens et sur les 20 nouveaux alors qu'il existe encore quelques anciennes parcelles non morcelées qu'il faudrait protéger à tout prix de l'avidité des promoteurs immobiliers. Deux exemples frappants : une parcelle de 22011 m2 N°AD248 située 52 rue Ernest Savart + une parcelle de 1050 m2 N°AD256 située au 60 rue du Midi. Ces parcelles sont en cœur d'îlot et doivent rester des maisons individuelles modestes, sur des parcelles végétalisées.</li> <li>- Il faudrait encore des arbres, plus d'arbres, partout où c'est possible, et débitumer le plus possible pour éviter les restitutions de chaleur atroces pendant les canicules. La solution la plus efficace serait d'ôter le goudron et d'avoir des trottoirs enrobés pour stopper les diffusions de chaleur. Utopie ? Source de mécontentement pour les personnes âgées, poussettes et chaussures ouvertes ? Peut-être, mais on ne négocie pas avec l'urgence climatique.</li> </ul> <p>Bref, il y aurait tant à dire et à faire pour éviter le grignottage des poches vertes dans une ville soumise à une pression immobilière écrasante. Tout pour éviter de ressembler à Romainville ou au Plateau de Saclay ! Merci</p>	
19/03/2023		61	Romainville	RD	1	PJ-RD61	Association																			X	Déposé le 19/03/2023 à 21:39 Email : asvr93230@gmail.com Nom : JULIA LEARMONTH Adresse : 7 rue Joseph Bara Code Postal : 93230 Ville : ROMAINVILLE Téléphone : 06.86.87.49.09	<p>19 mars 2023 ASVR / Association de Sauvegarde du Village de Romainville.</p> <p>Monsieur Décimus, commissaire enquêteur,</p> <p>Cette enquête publique sur la modification n°2 du PLUI nous donne ici l'opportunité de rappeler deux demandes que nous portons depuis plusieurs années, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une protection forte pour les ensembles remarquables des 4 maisons de contre-maîtres situées derrière la Mairie de Romainville et des 6 maisons de carriers situées en contre-bas du cimetière de Romainville, vestiges de l'exploitation des anciennes carrières de gypse. Dans le cadre d'une protection du Patrimoine Industriel, notre demande complète celle formulée par la Ville de Romainville pour la protection forte du bâtiment de l'ancien Poste de Désinfection / Service Départemental au 61-63 av du Dr Vaillant.</li> <li>- La création et l'application (plus qu'urgente) d'un volet patrimonial général et spécifique dans le PLUI au vu de la densification et du développement urbain de nos 9 communes. L'élaboration du volet patrimonial d'Est-Ensemble est à l'arrêt depuis le mois de juin 2022. Pourquoi ? C'est extrêmement inquiétant.</li> </ul> <p>Par ailleurs, pour les permis de construire situés à la frange de plusieurs communes, vous trouverez ci-joint notre lettre envoyée au Président et aux Conseillers Territoriaux d'Est-Ensemble dans laquelle nous leur demandons de veiller à ce qu'une réelle coordination soit faite, pour une transparence et cohérence frontalière urbanistique et pour la mise en place de réunions publiques d'information et de concertation ouvertes à tous. Le cas cité pour l'affaire Goodman nous questionne sur l'efficacité voire la légitimité d'une intercommunalité.</p> <p>Julia Learmonth / Présidente ASVR</p>	
19/03/2023	Soutien à d'autres observations	62	Bondy	RD	0	Néant	Particulier																			X	Déposé le 19/03/2023 à 21:54 Email : pascaline.goliot@wanadoo.fr Nom : GOLIOT Adresse : 14 rue Fontaine Code Postal : 93140 Ville : BONDY Téléphone : 06.87.04.87.35	<p>Je suis d'accord avec l'association bondy écologie pour les remarques faites sur les notifications 47,48,49,50,52,53,56,57 sur le registre d'enquête</p>	
19/03/2023	Projet construction de logements au 27 rue Jouannot  Plan de masse	63	Le Pré-Saint-Gervais	RD	0	Néant	Particulier																				X	Déposé le 19/03/2023 à 22:18	<p>LE PRE ST GERVAIS</p> <p>Monsieur le commissaire-enquêteur,</p> <p>Je souhaite appeler votre attention sur la modification de destination de la parcelle 27 rue Joineau au Pré St Gervais entre la rue Joineau et la rue Baudin. Cette parcelle actuellement à vocation économique va recevoir une destination mixte permettant de construire.</p> <p>Cette modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- va d'abord profiter au propriétaire qui va voir le prix de son terrain augmenter considérablement .... à qui profite le crime ? Il serait intéressant que l'on vous précise le prix du mètre carré respectif .... la municipalité a déjà pratiqué ainsi avec un changement de destination pour permettre la construction de 70 logements rue Sémanaz .....</li> <li>- comme à chaque fois la municipalité habille sa politique d'un discours vertueux teinté de vert, d'écologie et de biodiversité pour en réalité développer une politique de construction et de densification dans une ville qui est déjà la 3ème plus dense de France (voir le projet Busso qui derrière un discours écologique va permettre de construire plus de 100 logements). Jusqu'où ira t-on ?</li> <li>- s'appuie sur des motivations fausses : rapprocher ce quartier du centre-ville. Ce n'est pas sérieux ! Le 27 rue Joineau comme la rue Baudin sont à 200 mètres du carrefour central du centre-ville (Joinneau-Danton). Comment être plus proche du centre-ville ? En plus, personne n'a exprimé ce besoin de rapprochement .... il est écrit que c'est pour relier le quartier à une zone de commerces de proximité .... là encore cette rue transversale ne rapproche rien du tout. Elle ne fait que permettre la réalisation de projets immobiliers et donc la réalisation de profits sans que l'on se soucie de la qualité de vie dans ce quartier.</li> <li>- aucun besoin réel n'existe pour faciliter les déplacements dans cette zone. Au contraire, la construction de logements le long de cette nouvelle voie va encore augmenter la densification du quartier. Il n'y a aucun espace vert dans ce quartier mis à part le petit square Allendé, qui est riquiqui et dont nul ne sait s'il sera préservé dans l'OAP dont parle le projet sur l'îlot de l'église.</li> <li>- la municipalité habille son projet en avançant des bienfaits imaginaires pour les habitants (les rapprocher du centre ville, de commerces de proximité ...). Mais les habitants du quartier, voisins de cette zone se sont déjà rassemblés pour contester ce projet. Pourquoi le maire veut-il faire leur bonheur contre leur gré et favoriser d'abord le propriétaire et ensuite les promoteurs immobiliers ?</li> <li>- va encore densifier notre ville qui l'est déjà beaucoup. Il faut cesser de densifier et de construire. Notre ville manque déjà cruellement de véritables espaces verts, les équipements municipaux (écoles, gymnases, piscine...) sont saturés. Quand sera-t-il demain avec de nouveaux logements ?</li> <li>- cette modification ne créera pas d'espaces de respiration .... elle apportera de nouveaux habitants dans un quartier déjà très dense .... et comment expliquer les perspectives visuelles et paysagères ? Là encore pas très sérieux ! C'est du bla bla pour habiller un projet beaucoup plus terre à terre .... construire .... où est la nature en ville et la biodiversité dans ce projet ?</li> </ul> <p>Pour toutes ces raisons je dénonce la présentation idyllique et fautive de cette modification qui va encore densifier notre ville.</p>
19/03/2023	Conditions de réhaussement d'une habitation en zone UH et UR  Conditions de pose de panneaux solaires spécifiques aux Lilas	64	Les Lilas	RD	0	Néant	Particulier																				X	Déposé le 19/03/2023 à 22:19 Email : marjorie.mazars@gmail.com Nom : MAZARS Adresse : 26 rue Normandie Niemen Code Postal : 93260 Ville : LES LILAS Téléphone : 06.07.32.96.63  Marjorie Mazars et Malik Kouli	<p>Bonjour,</p> <p>Voici 2 demandes de modification :</p> <p>1) les conditions de réhaussement d'une habitation en zone UH et UR    2) les conditions de pose de panneaux solaires spécifiques aux Lilas</p> <p>1) Aux Lilas en zone UH et UR, il n'est plus possible d'avoir un toit avec une faible inclinaison sur une maison, il est imposé que la toiture soit en attique ou en comble. Dans notre zone, ce type d'aménagement était possible avec l'ancien PLU (antérieur à 2020), il y a une maison à 50m de chez nous qui a fait ce type de travaux. Nous comprenons qu'il est important de préserver les zones pavillonnaires néanmoins les contraintes sur la hauteur des logements devrait être suffisantes. Les maisons de notre quartier rue Normandie Niemen sont très hétéroclites, il ne semble pas très utile de conserver une harmonie architecturale qui n'existe pas. Enfin, il n'est pas normal que pour un logement identique, il ne soit pas possible de faire le même aménagement selon la zone d'habitation au sein de la même ville. Certaines villes de l'agglomération (Montreuil, Pantin et Bobigny) ont introduit des dérogations et nous souhaiterions qu'il en soit de même pour Les Lilas. Il faudrait distinguer les demandes de vrais rehaussements (ajout d'un étage habitable) pour lesquels de tels contraintes seraient gérable étant donné qu'il faut de toutes façons construire un plancher et les demandes pour des étages déjà aménagés/habitable pour lesquels seul une modification de l'inclinaison de la toiture est demandée. En tout état de cause une exception devrait être faite pour les constructions inférieures à R+3.</p> <p>Il y a plusieurs intérêts à faire cette modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le fait d'avoir un toit avec une faible inclinaison permet de poser des panneaux solaires sur la totalité de la toiture sans que ces panneaux soient visibles de l'espace public.</li> <li>- Cette contrainte est un frein à la rénovation : Les propriétaires seront plus enclins à rénover leur habitation au lieu de la laisser se détériorer et notamment isoler leur toiture sans perdre de mètre carré.</li> </ul> <p>Ces contraintes ne « préserve » pas mais « figent » les habitations en empêchant leur entretien. Elles dissuadent fortement la rénovation et contribuent à faire des quartiers à 2 vitesses au sein de la commune : ceux qui peuvent participer au nécessaire mouvement de rénovation et d'économie d'énergies et ceux à qui on attribue un rôle de caution d'habitat « traditionnel » et écartés de fait des améliorations et de la modernisation.</p> <p>2) Nous demandons également une modification du PLUI sur les conditions d'installation des panneaux solaires aux Lilas.</p> <p>La condition générale du PLUI pour l'ensemble des villes d'Est Ensemble est « Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante. ».</p> <p>Elle ne semble pas suffire pour les Lilas qui a ajouté une phrase spécifique pour la ville : « Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. ».</p> <p>Le fait d'imposer l'intégration des panneaux solaires dans les pans de toiture est un véritable frein au développement des énergies renouvelables.</p> <p>En effet, ce mode d'installation demande de très gros travaux qui peuvent entraîner des problèmes d'étanchéité ou d'infiltration. Il existe aujourd'hui des systèmes de pose sur toiture plus simples, moins risqués et moins onéreux. D'autre part, la durée de vie d'un panneau solaire est inférieure à celle d'une toiture. Intégrer des panneaux dans la toiture ne facilite pas leur remplacement car il oblige à retrouver des panneaux solaires de dimension identiques ... De plus, ceci contrevient aux principes de l'économie circulaire selon lesquels tous les dispositifs doivent être facilement démantelables, changeables, réparables, améliorables.</p> <p>Nous demandons donc que la contrainte d'intégration dans les pans de toitures faite aux Lilas soit supprimée dans la prochaine version du PLUI. Bien cordialement,</p>









21/03/2023	Projet construction de logements rue André Joineau Changement de zonage	86	Le Pré-Saint-Gervais	RD	0	Néant	Particulier														Modification sur Le Pré St Gervais - Rue Joineau/Rue Baudin  Je donne un avis négatif sur cette modification qui permet de transformer une zone d'activité en zone mixte :  - depuis quand modifie t-on le PLUI pour donner satisfaction au projet d'un promoteur immobilier ? On est clairement ici dans une modification du PLUI pour valider un permis de construire et non pour augmenter la nature en ville. Mais dans ce cas, quelles sont les règles d'urbanisme qui s'appliquent ? on peut légitimement s'interroger sur les réelles motivations. - cette modification est contraire aux objectifs avancés par Est ensemble et défendus par son vice-président à l'aménagement, maire du Pré St Gervais, sur la renaturation de la ville et une réponse adaptée à l'urgence climatique. Ici on veut densifier alors que la ville est déjà très très dense et on habille cela avec des motivations qui ne tiennent pas debout. D'ailleurs certains voisins ont bien mis en avant le fait que ces constructions vont créer des nuisances tant par leur hauteur que par leur ombre. Les remarques des voisins architectes sont tout à fait pertinentes et justes. - le PLU sur le Pré St Gervais exige des parkings pour chaque appartement. Il faudra donc faire des parkings sous-terrains qui vont augmenter l'imperméabilité des sols et créer un flux de véhicules, à la fois sur les petites rues avoisinantes (la rue Joineau et la rue Baudin sont étroites et peu adaptées à la circulation) que sur la voie qui serait créée. - les motivations avancées sont fausses. Ce projet ne répond à aucune attente des riverains que nous sommes. Un collectif s'est d'ailleurs créé pour lutter contre ce projet qui ressort régulièrement comme un serpent de mer. La différence est que cette fois on ne nous parle plus d'y installer un Lidl ... - aucune attente des riverains pour modifier les cheminements. Tout se fait très bien par les rues Baudin, Joineau et Gabriel Péri. on n'est loin de rien et on fait cela contre l'avis des citoyens qui vivent là. - ce projet crée des nuisances pour nous les riverains : nos fenêtres vont donner sur ces constructions, le soleil sera occulté et notre quartier tranquille sera agité de nouvelles circulations. Nous avons besoin d'espaces de respiration et ce projet n'en amène pas. Au contraire. - notre ville est très dense et toutes les constructions en cours ou à venir vont encore augmenter la population. Il n'y a pas de véritable espace vert et ce qui est prévu sur les terrains Busso c'est d'abord plus de 100 logements. La réalité c'est moins de 0,50 mètres carrés par habitant. Alors quand le maire du Pré dit au conseil d'Est Ensemble qu'il en faut 10 par habitant, il faudrait qu'il ne tienne pas 2 discours en fonction de l'endroit ou il s'exprime. Il faudrait qu'il accorde ses actes et ses discours. Ce qui est bon pour Est Ensemble est aussi bon pour le Pré. - l'urgence climatique pour notre ville oblige à l'arrêt des constructions et de la densification.
21/03/2023	Projet construction de logements rue André Joineau Changement de zonage Plan de masse	87	Le Pré-Saint-Gervais	RD	0	Néant	Particulier														Monsieur le commissaire enquêteur Je vous interpelle ici sur le secteur de plan masse du Pré-saint-Gervais qui n'est pas conforme aux enjeux développés dans le PADD de renaturation de la ville, de résilience et de transition écologique. C'est pourtant sur ces points que nous avons été concertés et c'est ce que nous voulons voir développer maintenant dans notre ville. Le projet présenté nie toutes les règles de cohérence des gabarits, d'emprise au sol et de renaturation, préalablement établies. La modification ne semble être proposée que pour valider un projet construit en incohérence du règlement et ce sans justification : la sente proposée ne conduit à rien et la surface développée va à l'encontre des besoins en espaces verts et îlot de fraîcheur des habitants. Je vous remercie de prendre nos remarques en considération et de supprimer ce projet pour revenir aux règles communes que tout le monde et tout projet doivent respecter. La ville pourra revenir vers les habitants du secteur en temps voulu pour concerter sur un projet particulier. Il ne me semble pas que la procédure de modification soit faire pour cela. Cordialement, Une habitante du Pré
21/03/2023	PAPAG Romainville Vie du PLUI Concertation préalable	88	Est Ensemble	RD	0	Néant	Particulier	X													Déposé le 21/03/2023 à 17:33 Email : jc.grandjean@free.fr Nom : GRANDJEAN Code Postal : 93230 Ville : ROMAINVILLE Téléphone : 06.19.18.77.77
21/03/2023	PAPAG Romainville Vie du PLUI Concertation préalable	88	Est Ensemble	RD	0	Néant	Particulier														<i>Suite observation 88</i> Déposé le 21/03/2023 à 17:33 Email : jc.grandjean@free.fr Nom : GRANDJEAN Code Postal : 93230 Ville : ROMAINVILLE Téléphone : 06.19.18.77.77
21/03/2023	Projet construction de logements rue André Joineau Changement de zonage Plan de masse	89	Le Pré-Saint-Gervais	RD	2	Pi-RD89	NC														Déposé le 21/03/2023 à 20:26
																					Observations concernant plus particulièrement Le Pré Saint Gervais Monsieur le commissaire enquêteur, Encore une modification du PLUI peu de temps après son adoption par Est Ensemble en 2020 et les dernières et récentes modifications ! Le sujet si est ardu que même les sachants et les cabinets spécialisés, missionnés à prix d'or, ne peuvent tout prévoir et arrivent à s'y perdre . Que dire alors du citoyen tout occupé dans sa vie courante et qui découvre fortuitement sur les réseaux sociaux qu'un modificatif N°2 est en préparation et le peu de temps qu'on lui laisse pour le décrypter afin de formuler un avis qu'on suscite le plus légalement et discrètement possible. Certes les publicités légales ont été faites, sûrement ; mais sans plus, si bien que les choses peuvent apparaître annoncées en catimini et pour ainsi laisser la voie libre aux décideurs. Lorsque nos élus veulent réellement communiquer avec leurs électeurs, ils savent parfaitement s'y prendre. Notons que le Pré Saint Gervais n'échappe pas à cette règle. Cela étant dit: 1- Vous voudrez bien trouver en attachement : Un article paru dans Les Échos décrivant fort bien la volonté affichée d'Est Ensemble, que je crois sincère, de restreindre la densification et favoriser la renaturation des villes et un graphique signé Est Ensemble très éloquent sur le ratio densité/espace vert : Le Pré Saint Gervais y figurant comme le plus mauvais élève. Le Figaro a récemment publié une étude recensant 1268 communes d'Île de France où "vivre et vieillir en bonne santé". Là encore on y retrouve Le Pré Saint Gervais à la toute dernière place. (Cf. Le Figaro du 11/01/2023). 2- Partout dans le pays annonce t on, et à Est Ensemble par la voie de son Président Patrice Bessac, vouloir réinstaller la nature en ville afin de restaurer le bon état écologique des sites à travers des opérations d'aménagement, de gestion des espaces et de sensibilisation des élus et des citoyens. Alors pourquoi au Pré Saint Gervais, faisons nous tout le contraire avec notre Maire qui est pourtant aussi vice président d'Est Ensemble chargé de l'aménagement et qui n'est publiquement et très ostensiblement pas le dernier à parler écologie . Il est urgent de cesser de se prévaloir d'écologie et de faire exactement l'inverse , de joindre les actes à la parole , s'il n'est pas déjà trop tard. Au Pré Saint Gervais, on y bétonne à tout va. La moindre faille est tout de suite exploitée par les promoteurs avec l'aval expressé de la Mairie. Nous courrons ainsi vers une véritable et irréversible catastrophe : il suffit de recenser les récentes et innombrables livraisons de ces derniers temps, les chantiers en cours, les projets en gestation et ce sans imposer de véritables espaces verts de pleine terre. Notons le ratio inquiétant Béton /espaces verts de ces réalisations livrées, en chantier ou en projet, dans une ville déjà excessivement densifiée et carencée en espaces verts. Cela est très inquiétant et incompréhensible . Sans compter les contraintes annexes et qui deviennent nécessaires tels le renforcement des réseaux, les écoles, les crèches, etc... Que cherchent nos élus au Pré Saint Gervais? Le réaménagement du centre ville pourtant qualifié d'exemplaire par ces derniers en matière d'environnement suit la même logique délétère : peu de véritables espaces verts , peu d'arbres nouveaux et se trouve beaucoup trop minéralisé. 3- Le projet de changement de destination d'une zone d'activité entre la rue Baudin et la rue André Joineau pour y implanter l'opération d'un promoteur plans à l'appui a de quoi surprendre à plusieurs titres: En effet, est ce qu'entre légalement dans l'objet d'une modification d'un PLUI la présentation d'un tel projet de promoteurs en le soumettant à l'enquête publique dans le but de le faire avaliser. Il ne me semble pas que ce soit le bon endroit pour instruire une autorisation de construire. Là encore et quoique prétende l'élue ce projet est quasiment totalement carencé en espaces verts de pleine terre et ce sur une emprise de 2500 M2 . Sur les réseaux sociaux concernant ce projet, l'adjoite en charge de l'urbanisme objecte qu'un groupe de Quataris convoite le site pour en faire une base logistique et met en avant les nuisances engendrés par des norias de camions et que dès lors ce projet avec "des espaces verts" est de loin préférable , sinon "nous avons du souci à nous faire" argue t'elle. Une règle peut toujours imposer des espaces verts dans une zone d'activité et ne pas obliger à choisir entre deux maux. Là encore où est la volonté affichée de renaturation ? Me concernant il me semble qu'un modificatif d'un PLUI ne puisse instruire un permis de construire et à tout le moins valider le plan masse d'une opération immobilière au bénéfice d'un promoteur. Dans ce cas si son illégalité était avérée, une telle décision ferait sans nul doute l'objet d'un recours. 4- Enfin pourquoi cette frénésie de bétonisation au mépris du cadre et de la qualité de vie ; C'est pourquoi Mr le commissaire enquêteur je vous demanderais d'émettre un avis défavorable sur ce projet de changement de zone concernant le projet entre la rue Baudin et la rue André Joineau, ainsi d'ailleurs que pour toute autre modification qui ferait fi de toute considération écologique. En attendant le prochain modificatif. Bien cordialement.

21/03/2023	Tracé projet de téléphérique	90	Romainville	RD	0	Néant	NC						X								Déposé le 21/03/2023 à 21:44	Bonjour, Je constate qu'il y a toujours le tracé du projet de téléphérique entre le canal de l'Ourcq et le plateau de Romainville a minima sur les OAP Plaine de l'Ourcq, Parc des Hauteurs, Raymond Queneau et La Folie mais je n'ai pas tout regardé. Il me semble que ce projet est définitivement abandonné par IDFM, aussi, pourquoi vous ne le supprimez pas ? Cordialement
22/03/2023	Projet construction de logements rue André Joineau Changement de zonage Plan de masse	91	Le Pré-Saint-Gervais	RD	0	Néant	Particulier						X								Déposé le 22/03/2023 à 00:02 Email : cedeschamps@gmail.com	Monsieur le Commissaire Enquêteur,  Concernant la zone entre les rues Baudin et Joineau au Pré Saint Gervais, je m'étonnes que le projet présenté dans le cadre de la consultation sur le PLUI fasse état d'un projet déjà très avancé. Il est rare que dans le cadre d'une consultation, un projet aussi détaillé soit soumis. On pourrait aisément croire que ce projet existe de longue date et que le PLU serait modifié expressément pour le faire aboutir, ce qui est contraire au principe même d'une consultation citoyenne. Quels sont au juste les intérêts défendus par les personnes qui demandent la modification d'affectation de cette parcelle ?  Par ailleurs, dans le cadre du PLUI, il est mentionné par Est Ensemble que les modifications du plan actuel doivent apporter plus de verdure au sein des villes d'Est Ensemble. Force est de constater que le projet proposé au Pré Saint Gervais laisse en fait très peu de place à la verdure et aux espaces verts pourtant fortement revendiqués par les habitants de la commune, qui ne disposent que de 0,5m2 d'espace vert par personne quand il en faudrait 10 selon l'OMS . Les surfaces allouées à la pleine terre sont en partie orientées plein nord, autant dire qu'il n'y poussera pas grand-chose qui puisse apporter aux riverains les bénéfices d'un espace vert en terme de cadre de vie et de santé. Outre ces éléments liés à une approche raisonnée de la construction au Pré Saint Gervais avec une proportion inversée entre espace vert et construction, il s'avère que ce projet ne respecte en rien les proportions architecturales qui constituent le cœur de cet îlot. Il est prévu de construire un immeuble R+4, soit 16 mètres de hauteur. De part et d'autre de la parcelle concernée, on trouve encore des pavillons individuels ou en petites copropriétés, n'excédant pas 10m de haut, certaines classées « patrimoine remarquable ». Le préjudice en terme de vue et d'ensoleillement pour les habitants de ces logements est incontestable, mais c'est l'identité architecturale du quartier qui est dégradée. En observant le projet présenté, malgré les arguments pseudo écologiques avancés en description, on constate surtout une optimisation de l'espace pour exploiter au maximum la parcelle. Une ruelle entre les rues Baudin et Joineau réclamée par les riverains ? Depuis 18 ans que j'habite le quartier, je n'en ai jamais entendu parler ni même ressenti le besoin. Ne serait-ce pas plutôt pour garantir les accès pompiers qui permettraient de construire au plus haut sur toute la largeur de la parcelle ? Je doute de la sincérité des arguments avancés dans ce projet. Au Pré Saint Gervais ces dernières années, les projets immobiliers d'ampleur se sont multipliés, exploitant la moindre parcelle disponible, rue Gabriel Péri, rue Séménaz, rue Henri Martin, avenue Jean Jaurès, sans compter le site de Busso et j'en passe. Ces constructions, souvent très pauvres esthétiquement, viennent dénaturer le patrimoine architectural, et densifier une commune qui est l'une des plus denses de France. Pourquoi vouloir toujours exploiter au maximum chaque m2 disponibles ? Cela ne va-t-il pas à l'encontre des recommandations d'Est Ensemble ? Et tout simplement de l'intérêt des habitants dans le contexte d'urgence climatique que nous connaissons ? Merci de votre attention. Une habitante de la rue Baudin
22/03/2023	Projet construction de logements rue André Joineau Changement de zonage Plan de masse	92	Le Pré-Saint-Gervais	RD	0	Néant	Collectif						X								Déposé le 22/03/2023 à 00:16 Email : collectifbaudinoineau@gmail.com	Observation sur le Pré Saint Gervais rue Baudin / rue André Joineau  Monsieur le commissaire enquêteur, nous sommes un collectif d'habitants des rues Baudin et Joineau, qui s'était constitué en 2018 pour s'opposer à une modification du PLU du Pré Saint Gervais sur cette même parcelle. Le PADD qui a été voté depuis rappelle l'importance de privilégier la végétalisation au sein des nouvelles constructions. Nous ne pouvons que constater que dans le projet présenté, les intentions du PADD ne sont pas respectées. Par ailleurs, ce projet semble bien avancé et nous pouvons également souligné que les autres modifications du PLUI d'Est Ensemble n'apportent autant de détail. Nous nous interrogeons sur l'opportunité d'une consultation publique d'un projet qui semble déjà validé. Cette modification qui se trouve à quelques dizaines de mètres du futur projet Busso vient densifier le coeur de ville et remettre en cause l'ensemble de l'équilibre urbanistique général de la ville (sans parler des nouvelles constructions rue Seménaz, et des nouvelles habitations sur Gabriel Péri). Dans le passé les incohérences urbanistiques ont été légion dans cette ville (ZAC coeur de ville). Il nous semble essentiel dans le cadre d'une modification d'un PLUI de s'appuyer sur une approche plus raisonnée en particulier des immeubles R+4 dans un îlot où aucun immeuble ne dépasse le R+3 avec une emprise en pleine terre réduite à la portion congrue. Nous serons très vigilant quant à l'avis que vous serez amené à donner sur l'évolution de cette parcelle  Le collectif Baudin Joineau
22/03/2023	Espaces verts	93	Le Pré-Saint-Gervais	RD	0	Néant	Particulier								X						Déposé le 22/03/2023 à 08:34 Email : juliette@nicot.me	Monsieur le commissaire enquêteur, J'attire votre attention sur une accélération de la densification au Pré Saint-Gervais alors qu'en ce moment même j'écoute à la radio les experts du GIEC nous dire que nous courrons à la catastrophe. Le Pré Saint-Gervais souffre d'un manque criant d'arbres et espaces verts. Il faut stopper la bétonisation pour la santé de tous.
22/03/2023	Projet construction de logements rue André Joineau Changement de zonage Plan de masse	94	Le Pré-Saint-Gervais	RD	0	Néant	NC						X								Déposé le 22/03/2023 à 09:36	Bonjour,  Je dépose ici une observation relative au secteur de plan masse du pré st gervais, opération joineau - baudin. Beaucoup d'interventions sur ce sujet ont déjà été postées, toutes assez pertinentes et mettant en avant l'inutilité de cette modification, la densification préjudiciable au coeur d'îlot, etc. Je m'interroge sur le pourquoi de cette proposition. Pourquoi dans le même document - projet de modification du plui - on nous parle d'une part de "nature en ville, de pleine terre, de préserver la cohérence urbaine", etc - et d'un autre côté, on nous propose une modification qui va à l'encontre de ces beaux principes. Je ne connais pas la démarche exacte, mais j'imagine le circuit suivant : - un propriétaire possède une grande parcelle, et souhaite vendre. - un promoteur étudie ce qu'il est possible de faire sur cette parcelle et lui propose un prix d'achat, et plus le promoteur peut construire, plus le prix d'achat va être élevé. sauf qu'ici, pour construire beaucoup, il faut modifier le règlement. - le promoteur va alors voir la mairie et lui présente le projet... - Le maire - normalement, enfin j'imagine - doit lui rappeler les règles du jeu, et expliquer que le projet ne va pas dans le bon sens. Qu'on veuille de la cohérence urbaine, de la nature, etc... sauf que là, le maire dit bingo ! on propose ça ! on bourne le terrain, on bricole un passage piéton, et hop on peut vendre le terrain plus cher oula mais attendez !. le terrain concerné ... ce serait pas le siège du PS ! et le maire le 1er Secrétaire National du Parti Socialiste. Y'aurait pas comme un petit conflit d'intérêt. (alors je préfère cocher la case 'contribution anonyme' ... je veux pas d'ennui, juste une belle ville )
22/03/2023	Projet construction de logements rue André Joineau Changement de zonage Plan de masse	95	Le Pré-Saint-Gervais	RD	0	Néant	NC						X								Déposé le 22/03/2023 à 09:41	Pré Saint Gervais  Je ne comprends pas pourquoi on veut modifier le PLUI sur notre ville pour valider un permis de construire. C'est un détournement de procédure. Sur le fond , on avance des arguments qui ne tiennent pas la route pour faire oublier mes constructions qui densifieront et n'iront aux voisins proches. En plus, la voie piétonne dont personne n'a exprimé le besoin ne sert qu'à s'affranchir des règles d'urbanisme. Tout cela est purement financier et va à l'encontre des besoins du quartier qui a plus besoin de verdure que de densification dans notre ville qui l'est déjà beaucoup. Quel intérêt de faire cela ? On se le demande.
22/03/2023	Projet construction de logements rue André Joineau Changement de zonage Plan de masse	96	Le Pré-Saint-Gervais	RD	0	Néant	Particulier						X								Déposé le 22/03/2023 à 10:03 Email : emmanuelleflee@gmail.com	Les faits sont indéniables : - Le Pré St Gervais est actuellement la ville la moins dotée en espaces verts au monde, avec moins de 0,50 m2 par habitant quand l'OMS recommande 12 m2 minimum par habitants ! - La localisation du Pré St Gervais, en bordure du périphérique est également un facteur de risques importants pour la santé de la population gervaisienne dans son ensemble (bronchite, asthme, etc.).  Depuis la publication lundi 20-03-2023 du dernier rapport du GIEC, les spécialistes du climat sont unanimes, « nos responsables politiques ont toutes les données pour agir ». Si la révision du PLUI a pour objet de répondre aux défis climatiques à l'échelle de la commune du Pré St Gervais et d'Est Ensemble, elle doit permettre de stopper les projets immobiliers, de sanctuariser le grand dernier espace disponible (Busso) pour y faire pousser une forêt urbaine, de désimpermeabiliser massivement les sols au Pré St Gervais, de créer des espaces plantés d'arbres en pleine terre. Opter pour un grand îlot de fraîcheur en plein centre-ville du Pré St Gervais, dire stop au béton, aux projets immobiliers qui ne font qu'entasser plus encore les Gervaisiens dans de petits espaces irrespirables et pollués, c'est contribuer à l'échelle locale à la santé de tous. Je vous remercie Monsieur le commissaire enquêteur de transmettre nos remarques pour faire évoluer le PLUI dans le sens du bien commun et pour la santé nos concitoyens.
22/03/2023	Projet construction de logements rue André Joineau Changement de zonage Plan de masse	97	Le Pré-Saint-Gervais	RD	0	Néant	NC						X								Déposé le 22/03/2023 à 10:55	concerne Le Pré Saint Gervais opération entre rue Joineau et Baudin Je viens d'être alerté de cette modification envisagée qui ne se justifie pas sinon que dans l'intérêt d'un promoteur, une fois de plus au Pré je vois l'observation 94 et effectivement il y a lieu de savoir si le siège du PS fait partie de cette opération immobilière dans l'affirmative on peut se poser la question du conflit d'intérêt d'autre part encore une opération sans vrais espaces verts , des nuisances pour les riverains qualité de vie dégradée, bruits, circulation, ombre...pas de quoi emouvoir notre maire décidément la tendance est d'aller à l'encontre de ce que souhaite les citoyens c'est dramatique , comment un Maire peut il laisser sa ville se bétonner et se dégrader à ce point  merci de votre attention
22/03/2023	Soutien à d'autres observations	98	Bondy	RD	0	Néant	Particulier								X						Déposé le 22/03/2023 à 11:00 Email : bertrandbrouillard@yahoo.fr Nom : BERTRAND Adresse : 33 rue du midi Code Postal : 93140 Ville : BONDY Téléphone : 0699152635	Soutien total aux propositions et remarques faites par l'association Bondy Ecologie.







22/03/2023	Préservation du tissu pavillonnaire Equipements publics	113	Noisy-le-Sec	RD	1	PI-RD113	Particulier												X																Déposé le 22/03/2023 à 14:28 Email : colette.scheyder@wanadoo.fr Adresse : 16 avenue BURGER Code Postal : 93130 Ville : NOISY LE SEC Téléphone : 06.85.44.22.78  Colette Scheyder Riveraine de la piscine Edouard Herriot et du square Chastagner	Monsieur le commissaire enquêteur,  En fichier joint, mon observation concernant le quartier du PETIT NOISY.  Dés maintenant, j'exprime le souhait que lors de la prochaine modification, des réunions publiques par ville soient organisées avec à disposition des documents accessibles à tout public et un interlocuteur capable de nous accompagner dans l'appropriation de tous ces documents.  Merci à Monsieur DECIMUS pour son accueil lors de ses permanences
22/03/2023	Préservation des espaces verts	114	Montreuil	RD	0	Néant	Particulier																												Déposé le 22/03/2023 à 14:53 Email : bkaraquillo@gmail.com Nom : KARAKUILLIO Adresse : 30 rue Marceau Code Postal : 93100 Ville : MONTREUIL	Il serait souhaitable que le prochain PLUI préserve beaucoup plus les espaces verts existants afin de répondre aux préconisations de l'OMS = 12m2 espaces verts/habitant.es. Ce qui n'est pas le cas actuellement à Montreuil. Davantage serait même nécessaire au vu de l'évolution du climat.  @LA hauteur des immeubles en construction ne devrait pas excéder 12m à proximité de jardins qui sinon par absence de lumière et de soleil périliciteront. @Un espace planté d'arbres fruitiers ne devrait pas être cédé aux promoteurs. Il faut préempter ou refuser le permis de construire. @toute nouvelle construction devrait avoir l'obligation d'un minimum d'espace vert de pleine terre. @La charte de la construction pour une ville résiliente n'est aucunement contraignante. Il faut qu'elle devienne avec le nouveau PLUI. @ constructions de petite hauteur dans le pe'rim'etre de protection de plusieurs monuments historiques classe's.
22/03/2023	Changement d'indice Changement de zonage	115	Romainville	RD	1	PI-RD115	Collectif																												Déposé le 22/03/2023 à 15:16 Email : david@dsi93.fr Nom : COHEN Adresse : 60 RUE ALEXANDRE DUMAS Code Postal : 93230 Ville : ROMAINVILLE Téléphone : 0617010224	Bonjour Nous vous demandons que la modification de l'indice E à T soit abandonnée, On est passé d'emprise au sol de 60% à 40% , avec la modification on passe pour des terrains de plus de 250 m2 à 10% pour le reste du terrain. De plus on passe de 40% à 70% pour surface pleine terre  Tout le terrain devienne non constructif. de plus on demande que la zone passe en zone Mixte  Ci joint la pétition pour Romainville, Grand Chants Cordialement.
22/03/2023	Protection de la nature	116	Est Ensemble	RD	1	PI-RD116	Association	X						X	X	X	X	X																	Déposé le 22/03/2023 à 15:49 Email : francis.redon1@free.fr Adresse : 11, Allée des Sources Code Postal : 93220 Ville : GAGNY Téléphone : 06.10.65.36.30	Vous trouverez ci-joint nos observations sur cette modification du PLUI Francis Redon Président Environnement 93
22/03/2023	Emplacement Réserve Construction d'écoles	117	Romainville	RD	0	Néant	Particulier																												Déposé le 22/03/2023 à 16:20 Email : jc.grandjean@free.fr Nom : GRANDJEAN Code Postal : 93230 Ville : ROMAINVILLE Téléphone : 06.19.18.77.77	La ville de Romainville prévoit la modification d'un emplacement réservé pour un groupe scolaire rue Paul de Kock, numéro 174 176, à Romainville : « Modification d'emplacement réservé existant rue Paul de Kock par un changement de sa destination, sur la commune de Romainville. La justification de la modification demandée : L'emplacement réservé ER Ro9 situé rue Paul de Kock à Romainville, sur les parcelles J74 à 81 et 134, a été inscrit dans le PLUi en 2020 avec une destination d'équipement public (groupe scolaire) et. Voie de liaison principalement piétonne. Il est souhaité de supprimer la précision « (groupe scolaire) » pour ne pas limiter le type d'équipement public possible sur ces terrains en partie maîtrisés par la commune. En effet, les besoins en équipements d'un quartier en mutation sont également dans le domaine du sport, de la petite-enfance, de la jeunesse. Cet emplacement réservé plus souple permettra à terme de compléter l'offre en équipements publics dans le nord de Paris la commune, à proximité immédiate des secteurs d'aménagement des Coudes Cornettes (réalisé) et de la ZAC de l'Horloge (en cours). » L'emplacement réservé ER Ro9 a été créé en 2017, lors de ma modification 12 du PLU communal de Romainville dont l'enquête publique s'est terminée le 13 avril 2017. Le 4 janvier 2017, alors que les constructions d'immeubles rue Paul de Kock et rues voisines n'avaient pas démarré, j'ai adressé un courrier argumenté à Monsieur le Préfet, avec copie à Madame le Maire de Romainville, pour dénoncer l'absence de réflexion globale sur l'urbanisme du secteur pourtant « périmètre de réflexion » : aucun plan d'ensemble, aucune harmonisation des constructions, absence des infrastructures nécessaires, notamment pour les écoles, préjudices pour les maisons voisines, etc. Je ne demandais pas l'arrêt de toute construction, mais une réflexion globale pour les projets autour de cet endroit. Je n'ai eu aucune réponse. Peu après, la ville de Romainville a alors prévu un espace réservé pour un groupe scolaire qui a été confirmé lors de la modification 12 du PLU communal. Voici ma remarque lors de l'enquête : - Pour ce secteur, mes remarques n'ont pas comme objectif de faire capoter un projet d'une école, puisque, dans un courrier au Préfet en date du 4 janvier 2017, je demandais le gel de tout projet immobilier sur le secteur sans plan d'ensemble, notamment à cause de l'absence d'infrastructures d'accompagnement, par exemple des écoles (courrier que je joins à mes remarques, courrier resté sans réponse...). Je veux seulement qu'une nouvelle modification du PLU ne vienne transformer cet espace en unités d'habitations. Aujourd'hui, une première modification est demandée pour cet emplacement réservé. La présentation de la modification comporte déjà une erreur quant à la date de création de cet espace réservé (en 2017, pas 2020). Et Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme de Romainville oublie de préciser que la ville a procédé à l'acquisition de la parcelle J 77 au cœur de cet emplacement réservé. D'autre part, une réflexion est engagée sur ce secteur par l'Atelier Ruelle. Pourquoi donc procéder maintenant, sans attendre les conclusions de la réflexion menée sur cet endroit ? Pourquoi ne procéder là encore à une concertation avec les habitants, notamment ceux des Bas-Pays ? La construction d'un groupe scolaire a bien eu lieu sur le secteur, mais à un autre endroit (plus adapté et disponible immédiatement. Cette construction a été menée très rapidement pour une ouverture en 2019. La municipalité précédente n'a pas levé la réserve sur l'emplacement car elle avait enfin perçu la nécessité de places supplémentaires dans les écoles avec toutes les nouvelles constructions avenue Gaston Roussel. Aujourd'hui, Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme de Romainville veut modifier la destination de cet espace réservé : il n'est pas très observateur de la situation actuelle dans les écoles. En effet, le nouveau groupe scolaire est saturé (4 classes fonctionnent dans 2 salles) et il est demandé aux familles volontaires d'inscrire leurs enfants à l'école Vaillant Couturier distante de 2 km. Un choix surréaliste quand on met en avant la sobriété énergétique, les services de proximité, etc. La nécessité d'un nouveau groupe scolaire est évidente et la municipalité a déjà perdu 3 ans. On a bien compris que Monsieur l'Adjoint à l'urbanisme ne veut pas d'école à cet endroit et qu'il a d'autres projets. La gestion de l'implantation d'un lycée a été tout aussi erratique : alors qu'un terrain avait été réservé avenue du Docteur Vaillant, Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme a décidé de l'implanter ailleurs, avec un imbroglio assez bien décrit dans le rapport d'enquête de la modification 1 du PLUi (voir les démentis à propos des terrains appartenant alors au Groupe Fiminco). Et Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme de se réjouir « Enfin un lycée à Romainville », alors qu'il n'a fait que le retarder, comme il retardera la construction d'un groupe scolaire, pour justifier son refus de construire des logements. En conclusion, modifier la destination de cet emplacement réservé n'est vraiment pas une priorité.
22/03/2023	Compensation des arbres	118	Est Ensemble	RD	0	Néant	NC																											Déposé le 22/03/2023 à 16:33	Bonjour, Dans les dispositions actuelles du règlement sur les arbres, (p.98) il existe une exception permettant l'application d'une compensation à l'échelle du périmètre de la ZAC. Or dans la pratique, les projets de renouvellement urbain peuvent aussi être concernés par la mise en place de compensation, et le fait de ne pas pouvoir l'appliquer à l'échelle du projet apparaît parfois problématique alors qu'ils concernent autant des projets d'intérêt général visant une amélioration du cadre de vie des habitants. Ainsi, il pourrait apparaître pertinent d'élargir l'application de cette disposition au-delà des ZAC aux périmètres d'opérations d'aménagement en général. Ainsi, la phrase pourrait évoluer ainsi : « Au sein des opérations d'aménagement, les mesures de compensation s'appliquent à l'échelle du périmètre de l'opération. » en lieu et place de « Au sein des ZAC, les mesures de compensations d'appliquent à l'échelle du périmètre de la ZAC ». Bien cordialement,	
22/03/2023	Préservation du tissu pavillonnaire	119	Romainville	RD	0	Néant	Particulier																											Déposé le 22/03/2023 à 16:48	A l'attention de Monsieur MÉRIL DECIMUS, Commissaire enquêteur. Habitant le quartier des Grands Champs à Romainville, je me réjouis de voir la volonté de limiter la hauteur et l'emprise des constructions dans cette zone réaffirmée et renforcée. Cela me semble évidemment cohérent avec son caractère pavillonnaire. Cependant, en consultant les pages d'observations au dossier d'enquête, j'ai été alarmé par la demande insistante faite par un promoteur, qui voudrait voir la zone passer en UM, ceci afin de pouvoir mener à bien plusieurs projets immobiliers qu'il semble avoir dans le quartier. Au-delà de ces projets, un changement de classification de la zone serait un appel à la longue procession des promoteurs, déjà habitués au démarchage agressif et menaçant pour faire main basse sur le quartier. Passer en UM, ce serait pour les habitants du quartier la densification des constructions et des circulations, le grignotage des zones encore vertes, arborées et de pleine terre, un rehaussement de hauteurs de construction inadmissible vu la typologie étroite des parcelles et la multiplication de projets à l'esthétique et aux finitions désastreuses. La ville ne s'est-elle pas suffisamment densifiée ces dernières années ? Le quartier Grand-Champs doit être maintenu dans sa classification proposée, UH20E10. Cordialement	



22/03/2023	Projet construction de logements rue André Joineau Changeement de zonage	122	Le Pré-Saint-Gervais	RD	O	Néant	Particulier								X						Déposé le 22/03/2023 à 17:02 Email : sophialamri@orange.fr	<p>Vous n'ignorez pas la situation actuelle au Pré St Gervais. Dans le département, c'est à la fois la ville la plus densément peuplée et la moins dotée en espaces verts publics de proximité : moins d'un demi-mètre carré par habitant (0,40 m2 exactement, peut-être un déplorable record du monde !), quand l'OMS préconise un minimum de 10 m2. Bordée du périphérique, c'est aussi l'une des plus polluées de France. Les particules fines et le dioxyde d'azote ont des taux deux fois (PM 2,5) et quatre fois (NO2) supérieurs aux normes OMS 2021.</p> <p>Les risques liés à la santé et à l'environnement sont nombreux. Comme vous le savez, les études scientifiques s'accroissent et confirment la corrélation entre densification, pollution, manque d'espaces verts arborés, pauvreté et santé des habitants. Malheureusement Le Pré est particulièrement exposé à ces fléaux. En outre, les effets délétères des canicules y sont renforcés dans un environnement totalement minéralisé (98%). Cette situation, aggravée par la quasi-absence d'espaces verts, entraîne des risques accrus de dégradation du bien-être, du stress, de maladies (AVC, asthmes, cancers) et de surmortalité. L'Observatoire Régional de Santé y a relevé le plus fort taux de mortalité au Covid 19 en juin 2020.</p> <p>Or à ce jour, malgré nos alertes signifiées (courriers, pétition, manifestation) lors des enquêtes publiques des PLU et PLUi sur les limites et les dangers de la densification d'une ville déjà sur-densifiée, la municipalité et Est Ensemble maintiennent leur objectif de + 15 % de logements en 2030 au Pré St Gervais, ce qui réduira encore la surface d'espaces verts publics de proximité à 0,39 m2 par habitant. Une diminution en totale contradiction avec les recommandations du Sdrif d'atteindre 10 m2 à cette échéance. Alors que le Sdrif exempte de toute construction nouvelle les villes carencées en espaces verts comme le Pré.</p> <p><b>STOP AUX CONSTRUCTIONS</b></p>
------------	---	-----	----------------------	----	---	-------	-------------	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	---	--

Date de dépôt	Sujet abordé	N° observation au RP	Ville concernée	Origine de l'observation	Pièces jointes	Référence de la pièce jointe	Qualité du déposant	Thématique	Dossier d'enquête	Déroulement de l'enquête	Concertation préalable	OAP Thématiques	OAP Territoires	OAP Sectorielles	Modification du règlement écrit	Modification du règlement graphique hors zonage	Modification de zonage	Espaces protégés paysagés (EPP)	PAPAG	Emplacements réservés	Protection de l'environnement / Création d'espaces verts	Nuisances urbaines	Observation à caractère général	Autre demande	Hors sujet	Informations sur le déposant	Observation
20/02/2023	Echanges avec le CE lors d'une permanence	Li1	Est Ensemble	RP Les Lias	0	Néant	Association			X															Jacques Tessier Association Cri du coq	Echange avec Monsieur Decimus sur des contributions passées émises dans le contexte de précédentes modifications du PLUi.	
20/02/2023	Projet d'aménagement ERMo25	Mo1	Montreuil	RP Montreuil	0	Néant	Particulier																X		Monsieur Hamou Mail: phamou@gmail.com	Je suis venu prendre connaissance des documents PLUi au nom du Conseil Syndical du 164 rue de Paris et du collectif Fraternité. Les résidents souhaiteraient savoir la réalité des projets sur les emplacements AXAMA, Rue de Paris nommés El ERMo25 sur les plans. Informations ambiguës. Que sont les constructions en violet et celles en gris ? L'absence de construction nouvelle voisine des immeubles du 164 rue de Paris (Intérieur) est-elle confirmée ? Demande d'avoir des informations claires et précises à ce sujet. Nous prendrons comme convenu avec Mme Somshit et Mazoozi contact avec M. Planchenault à ce sujet. M. Hamou	
22/02/2023	Protection fond de parcelle	Bon1	Bondy	RP Bondy	0	Néant	Collectif																X		Valérie Arbib Adresse: 7 impasse Carnot 93140 Bondy Mail: arbibvalerie@gmail.com Tel: 06 82 29 48 51	Nous sommes venus ce jour rencontrer M. Decimus afin de proposer que soit examiné dans le cadre du nouveau PLUi la protection des fonds de parcelle pour maintenir une distance suffisante entre les maisons et les constructions à venir dans le but de protéger le patrimoine architectural de la ville de Bondy. Nous allons compléter notre propos sur l'enquête publique dématérialisée.	
22/02/2023	Echanges avec le CE lors d'une permanence	Bon2	Bondy	RP Bondy	0	Néant	Professionnel			X															Alexandre Bravenet	Je suis passé ce jour, le 22/02/2023, pour me renseigner sur les modifications du PLUi en cours d'enquête. Je repars avec toutes les réponses à mes questions et sans observation particulière.	
22/02/2023	Echanges avec le CE lors d'une permanence	Bon3	Bondy	RP Bondy	0	Néant	Particulier			X															Denise Kasparian 4 bis rue Etienne Dolet Ville: Bondy Tel: 0620540380	pour avoir des renseignements sur le quartier	
25/02/2023	PLUi de la zone Madeleine Ouest UP n°4	NLS1	Noisy-le-Sec	RP NLS	0	Néant	Collectif							X											Tausacret Anne	Anne Tausacret, au nom d'un collectif d'habitant résidents du quartier Engelhard, nous nous intéressons au PLUi de la zone Madeleine Ouest UP n°4 et aimerions savoir ce qui est en droit de faire ou non sur cette zone. Les parcelles actuellement occupées par les salles Oasis (concerts, fêtes, Oasis Café avec Raves party et techno parade) génèrent des nuisances considérables, aux habitants à moins de 50m des habitations. Nous souhaitons que dans le projet futur ces nuisances soient prises en compte.	
25/02/2023	Emplacement réservé D5 (ERD5)	NLS2	Noisy-le-Sec	RP NLS	0	Néant	Particulier													X					Charolles Denis Mail: charolles.denis@gmail.com	Bonjour, je me questionne sur le devenir de la parcelle n°104 au 43 rue Jean Jaurès et des conséquences de l'emplacement réservé D5 (ERD5)	
25/02/2023	Emplacement réservé D5 (ERD5)	NLS3	Noisy-le-Sec	RP NLS	1	PJ-NLS3	Particulier								X						X				Scheyder Colette Mail: colette.scheyder@wanadoo.fr	Je suis très surprise de ne pas pouvoir consulter en papier le zonage correspondant à la modification n°2. Ce jour je dépose une observation concernant la parcelle D307 à l'angle (Square des Tilleuls), Gallienni/ Emmanuel Arago. ERD5 ou ER n°22 avec des destinations différentes. Je constate également un changement d'indice de F en M, je demande clairement des explications. Voir PJ	
25/02/2023	Caractère général	NLS4	Noisy-le-Sec	RP NLS	0	Néant	Particulier																X		Michel Staub Mail: m.staub56@orange.fr	De nombreuses parcelles subsistent côté pair le long de l'avenue Gallienni suite à l'extension du tramway T1 de Bobigny à la Gare de Noisy.	
25/02/2023	PAPAG No1	NLS5	Noisy-le-Sec	RP NLS	0	Néant	Particulier												X						Andrée Girard Adresse: 15 avenue de Strasbourg Mail: andree.girard@orange.fr	Je demande quels sont les projets sur le PAPAGNo1 sur l'Avenue de Strasbourg. Merci pour les informations que vous me fournirez.	
27/02/2023	Echanges avec le CE lors d'une permanence	BOB1	Bobigny	RP Bobigny	0	Néant	Association																	X	Redon Francis Environnement 93	Discussion avec le commissaire enquêteur avant rédaction d'observations plus circonstanciées.	
01/03/2023	Changement d'indice zone UH Romainville E vers T	Ro1	Romainville	RP Romainville	0	Néant	Particulier								X										David Cohen Adresse: 60 Rue Alexandre DUMAS ROMAINVILLE	Demande d'annulation du changement indice de E à T en zone Uh et la modification des façades de trois logements restent en zone Uh à 40% d'emprise au sol.	
01/03/2023	Protection des zones pavillonnaires	Ro2	Romainville	RP Romainville	0	Néant	Particulier								X										Guylaine Giacalone Adresse: 3 rue de la Galaxie Romainville	Je suis d'accord pour conserver toutes les zones pavillonnaires ne pas rajouter de grands immeubles. Prévoir plutôt des espaces verts. D'accord pour les 40% de pleine terre.	
04/03/2023	Echanges avec le CE lors d'une permanence	Mo2	Montreuil	RP Montreuil	0	Néant	Particulier			X															Anonyme	A la suite de ma visite ce matin et des informations généreusement apportées par Monsieur Decimus, je laisserai des commentaires sur le registre dématérialisé.	
04/03/2023	Echanges avec le CE lors d'une permanence	Mo3	Montreuil	RP Montreuil	0	Néant	Collectif			X															Anonyme	Merci pour la qualité des échanges ce matin suite à nos observations. Beaucoup d'écoute et d'explications sur le PLUi. Nous laisserons en plus nos observations sur le site dédié les dans prochains jours. Accueil exceptionnel de Monsieur Decimus.	
04/03/2023	Echanges avec le CE lors d'une permanence	Mo4	Montreuil	RP Montreuil	0	Néant	Association			X															Véronique Ilié Montreuil Environnement	Présente ce jour pour un échange très intéressant. Différents points ont été abordés qui me permettront d'élaborer un avis. En vous remerciant.	
06/03/2023	Echanges avec le CE lors d'une permanence	EE1	Noisy-le-Sec	RP Est Ensemble	0	Néant	Particulier			X															Colette Scheyder	Renseignements communiqués par le CE: Mes remarques seront mises en ligne ce jour.	





