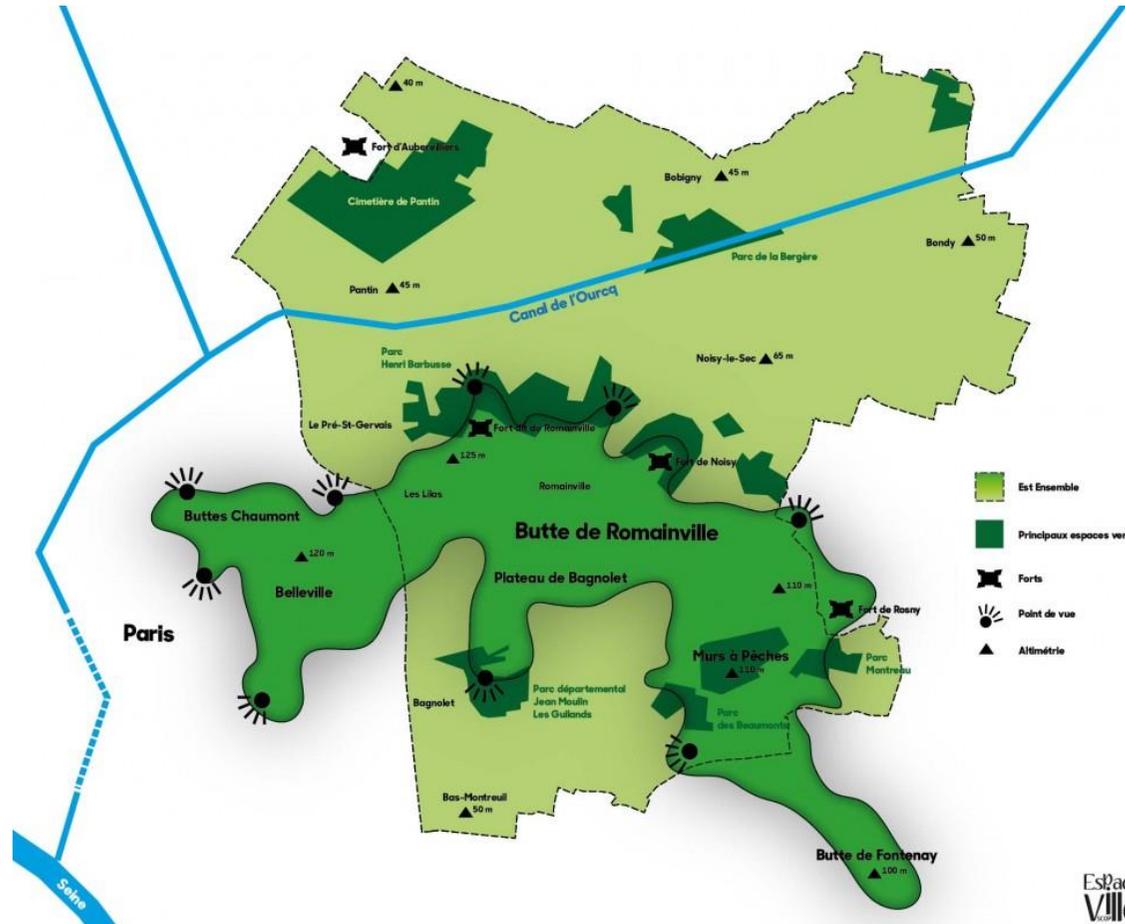


# ANNEXE 1 AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## SUR L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC EST ENSEMBLE



Enquête du lundi 7 octobre 2019 au jeudi 7 novembre 2019

COMMISSION D'ENQUETE

JP CHAULET : PRESIDENT

JF. BIECHLER : MEMBRE

B. BOURDONCLE : MEMBRE

J. HAZAN : MEMBRE

JL. COLIN : MEMBRE

DECEMBRE 2019

## Grille de dépouillement des observations recueillies, dans les registres papier selon les thèmes retenus, lors de l'enquête publique portant sur l'enquête PLUI d'Est Ensemble

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

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
	←Observations Courriers ou mails	Concentration préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Cœurs d'îlot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI			Hors sujet PLUI
<b>SIÈGE EPT EST ENSEMBLE</b>																							
Obs 1		X																		X	<p><b>Mme (Signature illisible) a écrit</b> : Réitère notre désapprobation de voir construire un immeuble au 79 de la rue Pierre Curie. Vous rappelle la colère des habitants de notre rue et notre pétition de l'an passé. Courrier explicatif suivra</p>	Le projet de PLUI n'a pas vocation à agir sur les permis de construire déjà déposés et instruits sur les PLU actuellement en vigueur.	
Cou 1																					<p><b>Le maire des Lilas a envoyé le courrier suivant</b> : Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) d'Est Ensemble, arrêté par le Conseil Territorial du 28 mai 2019, nous vous avons fait connaître certaines réserves et observations par courrier du 24 juillet 2019.</p> <p>Par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2019, la Ville des Lilas a émis un avis favorable assorti de réserves sur le dossier de PLUI. Je vous demande de bien vouloir annexer cette délibération au dossier soumis à enquête publique.</p> <p>Les observations du Conseil Municipal rejoignent celles de notre courrier du 24 juillet 2019, à l'exception d'un point relatif aux orientations d'aménagement et de programmation, raison pour laquelle je vous prie de bien vouloir supprimer la mention suivante <u>des recommandations de la Ville des Lilas sur le PLUI qui seront intégrées au dossier d'enquête publique</u> :</p> <p>« Des versions commentées des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUI sont jointes au présent courrier. Les principales attentes de la Ville concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la retranscription à l'identique des OAP sectorielles communales.</li> <li>- pour les OAP créées par le PLUI, notamment les OAP thématiques, une rédaction sur le ton de l'incitation ou de la recommandation, et non de l'obligation ou de la prescription normative. Il s'agit de permettre aux villes de se saisir des nouvelles dispositions de manière flexible, en fonction de leurs spécificités locales, et d'éviter de créer de la fragilité juridique pour les futures autorisations d'urbanisme :</li> <li>- Des ajustements de la documentation cartographique des OAP</li> </ul>	Les demandes d'évolutions du projet de PLUI portées par les villes font l'objet d'une annexe particulière (annexe 6). La maîtrise d'ouvrage propose de se reporter à cette annexe 6 afin d'avoir les réponses à ces différentes demandes.	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Cœurs d'îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUi Hors sujet PLUi																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p><i>thématiques, afin d'améliorer la traduction de la réalité du territoire communal. »</i></p> <p><u>Pièce jointe</u> : Extrait délibération du conseil municipal du 26 septembre 2019 :</p> <p>APRES EN AVOIR DELIBERE</p> <p>ARTICLE 1 : EMET UN AVIS FAVORABLE sur le projet de PLUi arrêté en tant que Personne Publique Associée, sous réserve de la prise en compte des prescriptions et observations composant cet avis, à savoir : Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; la retranscription à l'identique des OAP sectorielles communales.</p> <p>Le règlement : prise en compte des corrections suite à des erreurs de transcription. Concernant la mixité sociale, les dispositions applicables dans les secteurs de mixité sociale doivent être mises en cohérence avec le règlement. La Ville des Lilas souhaite conserver les normes du PLU approuvé le 20 novembre 2018, classement en zone N et intégration dans le parc des parcelles 191 et I367 Les annexes : rectification des erreurs lors de la retranscription du PLU des Lilas dans le PLUi.</p> <p>Prise en compte du risque lié aux anciennes carrières : intégrer aux annexes du PLUi la cartographie des zones d'aléas de mouvements de terrain liés aux anciennes carrières, et l'arrêté inter-préfectoral du 26 janvier 1966 et qu'il soit également mentionné dans le règlement.</p> <p>Que dans les dispositions générales du règlement apparaissent- que autorisations de construire peuvent être soumises à des prescriptions spéciales et la ville continuera la consultation systématique de l'Inspection Générales des carrières.</p>	
Cou 2																						<p><b><u>Maître GARRO, avocat a déposé l'observation suivante</u></b> :</p> <p>19055034 - MISSELYN / PLU EST ENSEMBLE</p> <p>Le contenu de ce courrier est strictement identique au Mail 10 du registre dématérialisé auquel il convient de se reporter</p>	Le contenu de cette observation est identique à l'email 10 (annexe 2), il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 10 (annexe 2) pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Cou 3																						<p><b><u>Le maire de Pantin a envoyé le courrier suivant</u></b> : Par courrier réceptionné en Mairie le 17 juin 2019, vous m'avez saisi pour avis sur le PLUi arrêté par le conseil territorial le 28 mai 2019.</p> <p>Le travail partenarial mené entre les villes et Est Ensemble, dont je me félicite, s'inscrit tout au long de l'élaboration du PLUi et en temps contraint, ce qui impose que les villes échangent sur le projet de règlement non seulement avant son arrêt par le conseil territorial, mais également après celui-ci, afin de continuer à ajuster le PLUi aux échelles communales. Le présent avis s'inscrit dans ce cadre.</p>	Les demandes d'évolutions du projet de PLUi portées par les villes font l'objet d'une annexe particulière (annexe 6). La maîtrise d'ouvrage propose de se reporter à cette annexe 6 afin d'avoir les réponses à ces différentes demandes.

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>Les PLU pantinois successifs, et notamment le PLU 6 actuellement en vigueur, sont porteurs d'ambitions fortes pour le développement de la Ville en matière d'environnement, de qualité urbaine, d'habitabilité des constructions ou encore de développement durable.</p> <p>J'entends que ces ambitions soient intégralement reprises et même amplifiées dans le PLUi, notamment en ce qui concerne le rapport au développement durable et à la nature en Ville, et je me félicite à cet égard des objectifs portés dans ce document en matière de pleine terre et de coefficient de biotope.</p> <p>Les deux premières pièces du PLUi sont constituées du rapport de présentation et du PADD, qui n'appellent pas d'observations. En particulier, le PADD a fait l'objet d'un débat acté par délibération du conseil municipal en date du 18 octobre 2018.</p> <p>La troisième pièce, constituée des orientations d'aménagement et de programmation, appelle quelques précisions détaillées en annexe du présent courrier.</p> <p>Quatrième pièce du PLUi, le règlement est structuré autour de dispositions communes à tout le territoire ou particulières à certaines villes, et nécessite pour sa part des précisions et des corrections, tant dans ses pièces écrites que graphiques, afin de garantir le maintien et le renforcement des objectifs portés par les PLU pantinois successifs.</p> <p>Pour les pièces écrites, les modifications souhaitées se structurent autour de quelques thèmes majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Matériaux biosourcés : préciser la définition dans le lexique, afin de garantir une règle pleinement compréhensible et donc opposable favorisant leur emploi ;</li> <li>- Mobilités douces : conserver le niveau d'ambition du PLU pantinois en maintenant la règle à 0,5 place de stationnement pour le logement sur l'ensemble du territoire ;</li> <li>- Exemplarité environnementale des équipements d'intérêt collectif : créer pour ces constructions des obligations transverses en matière de pleine terre et de coefficient de biotope, sans cependant retenir à leur égard de règle d'emprise au sol ;</li> <li>- Insertion environnementale : systématiser les dispositifs de toiture terrasse utile, notamment en zone UC ;</li> <li>- Lutte contre la densification en secteur pavillonnaire : préciser les gabarits envisageables en zone UH, afin de conserver le caractère morphologique propre à ces quartiers ;</li> <li>- Logements sociaux : confirmer le niveau d'ambition porté de longue date par la commune, fixé à 33 % pour tout projet supérieur à 1800 m²;</li> </ul>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concertation préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						- Qualité de l'habitat : Interdire toute extension de logements dans les secteurs déjà interdits à la création de logements. Concernant les pièces graphiques, les points principaux participent également de la poursuite des ambitions pantinoises : - Valorisation du patrimoine : préciser au bâtiment près, et non à la parcelle, les pièces relatives au patrimoine protégé ; - Insertion urbaine : interdire la création de nouveaux pignons aveugles, tout en traitant les pignons existants, par la création de dispositifs graphiques spécifiques à certaines parcelles ; - Promotion du développement du commerce : mise en cohérence des périmètres relatifs à la protection contre le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux existants avec ceux des dispositifs incitatifs à la réalisation de tels rez-de-chaussée ; - Valorisation du verdissage de la commune : retranscrire dans la carte des espaces paysagers protégés le travail engagé de longue date sur la protection du parc arboré du territoire par la commune. Par ailleurs, divers ajustements doivent être réalisés : ceci concerne notamment les planches traitant du plan de zonage, des emplacements réservés et des servitudes de localisation. Enfin, il apparaît que les annexes constitutives de la cinquième pièce, émises par l'État ou par d'autres PPA, devraient pouvoir être mises à jour par les intéressés en tant que de besoin, en fonction de leurs retours respectifs. Il s'agit notamment de la carte des servitudes d'utilité publique, de celle des ZAC, de celle des périmètres de prise en considération ainsi que des documents portant sur les risques. A ce sujet, le projet de PLUI arrêté ne comporte pas les arrêtés du 16 décembre 1986 et du 18 avril 1995 relatifs aux zones de dissolution de gypse et de zones de carrières, ni le Porter à Connaissance émis par arrêté du 25 janvier 2018. La Ville de Pantin sera vigilante aux orientations que l'Etat sera amené à donner quant à la prise en compte de ces documents et notamment au PAC qu'Est Ensemble avait transcrit dans la modification n°6 du PLU de Pantin à la demande de l'Etat. Vous trouverez les supports écrits et graphiques concernés en annexe, au titre de l'avis qu'émet la ville de Pantin sur le PLUI arrêté. Aussi j'émet un avis favorable sur le PLUI arrêté que vous m'avez transmis, sous la condition de la mise en œuvre des ajustements exprimés par le présent courrier et ses annexes. NDLR Il a par ailleurs joint son avis PPA du 17 septembre 2019 (qui fait partie du dossier d'enquête).	
Cou 4																						<b>Le maire de Romainville a écrit</b> : Par un courrier en date du 13 juin	Les demandes d'évolutions du projet de PLUI portées par

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble																					
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courrier.</p>	<p>les villes font l'objet d'une annexe particulière (annexe 6). La maîtrise d'ouvrage propose de se reporter à cette annexe 6 afin d'avoir les réponses à ces différentes demandes.</p>																					
																							<p>2019, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Etablissement Public Territorial Est-Ensemble, arrêté par délibération au Conseil de Territoire du 28 mai 2019, a été transmis à la commune de Romainville pour avis. Un premier avis a été formulé le 26 juillet 2019 pour faire état de demandes de corrections et de précisions dans les documents du futur PLUi.</p> <p>Certaines erreurs matérielles ou souhaits de modification n'ont pas été repérés à l'occasion de ce premier avis. Après poursuite de l'analyse du projet de PLUi, je vous transmets donc par la présente des remarques complémentaires, portant principalement sur des clarifications écrites et graphiques du règlement dans la zone UP9 (actuelle ZAC de l'Horloge), la création d'un nouveau secteur dans les Bas-Pays pour favoriser les transitions entre tissus urbains, ainsi que sur la mise en concordance des pièces graphiques entre elles.</p> <p>Elaboration du PLUi d'Est Ensemble</p> <p>Compilation des remarques dans le cadre des avis des communes-Ville de Romainville</p> <p><i>Document complémentaire à l'avis rendu au titre des PPA en date du 26 juillet 2019</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :</th> <th>Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)</th> <th>Élément à modifier</th> <th>Proposition de modification</th> <th>Justification de la modification</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5"><b>REGLEMENT ECRIT</b></td> </tr> <tr> <td>Remarque n°78 S.1 règlement écrit - Dispositions particulières</td> <td>253 Zone UP9</td> <td>Zone UP9, destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition : Artisanat et commerce de détail, interdit au sein des secteurs UPP9a, UPP9c, UPP9d et UPP9e</td> <td>Ne pas interdire l'artisanat et le commerce de détail dans les secteurs UPP9a, UPP9c, UPP9d et UPP9e (complément de la remarque n°37 émise le 26 juillet)</td> <td>Conserver les dispositions existantes dans le PLU en vigueur, fondées sur le projet urbain de la ZAC de l'Horloge</td> </tr> <tr> <td>Remarque n°79 S.1 règlement écrit - Dispositions particulières</td> <td>253 Zone UP9</td> <td>Zone UP9, destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition : Hébergement hôtelier et touristique, interdit au sein du secteur UPP9c et UPP9e</td> <td>Ne pas interdire l'hébergement hôtelier et touristique dans le secteur UPP9c</td> <td>Conserver les dispositions existantes dans le PLU en vigueur, fondées sur le projet urbain de la ZAC de l'Horloge</td> </tr> </tbody> </table>	Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification	<b>REGLEMENT ECRIT</b>					Remarque n°78 S.1 règlement écrit - Dispositions particulières	253 Zone UP9	Zone UP9, destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition : Artisanat et commerce de détail, interdit au sein des secteurs UPP9a, UPP9c, UPP9d et UPP9e	Ne pas interdire l'artisanat et le commerce de détail dans les secteurs UPP9a, UPP9c, UPP9d et UPP9e (complément de la remarque n°37 émise le 26 juillet)	Conserver les dispositions existantes dans le PLU en vigueur, fondées sur le projet urbain de la ZAC de l'Horloge	Remarque n°79 S.1 règlement écrit - Dispositions particulières	253 Zone UP9	Zone UP9, destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition : Hébergement hôtelier et touristique, interdit au sein du secteur UPP9c et UPP9e	Ne pas interdire l'hébergement hôtelier et touristique dans le secteur UPP9c	Conserver les dispositions existantes dans le PLU en vigueur, fondées sur le projet urbain de la ZAC de l'Horloge
	Numéro de la remarque et pièce du PLUi concernée :	Numéro de page ou numéro de plan (et localisation éventuelle)	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification																																						
	<b>REGLEMENT ECRIT</b>																																										
	Remarque n°78 S.1 règlement écrit - Dispositions particulières	253 Zone UP9	Zone UP9, destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition : Artisanat et commerce de détail, interdit au sein des secteurs UPP9a, UPP9c, UPP9d et UPP9e	Ne pas interdire l'artisanat et le commerce de détail dans les secteurs UPP9a, UPP9c, UPP9d et UPP9e (complément de la remarque n°37 émise le 26 juillet)	Conserver les dispositions existantes dans le PLU en vigueur, fondées sur le projet urbain de la ZAC de l'Horloge																																						
	Remarque n°79 S.1 règlement écrit - Dispositions particulières	253 Zone UP9	Zone UP9, destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition : Hébergement hôtelier et touristique, interdit au sein du secteur UPP9c et UPP9e	Ne pas interdire l'hébergement hôtelier et touristique dans le secteur UPP9c	Conserver les dispositions existantes dans le PLU en vigueur, fondées sur le projet urbain de la ZAC de l'Horloge																																						

# ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble
<b>← Observations Courriers ou mails</b>  Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																						
																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.
<b>REGLEMENT PIÈCES GRAPHIQUES</b>																						
Remarque n°80	6.10b Plan de zonage sud	Secteur Grands-Champs		Remplacer l'indice UH 71010 sur le territoire de Bagnotet, afin de ne pas laisser penser qu'il s'applique également à Romainville.	Clartification des dispositions réglementaires																	
Remarque n°81	6.10b Plan de zonage sud	Secteur 3 communes		Sur le secteur indiqué, reprendre les dispositions du plan de zonage global pour le plan de zonage sud, tout en intégrant la remarque n°60 émise le 26 juillet	Rectification d'une erreur matérielle																	
Remarque n°82	6.10 Plans de zonage			Dans la continuité de la remarque n°81 ci-dessus, veiller à la bonne concordance des informations graphiques entre les différents plans de zonage, pour ne pas créer de confusion à l'application	Rectification d'une erreur matérielle																	
Remarque n°83	6.10 Plans de zonage	Place Carnot		Supprimer le fillet de hauteur sur l'avenue Barbusse, entre le n°1 et le n°45 de la rue	La proximité de l'ensemble de la Villa Brzza, répertoriée dans le volet patrimonial du PLUI, nécessite de revoir finement les règles sur le boulevard Barbusse pour permettre une bonne intégration des projets avec les parcelles situées à l'arrière du boulevard, aux hauteurs maximales plus basses. Le fillet de hauteur autorisé ne permet pas cette bonne intégration, et nécessite donc d'être supprimé du côté impair de la voie.																	
Remarque n°84	6.10 Plan de zonage	Secteur Bas-Pays		Délimiter un nouveau secteur « UR – 70B13 » sur les parcelles entourées en rouge	La création de ce nouveau secteur le long de la rue Paul de Kock a pour objectif de favoriser une transition entre deux morphologies urbaines distinctes : en UR à l'est, des programmes d'immeubles collectifs de 4 étages maximum ont été réalisés entre 2017 et 2019 ; en UH à l'ouest, une zone majoritairement pavillonnaire de gabarit à 2 étages maximum. Ce nouveau secteur est occupé aujourd'hui par un centre de santé à 2 étages, et par des pavillons plus bas. Il est donc souhaitable d'arriver à un épannelage progressif des hauteurs en cas de projet, ce qui ne permettrait pas les règles actuelles avec 22m de hauteur maximum. De même, dans un objectif d'harmonisation des constructions avec le tissu existant de la rue Paul de Kock, le même recul obligatoire à l'alignement de 3 m des deux côtés de la rue est souhaité en cas de nouveau projet, plutôt qu'une implantation possible à l'alignement comme le prévoit l'indice 1 dans le projet de PLUI arrêté.																	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble											
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																						<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>											
																							<table border="1"> <tr> <td>Remarque n°85 6.10 Plans de zonage</td> <td>ZAC de l'Horloge</td> <td></td> <td>Le dispositif de recul obligatoire de 3m le long de l'avenue Gaston Roussel ne correspond pas exactement à la reprise du dispositif créé à l'occasion de la déclinaison réglementaire du projet de la ZAC de l'Horloge, qui prévoit un nouvel alignement représenté graphiquement sur le plan de zonage. À partir duquel il est possible de venir s'implanter au droit ou en retrait d'au moins 2m. À noter également que le nouvel alignement prévu dans le projet de la ZAC n'est pas situé à une distance égale du parcellaire actuel partout comme le prévoit le dispositif du PLUI. Il est souhaité de conserver les effets du dispositif initial, sur la base duquel sont élaborés les projets en cours dans cette zone.</td> <td>Clarification des dispositions réglementaires</td> </tr> <tr> <td>Remarque n°86 m.2.d Dispositions graphiques implantations</td> <td>Page 93</td> <td>« Recul obligatoire : Sur les lindes « recul obligatoire » identifiés sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en recul. La distance de recul minimum figure sur le document graphique. »</td> <td>La figure lindaire en deux lignes parallèles peut induire en erreur sur la référence à choisir pour le recul. Il faudrait modifier cette représentation pour que la ligne de référence soit claire.</td> <td>Faciliter l'interprétation de la règle edicée.</td> </tr> </table>	Remarque n°85 6.10 Plans de zonage	ZAC de l'Horloge		Le dispositif de recul obligatoire de 3m le long de l'avenue Gaston Roussel ne correspond pas exactement à la reprise du dispositif créé à l'occasion de la déclinaison réglementaire du projet de la ZAC de l'Horloge, qui prévoit un nouvel alignement représenté graphiquement sur le plan de zonage. À partir duquel il est possible de venir s'implanter au droit ou en retrait d'au moins 2m. À noter également que le nouvel alignement prévu dans le projet de la ZAC n'est pas situé à une distance égale du parcellaire actuel partout comme le prévoit le dispositif du PLUI. Il est souhaité de conserver les effets du dispositif initial, sur la base duquel sont élaborés les projets en cours dans cette zone.	Clarification des dispositions réglementaires	Remarque n°86 m.2.d Dispositions graphiques implantations	Page 93	« Recul obligatoire : Sur les lindes « recul obligatoire » identifiés sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en recul. La distance de recul minimum figure sur le document graphique. »	La figure lindaire en deux lignes parallèles peut induire en erreur sur la référence à choisir pour le recul. Il faudrait modifier cette représentation pour que la ligne de référence soit claire.	Faciliter l'interprétation de la règle edicée.
Remarque n°85 6.10 Plans de zonage	ZAC de l'Horloge		Le dispositif de recul obligatoire de 3m le long de l'avenue Gaston Roussel ne correspond pas exactement à la reprise du dispositif créé à l'occasion de la déclinaison réglementaire du projet de la ZAC de l'Horloge, qui prévoit un nouvel alignement représenté graphiquement sur le plan de zonage. À partir duquel il est possible de venir s'implanter au droit ou en retrait d'au moins 2m. À noter également que le nouvel alignement prévu dans le projet de la ZAC n'est pas situé à une distance égale du parcellaire actuel partout comme le prévoit le dispositif du PLUI. Il est souhaité de conserver les effets du dispositif initial, sur la base duquel sont élaborés les projets en cours dans cette zone.	Clarification des dispositions réglementaires																													
Remarque n°86 m.2.d Dispositions graphiques implantations	Page 93	« Recul obligatoire : Sur les lindes « recul obligatoire » identifiés sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en recul. La distance de recul minimum figure sur le document graphique. »	La figure lindaire en deux lignes parallèles peut induire en erreur sur la référence à choisir pour le recul. Il faudrait modifier cette représentation pour que la ligne de référence soit claire.	Faciliter l'interprétation de la règle edicée.																													
Cou 5																						<p><b><u>Le groupe IN'LI a envoyé ce courrier signé par le directeur général adjoint</u></b> : <b>Objet</b> : Requête formulée dans le cadre de l'enquête publique - PLUI d'Est Ensemble Projets sur le patrimoine in'li, rue du Garde-Chasse &amp; rue Floréal</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique prescrite par le Président d'Est Ensemble par l'arrêté n°2019-1207 du 16 septembre 2019, la société IN'LI entend formuler, par le présent courrier, les observations et propositions exposées ci-dessous.</p> <p>In'li filiale du groupe action logement spécialisée dans le logement intermédiaire, a pour objectif de loger les salariés d'entreprises et les rapprocher de leur lieu de travail. Il s'agit d'une mission d'intérêt général menée sur le territoire francilien dans les zones où l'offre de logement est particulièrement tendue. La commune des Lilas fait partie des communes cibles très demandées par nos locataires. Ce sont 854 demandes de logements qui ont été formulées sur notre plateforme de commercialisation en 2018 pour seulement 30 logements mis en location.</p> <p>Nous avons engagé une réflexion globale sur notre patrimoine devant permettre sa transformation et la création d'une offre nouvelle de logement. Cette démarche a été menée sur les 6 ensembles que nous avons en propriété sur la commune des Lilas et qui représentent 298 logements. Deux d'entre eux sont localisés en proximité immédiate des transports en commun et présenteraient des possibilités de construction nouvelle.</p> <p>La mise en place du nouveau PLUI vient cependant particulièrement contraindre ces intentions. C'est dans ce cadre que nous vous sollicitons et vous adressons le présent courrier.</p> <p>Le premier site en projet concerné est situé au 35 rue du Garde-Chasse et comprend 129 logements répartis de part et d'autre de la rue du</p>	<p>Suite à des échanges avec la ville des Lilas, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter les réponses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant le projet rue du Garde-Chasse, celui-ci ne tient pas compte du pourcentage de pleine terre et du coefficient de biotope demandés dans le PLUI et il ne sera pas possible de déroger à cette règle. Il est proposé de ne pas prendre en compte cette demande.</li> <li>- Concernant le projet rue Floréal, le projet ne tient pas compte du pourcentage de pleine terre demandé dans le PLUI et il n'est pas possible de déroger à cette règle. Il est proposé de ne pas prendre en compte cette demande.</li> </ul>										

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>Garde-Chasse.</p> <p>Nous portons un projet de construction d'environ 15 logements permettant la transformation d'un espace très minéral servant actuellement aux stationnements de nos résidents. Cet espace donne sur l'arrière de la résidence sur la rue du Tapis Vert. L'ensemble des places de parkings supprimées dans le cadre du projet seraient reconstituées en sous-sol du nouveau programme. Les espaces extérieurs aux abords de la résidence et du nouveau bâtiment seraient végétalisés.</p> <p>Ce programme répond aux objectifs de mixité et de densification contrôlée attendue sur la zone UM14D13 à laquelle notre parcelle est rattachée.</p> <p>L'intention de projet répond aux dispositions du PLUI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projet de logement en compatibilité avec les destinations d'usages autorisées sur la zone</li> <li>- L'implantation du projet est prévue en retrait des voies publiques et des limites séparatives conformément aux dispositions du PLUI</li> <li>- L'emprise du bâtiment projeté et des bâtiments existants représentent 37% de la superficie du terrain pour 50% autorisé dans le PLUI. Le projet ne permet pas de répondre aux enjeux de pleine terre devant représenter 30% de la superficie du terrain ainsi qu'au coefficient de biotope devant également représenter 5% de la superficie du terrain.</li> <li>- Le projet répond aux contraintes de hauteur limitées à R+3 maximum</li> <li>- Le projet répondra aux objectifs de performances énergétiques et de qualité de l'habitat</li> </ul> <p><u>Les contraintes de pleine terre limitent la construction possible en sous-sol et ne permettent pas la création d'un parking de capacité suffisante pour répondre aux besoins de reconstitution des places de parking supprimées et au besoin de stationnement généré par le nouveau programme.</u></p> <p>Le second site en projet concerné est situé au 39 rue Floréal et comprend 92 logements répartis sur deux immeubles.</p> <p>Nous portons un projet de construction d'environ 37 logements dont 22 logements sociaux permettant la transformation d'un espace très minéral servant actuellement aux stationnements de nos résidents. Cet espace donne sur l'arrière de la résidence et sur l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. De la même façon que sur le site du Garde-Chasse, l'ensemble des places de parkings supprimées dans le cadre du projet</p>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>seraient reconstituées en sous-sol du nouveau programme. Les espaces extérieurs aux abords de la résidence et des nouveaux bâtiments seraient végétalisés.</p> <p>Cette programmation mixte répond aux objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale attendus sur la zone (UR 10F16) à laquelle notre parcelle est rattachée. Le projet envisagé peut permettre une liaison piétonne supplémentaire afin de développer la perméabilité de cette grande emprise et favoriser l'accès à la nouvelle station de métro, comme préconisé dans les orientations de l'OAP Serge Gainsbourg.</p> <p>L'intention de projet répond aux dispositions du PLUI :</p> <p>La programmation mixte de logements est compatible avec les destinations d'usages autorisées sur la zone</p> <p>La programmation sociale prévue dans ce projet s'inscrit au-delà des attentes du PLH des Lilas et respectera un financement à 40% PLUS, 30% PLAI et 30% PLS</p> <p>L'implantation du projet est prévue en retrait des voies publiques et des limites séparatives conformément aux dispositions du PLUI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise du bâtiment projeté et des bâtiments existants représente 25% de la surface du terrain pour 30% autorisée dans le PLUI</li> <li>- Le projet prévoit 30% de la surface libre du terrain en pleine terre comme exigé dans l'actuel PLU des Lilas</li> <li>- La hauteur projetée du projet est supérieure à R+4 et s'inscrit à R+7 selon une dérogation possible pour une programmation sociale dans l'actuelle PLU des Lilas et permet une meilleure liaison avec les héberges</li> <li>- Le projet répondra aux objectifs de performances énergétiques et de qualité de l'habitat</li> </ul> <p><u>La résidence en l'état ne répond pas aux nouvelles exigences de pleine terre préconisées par le PLUI, soit 50% de la surface du terrain (contre 30% de la surface libre du terrain souhaitée actuellement) et empêche toute mutation de cet ensemble en patrimoine. La hauteur plafonnée à R+4 vient dégrader la constructibilité de l'offre sociale et vient créer un effet dent creuse avec les héberges.</u></p> <p>Nous vous adressons en annexes de ce courrier une note technique réalisée par notre architecte pour chaque site reprenant les éléments exposés ci-avant en détail.</p> <p>Afin de ne pas geler les possibilités sur notre patrimoine et ne pas dévaluer fortement la valeur de nos ensembles immobiliers, nous souhaitons vous proposer d'intégrer au projet de PLUI les dérogations</p>	

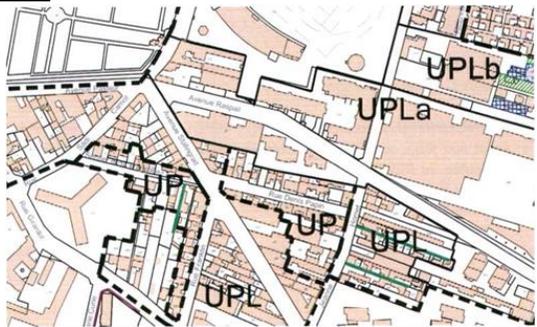
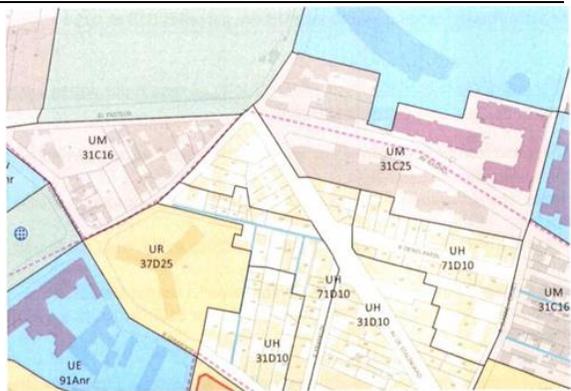
ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Coeurs d' ilot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUi Hors sujet PLUi																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						suivantes : <u>Projet Garde-Chasse (Zone UM14D13)</u> Proposition n°1 : Ajouter une tolérance sur le pourcentage de pleine terre souhaité dans le cadre de projets de construction réalisés sur des terrains déjà bâtis et prévoyant la mise en sous-sol de place de parkings existantes avec comme objectif de ne pas dégrader le pourcentage de pleine terre existante. <u>Projet Floréal (Zone UR 10F16)</u> Proposition n°2 : Appliquer le dispositif d'harmonisation des héberges prévu pour les zones UC et UM, afin de permettre une meilleure liaison avec les avoisinants. Proposition n°3 : Ajouter une tolérance sur le pourcentage de pleine terre souhaité dans le cadre de projets de construction réalisés sur des terrains déjà bâtis et prévoyant la mise en sous-sol de parkings existants, avec comme objectif de ne pas dégrader le pourcentage de pleine terre existante. Pour l'ensemble des raisons exposées ci-dessus, IN'LI vous demande, Monsieur le Président, de bien vouloir prendre en considération les observations et propositions formulées dans le rapport et les conclusions de la commission d'enquête que vous transmettez au Président d'Est Ensemble. <u>NDLR</u> : Ont été joints à cette demande un ensemble de documents analysant les deux projets objets de cette demande	
Cou 6																						<b><u>Le Groupe IN'LI a envoyé ce courrier</u></b> dont le contenu est strictement identique au contenu du Mail 71 auquel il convient de se reporter	Le contenu de cette observation est identique au Courrier 5, il est proposé de se reporter à la réponse au Courrier 5 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Cou 7																						<b><u>Le Maire de Montreuil par son adjoint délégué à l'aménagement durable a envoyé un courrier</u></b> dont le contenu est strictement identique au Mail 101 auquel il convient de se reporter.	Les demandes d'évolutions du projet de PLUi portées par les villes font l'objet d'une annexe particulière (annexe 6). La maîtrise d'ouvrage propose de se reporter à cette annexe 6 afin d'avoir les réponses à ces différentes demandes.
Cou 8												X										<b><u>ASSISTANCE PUBLIQUE – HÔPITAUX DE PARIS a écrit</u></b> : Lors de l'élaboration du projet de plan d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté par le conseil de territoire d'Est Ensemble, et soumis à enquête publique, l'Assistance publique - Hôpitaux de Paris (AP-HP) a été associée en tant que Personne Publique Associée (PPA) et par courrier du 29 juillet 2019, adressé à Monsieur Gérard COSME, Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, a fait part de ses observations. L'AP-HP est propriétaire de patrimoine foncier sur ce territoire,	Suite à des échanges avec la ville de Bondy, la maîtrise d'ouvrage propose que cette demande ne soit pas prise en compte. En effet, dans le PLU de Bondy actuellement opposable, le zonage de ces parcelles sont déjà spécifique et il est proposé de le maintenir dans ces spécificités. En fonction des échanges qui se tiendront entre l'APHP, la ville de Bondy et Est Ensemble, et des projets partagés qui pourraient émerger, il sera toujours possible de faire

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<b>←-Observations Courriers ou mails</b> Concertation préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUi Hors sujet PLUi																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						notamment l'hôpital Avicenne sur la commune de Bobigny, et l'hôpital Jean-Verdier sur la commune de Bondy. Concernant ce dernier, je souhaite renouveler nos remarques, lors de la période de la révision du PLU de la commune de Bondy, l'AP-HP a formulé plusieurs observations en tant que Personne Publique Associée. Elle a partagé avec la commune ses projets d'évolution du site hospitalier, notamment l'hypothèse d'une libération, en vue d'une mutation, de certaines parcelles. Dans ce cadre, elle sollicitait le maintien en zone UC de ces parcelles, le zonage UCh proposé dans le PLU arrêté ne permettant pas d'évolution non-hospitalière du site. Dans le projet de PLUi, le zonage proposé pour l'hôpital est UEh. Nous réitérons notre demande de maintenir l'ensemble du site dans un zonage équivalent à la zone UC du PLU de Bondy en vigueur, ce qui permet d'envisager à la fois le maintien d'une activité de soins, et une éventuelle évolution vers d'autres destinations. Vous remerciant vivement de l'attention que vous porterez à ma demande	évoluer ce zonage, dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLUi.
Cou 9												X										<p><b>Les Sociétés STALINGRAD 2 et SAS REBITEC</b> présentent les observations suivantes quant à l'affectation en zone UH des parcelles D16 et D13 à Bagnolet :</p> <p><b>I - Présentation des sociétés observantes et intérêt à agir</b></p> <p>La société STALINGRAD 2 est propriétaire, depuis 2014, de la parcelle D16, pour y perpétuer la mise en location d'un local commercial à l'agence de pompes funèbres « REBILLON ». Le fonds de commerce « REBILLON » y est exploité depuis 1987. J'en suis l'ancien propriétaire et je demeure en partenariat avec la société FUNECAP IDF qui me l'a racheté en 2013. L'agence REBILLON exerce une activité de pompes funèbres en lien avec le cimetière de BAGNOLET en face.</p> <p>La société REBITEC est propriétaire, depuis 1996, de la parcelle voisine D13, terrain à usage de stockage de matériel et de fournitures. La société REBITEC exerce une activité de travaux de cimetières, notamment pour le compte de la Commune de BAGNOLET.</p> <p>Les sociétés précitées exercent des activités commerciales et professionnelles complémentaires et à dominante funéraire. Depuis 2015, elles travaillent de concert à un projet immobilier ambitieux pour maintenir et développer leurs activités.</p> <p><b>II - Evolution du zonage entre le PLU de la Commune de BAGNOLET et le PLUi</b></p> <p>II-I - Situation actuelle dans le cadre du PLU de la Commune de</p>	Le contenu de cette observation est identique à l'email 50 (annexe 2), il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 50 (annexe 2) pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p><b>BAGNOLET :</b></p>  <p>Les parcelles D16 et D13 sont classées en zone UPL, zone de petits collectifs de type R+3+Comble.</p> <p>Il y a une cohérence manifeste du zonage actuel au carrefour de l'avenue Pasteur, de la rue Sadi Carnot, de l'avenue Stalingrad et de l'avenue Raspail.</p> <p>Ce zonage permet la mixité du quartier entre activités professionnelles et habitations.</p> <p><u>II-2 - Situation actuelle dans le cadre du PLUi d'EST ENSEMBLE :</u></p>  <p>Les parcelles D16 et D13 sont classées en zone UH par contraste aux autres parcelles donnant sur le carrefour, qui sont toutes classées en</p>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>zone UM.</p> <p>Pour rappel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° La zone UH est une zone résidentielle ou la création d'activité est limitée.</li> </ul> <p>Elle comprend les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire.</p> <p>Les objectifs sont : la préservation de la fonction principalement résidentielle, la préservation des formes urbaines actuelles, la préservation des espaces de jardin constitutifs de la trame verte du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>° La zone UM est une zone mixte dans laquelle la quasi-totalité des destinations est permise. Elle correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire. Cette zone présente des formes urbaines hétérogènes.</li> </ul> <p>Les objectifs sont : le maintien d'une mixité de fonctions, la densification possible dans le respect de l'environnement urbain, la transition avec les quartiers moins denses à traiter.</p> <p>L'attribution du zonage UH aux parcelles D16 et D13 apparaît ainsi en rupture avec le zonage antérieur et en rupture avec le zonage voisin.</p> <p>Cette modification en rupture du zonage des parcelles D16 et D13 nous semble constituer, à plusieurs égards, une erreur manifeste d'appréciation, voire une irrégularité.</p> <p><b><u>III - Contradictions constituées par le zonage UH des parcelles D16 et D13 :</u></b></p> <p><u>III-I - Incohérence du découpage géographique au regard des autres ensembles de parcelles donnant sur le même carrefour :</u></p> <p>Les deux parcelles considérées forme un ensemble donnant sur un carrefour sur lequel convergent 4 ensembles de parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles entre l'avenue Pasteur et la rue Sadi Carnot (jusqu'au n°199), classées UM31C16 ;</li> <li>- Les parcelles entre la rue Sadi Carnot (jusqu'au n°206) et l'avenue Stalingrad, classées UH31D10 ;</li> <li>- Les parcelles entre l'avenue Stalingrad et l'avenue Raspail, classées UM31C25 ;</li> <li>- Les parcelles entre l'avenue Raspail et la suite de la rue Sadi Carnot (à partir du n°208), classées UM31C25.</li> </ul> <p>Il en résulte sur le plan une incohérence avec un effet « de pointe » d'une</p>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>zone UH entourée de zones UM sur le tout le reste du carrefour. Cela induit en pratique un carrefour avec des hauteurs potentielles d'immeubles de 10, 16 et 25 mètres. Par suite, sur le plan de l'insertion urbaine et de la cohérence du quartier cela ne peut qu'entraîner une difficulté d'intégration harmonieuse des volumes bâtis forcement hétéroclites.</p> <p>En conclusion cette discontinuité des zones UM constitue une erreur manifeste d'appréciation sur le plan urbain.</p> <p><u>III-2 - Contradiction du zonage UH avec les activités commerciales et professionnelles existantes :</u></p> <p>Les documents composants le PLUi sont : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le Rapport de Présentation, le Règlement Général du PLUi (comprenant le zonage) et le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).</p> <p>Ces documents complémentaires se doivent de présenter une grande cohérence des objectifs. En particulier, une contradiction entre le zonage et le PADD serait entachée d'illégalité. Dans la présentation de l'enquête publique le PADD est qualifié de clé de voûte du PLUi. Aux termes de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>L'objectif de maintien des activités commerciales existantes est réaffirmé de manière constante par ces documents, ainsi :</p> <p>Les critères de mutation des sites, édictés par le SDRIF doivent se faire avec la prise en compte des caractéristiques foncières des sites, leur vocation et occupation actuelle. Ces caractéristiques sont même qualifiées de critères primordiaux.</p> <p>Pour sa part, le rapport de présentation comporte la justification des choix. A la page 90 de ce rapport ce critère est confirmé par les objectifs suivants : « Définir une organisation spatiale équilibrée tenant compte des polarités existantes, des identités urbaines et des modes de vie. Renforcer les richesses des différents quartiers du territoire en respectant leurs identités ».</p> <p>La page 17 du Rapport de présentation à pour entête : « Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée ».</p> <p>Il est précisé en page 39 : « Maintenir et conforter la dimension économique des principaux quartiers (majoritairement mixtes au niveau fonctionnel) présentant une forte densité et diversité d'emplois et d'activités de bureaux.</p>	

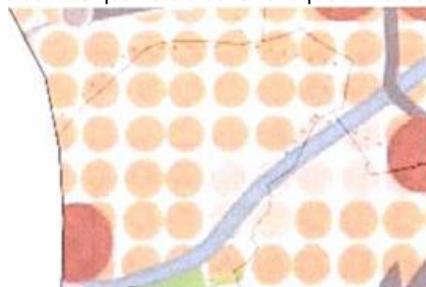
ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services et d'artisanat, et privilégier leur maintien et leur développement dans un contexte urbain apaisé ».</p> <p>Et en page 92 :</p> <p>« Mettre en place des conditions de développement économique adaptées au contexte urbain (accessibilité, voisinage,) y compris dans le pavillonnaire et de maintien des entreprises existantes. »</p> <p>La page 17 évoque : « Rapprocher la formation et l'emploi ».</p> <p>Et on y trouve ces moyens :</p> <p>« Améliorer et favoriser la mobilité résidentielle des entreprises du territoire et leur permettre de trouver des locaux correspondant à leurs besoins à chaque étape de leur développement. »</p> <p>A la page 19 du rapport de présentation on y trouve : « Rééquilibrer ! 'activité économique au sein du territoire, en la renforçant dans les centres- villes et les centralités existantes, en la maintenant dans les quartiers mixtes et en favorisant de nouvelles implantations dans les Quartiers « Politique de la Ville » ...</p> <p>En conclusion, l'objectif de conservation et de développement des activités économiques existantes est clairement affiché dans le PADD et en constitue même un point fort. Ce point est logiquement confirmé dans le rapport de présentation.</p> <p>Le classement en zone UH de notre terrain à dominante d'activité professionnelle constitue donc une erreur manifeste d'appréciation de la situation existante. Les caractéristiques de la zone UH à vocation pavillonnaire ne sont pas adaptées aux objectifs définis dans les documents du PLUi.</p> <p><u>III-3 - Contradiction du zonage UH avec l'objectif de densification urbaine voulue par SDRIF :</u></p> <p>Dans le rapport de présentation du PLUi, il est rappelé une composante du SDRIF approuvé le 27/12/2013.</p> <p>La carte qui est représentée pour l'horizon 2030, page 7, comporte la préconisation des densifications des différentes zones.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE</li> </ul> <p>Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région le de France</p> <p>Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région.</p>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>Il préconise des actions pour</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Corriger les disparités spatiales sociales et économiques de la région.</li> <li>• Coordonner l'offre de déplacement.</li> <li>• Préserver les zones rurales et naturelles</li> </ul> <p>Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013</p> <p>le SDRIF, à travers le projet spatial régional, positionne Est Ensemble comme un espace stratégique pour le rayonnement et le développement de la métropole. Le secteur « Du canal de l'Ourcq à Clichy-Montfermeil » • constitue un des 14 Territoires d'intérêt Métropolitain, avec des potentiels de densification à recomposer en cœur d'agglomération. Le rééquilibrage régional doit ainsi s'appuyer sur le potentiel métropolitain des territoires de l'est parisien et dont Est ensemble fait partie intégrante</p> <p>→ A l'horizon 2010, le SDRIF préconisé sur le territoire d'Est Ensemble :</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Les espaces urbanisés à optimiser</li> <li>❖ Les quartiers à densifier à proximité d'une gare</li> <li>❖ Les secteurs à fort potentiel de densification</li> <li>❖ L'armature logistique</li> </ul>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>Si l'on examine la zone de notre terrain, cette carte ne comporte pas d'hétérogénéité de densification dans notre quartier. La légende de cette carte l'indique comme quartiers à densifier à proximité d'une gare.</p>  <p>Il est donc incohérent de retrouver les parcelles D13 et D16 dans la zone UH à vocation pavillonnaire donc à forte consommation de terrain en contradiction avec l'objectif d'optimisation des ressources foncières du SDRIF au lieu de zone UM.</p> <p>En effet, dans une première hypothèse où les parcelles D16 et D13 conserveraient, comme c'est le cas actuellement, les mêmes caractéristiques que la parcelle E16 (au 199 rue Sadi Carnot, face à la parcelle D16), elles seraient mutées en zone UM 31C16. L'emprise au sol serait de 60% et la hauteur maximum à 16 mètres, soit un bâtiment R+4. La constructibilité théorique sur les deux parcelles d'une superficie de 850 m2 s'élèverait alors à <math>5 \times 510 = 2550</math></p> <p>Alors que, dans une seconde hypothèse qui est celle du PLUI en projet, les parcelles D16 et D13 sont déclassées en zone ŪH 31D10. L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain et la hauteur maximum de la construction projetée limitée à 10 m, soit un bâtiment R+2. La constructibilité théorique sur les deux parcelles d'une superficie de 850 m2 serait donc de <math>3 \times 425 = 1275</math> m2.</p> <p>Le classement en zone UH au lieu de UM à pour conséquent une perte de constructibilité théorique de 50%. Cette dé densification est en contradiction avec les objectifs du SDRIF qui prône l'optimisation des ressources foncières.</p> <p><u>III-4 - Contradiction du zonage UH avec l'objectif de développement de l'emploi et d'accompagnement des entreprises :</u></p> <p>A la page 40 du rapport de présentation, on trouve les intentions suivantes :</p>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>« Attirer les entreprises Renforcer l'initiative locale des populations et des entrepreneurs Améliorer l'accueil des entreprises sur le territoire Conforter le tissu des PME/PMI Améliorer et favoriser la mobilité résidentielle des entreprises du territoire ».</p> <p>Or, le classement en zone UH va en sens contraire puisqu'il entraîne toutes sortes de restrictions aux activités (voir page 122 du Règlement du PLUI) : des restrictions de surface, des restrictions à l'artisanat, des interdictions de commerce, etc.,</p> <p>Cela constitue un frein manifeste au développement des activités et un frein à la reconstruction des bâtiments vétustes existants. Les entreprises de services funéraires et de travaux de cimetières propriétaires et exploitantes sur les parcelles D16 et D13 sont logiquement et utilement placées face au cimetière de BAGNOLET. Classer leurs parcelles en zone UH revient directement à leur interdire de se développer et de se moderniser et, par conséquent, à les condamner économiquement - en totale contradiction avec les objectifs affichés du PLUI.</p> <p>La classification d'un terrain comportant une composante d'activités commerciales et professionnelles en situation d'expansion doit s'inscrire dans un zonage adapté. La non prise en compte de ces objectifs constitue une contradiction avec les documents du PLUI.</p> <p><u>En synthèse.</u></p> <p>Le zonage des parcelles voisines D16 et D13 à BAGNOLET en zone UH constitue une incohérence au regard du PLU de la Commune de BAGNOLET, une incohérence visuelle (zone UH biscornue au milieu d'un carrefour en zone UM), une contradiction par rapport à l'objectif du SDRIF de densification urbaine dans cette zone, une contradiction par rapport à l'objectif de maintien des activités professionnelles existantes et a fortiori par rapport à l'objectif de développement des activités du PLUI.</p> <p>Le projet de zonage UH menace la pérennité d'activités des sociétés propriétaires et sociétés exploitantes sur ces parcelles et interdit leur projet de développement en commun.</p> <p>Les parcelles D16 et D13 font partie d'un quartier à forte mixité de destinations et sont, elles-mêmes, composées de locaux d'activités professionnelles.</p> <p>Par ces motifs, nous concluons que les parcelles D16 et D13 devraient être intégrées en zone UM et, plus précisément,</p>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					- Soit en zone UM31C16 en cohérence avec les parcelles en face de la rue Sadi Carnot ; - Soit en zone UM31C25 en cohérence avec les parcelles en face de l'avenue Stalingrad.	
<b>COMMUNE DE BOBIGNY</b>																						
Obs																					Aucune observation n'a été déposée sur le registre papier de Bobigny	
<b>COMMUNE DE BONDY</b>																						
Obs 1															X						<b>M. MISSEWARD de Bondy a écrit :</b> Sur le PLUI d'Est Ensemble, la constructibilité serait limitée à 15 m de profondeur (à partir de la rue) pour les zones UM3... (Anciennement UT). Est-ce définitif et est-ce que ce sera appliqué dans le PLUI mis en application en 2020 ? Cette limitation à 15 m risque pour les parcelles en profondeur, de diminuer le taux de constructibilité à moins de 50 %.	Suite à des échanges avec la ville de Bondy, la maîtrise d'ouvrage propose que cette erreur matérielle soit corrigée. En effet, la bande de constructibilité de 15m ne devait pas concerner initialement la commune de Bondy. Il est proposé que cela soit précisé au niveau de l'indice 6/
Obs 2																			X		<b>M. PATRICK de Bondy informe :</b> L'usine au 213, 215 rue Edouard Vaillant a été vendue à une personne qui veut faire 10 appartements alors que la zone est classée pavillonnaire au PLUi (Zone UH88D10).	Suite à des échanges avec la ville de Bondy, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser que le propriétaire de ce terrain ne pourra pas réaliser son projet sans une autorisation d'urbanisme, et devra donc respecter toutes les règles de la zone UH.
Obs 3																X					<b>M. DESAUTY de Bondy a écrit :</b> Concerne la parcelle AV 212 : La zone UC58C16 ne comprend pas de séparation UC/UH	Le contenu de cette observation est identique aux email 4 et 5 (annexe 2), il est proposé de se rapporter à la réponse aux email 4 et 5 (annexe 2) pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Obs 4								X			X	X		X							<b>M. PERRIN de Bondy demande :</b> Parcelle 000 A6 319 / 358m² : Sur base du plan de zonage de Bondy Sud 6-4. b, on identifie la limite de la zone patrimoine protégée passant sur la maison existante sur laquelle nous souhaitons faire une extension latérale (agrandissement de la maison familiale). Le PC a été refusé pour cette raison. Nous souhaitons que la limite de la zone protégée soit logiquement déplacée au bout de la maison pour que la réalité sur le terrain soit prise en compte et pour pouvoir réaliser notre petite extension. A noter que la maison existante a fait l'objet d'un PC en 2004, que la construction est conforme à ce PC qui indique une limite de la zone protégée en dehors du projet de maison. <b>Pièces jointes :</b> Plan masse PC 2004	Suite à des échanges avec la ville de Bondy, la maîtrise d'ouvrage précise qu'il s'agit d'une erreur matérielle. En effet, la limite des EPP empêche toute évolution de la construction existante de Monsieur Perrin. Il est proposé que cette remarque soit prise en compte et que l'emprise des EPP soit revue (même emprise qu'en 2004).



ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLU</p> <p>Hors sujet PLU</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>Extrait zone protégée</p> 	
	Obs 5			X																		<p><b>Mme MAAZAOUI – de Bondy a écrit :</b> Parcelle « 91F16) : Cette parcelle ne comporte pas vraiment de N°. Il existe sur cette parcelle à l'angle de la rue Jules Guesde et rue Breuil un terrain d'évolution sportif communal. Le « zonage » tel qu'il apparait laisse voir que ce terrain est rattaché au Lycée J. Renoir, ce qui est « dangereux » pour l'avenir de cette parcelle.</p> <p>De façon générale, les projets autour du canal de l'Ourcq sont l'occasion de mises en place de projets structurants, valorisés par le dynamisme du projet global et valorisant pour le projet en tant que tel comme par exemple le projet de réorganisation et de modernisation de l'hôpital Jean Verdier qui a vocation à étendre son rayonnement au-delà de Bondy, d'Est Ensemble et du département.</p>	<p>Suite à des échanges avec la ville de Bondy, la maîtrise d'ouvrage précise que ce terrain est bien rattaché au terrain du lycée Renoir. Il s'agit de la même unité foncière. Le même terrain supporte le lycée et le terrain sportif. Cette grande parcelle appartient à la Ville de Bondy. Mais dans la pratique, ce bout de parcelle (terrain) est séparé de la grande parcelle du lycée par une clôture. Le projet de zonage n'a rien modifié par rapport au PLU actuellement opposable.</p>
	Obs 6		X	X							X									X	X	<p><b>Mme EL KASMI &amp; M. BERNARD &amp; Mme FYBARO de Bondy ont écrit :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Hôpital Jean Verdier : UEh alors qu'une lettre de l'APHP laisse supposer qu'une partie va être dévoyée de son utilisation première.</li> <li>Les passerelles (NDLR : sur le canal de l'Ourcq) existantes ne sont pas notées sur les plans, doivent-elles disparaître ?</li> <li>Le terrain de sport, angle rue Jules Guesde et rue Breuil, n'est pas différencié du terrain attenant du lycée Jean Renoir, et donc potentiellement constructible à 16 m. Le PLU récent l'as mis en</li> </ol>	<p>Suite à des échanges avec la ville de Bondy, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter les précisions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout d'abord, les parcelles de l'APHP sont en zonage UEh, afin de préserver la vocation d'équipements de santé du site.</li> <li>- Ensuite, concernant les passerelles sur le canal de l'Ourcq, il s'agit d'une erreur matérielle. La maîtrise d'ouvrage propose que les passerelles soient redessinées sur le plan.</li> </ul>

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Coeurs d' ilot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUi Hors sujet PLUi																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						exergue, que va-t-il en advenir ? 4) Square du 8 mai 45 : le seul patrimoine architectural de la ville ne doit pas disparaître : le bâtiment des Bains Douches l'est, il forme un ensemble avec le lavoir, il est inadmissible de penser détruire cet ensemble. 5) Trop de parcelles parfois en synthétique sont classée N. 6) La Charte de l'Arbre de Bondy est un modèle dans la région, elle doit être intégrée au PLUi, pourquoi priver de cet outil les autres municipalités ? En conclusion, le problème sous-jacent de cette volonté de construire 2800 logements sur l'agglomération d'ici 2028 (?), c'est une ineptie. Nous avons critiqué les grands ensembles des années 60 faits pour loger des sans-logis ou les habitants des bidonvilles, et nous allons faire bien pire. Nos petits-enfants nous le reprocheront, car c'est une ineptie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant le terrain de sport, il est proposé de se reporter à la réponse à l'observation 5 formulée sur le registre papier présent à Bondy.</li> <li>- Concernant le lavoir, la maîtrise d'ouvrage propose de le classer en patrimoine remarquable, étant donné que ce bâtiment n'a pas vocation à être détruit et qu'il est de propriété publique. Ce niveau de protection est différent de celui du bâtiment des bains-douches afin de permettre une future évolution (dans le respect de l'aspect architectural du bâtiment) de ce bâtiment. Le bâtiment des bains douche est déjà classé en patrimoine emblématique par conséquent, le cachet architectural de ce square sera préservé.</li> <li>- Concernant le classement de quelques terrains en synthétique en zone N, il est proposé de le maintenir en l'état.</li> <li>- Concernant la charte de l'arbre de Bondy, la maîtrise d'ouvrage précise que son absence dans les annexes informatives communales est une erreur matérielle. Elle propose de la rajouter dans le dossier. Cependant, elle s'appliquera uniquement sur la commune qui l'a instauré. Si d'autres communes souhaitent la mettre en place, une réflexion pourra être menée en ce sens, sachant que celle-ci peut tout à fait être indépendante du PLUi.</li> </ul> Concernant le désaccord sur les objectifs de production de logements sur le territoire d'Est Ensemble, ces chiffres s'imposent au PLUi. Ainsi, le projet de PLUi vise à garantir le fait que la réalisation de ces logements ne se fera pas sans toutes les conditions pour assurer une bonne qualité de vie aux habitants (accessibilité, équipements dont espaces verts, qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de chaque projet,...)
Obs 7	X		X								X										X	<b>Mme SCHMITT de Bondy a écrit :</b> Les piscines Tournesol / Beaufort La piscine Tournesol est considérée comme un bâtiment remarquable le terrain autour est zoné UR91F16. Qu'advient-il de cette piscine, sachant que la piscine Beaufort va être démolie ? Il n'y aura plus de piscine pour les écoles, collèges de Bondy Nord. Les enfants de CM <sup>2</sup> , 6 <sup>ème</sup> ont des créneaux horaires de 2 heures pour se	Concernant ce point du futur réseau de piscines sur le territoire, il n'est pas du ressort du PLUi. Cependant, la protection patrimoniale de la piscine Tournesol empêche sa démolition, au niveau du projet de PLUi.

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						rendre à la piscine. Comment les enfants de Bondy pourront-ils apprendre à nager ? Que feront les enfants des écoles de Pavillons / Bois qui aussi bénéficiaient de créneaux à Beaufort ? A toutes les réunions publiques d'Est Ensemble à Romainville la question a été posée !	
Obs 8																					X	<b>Mme TAHARAOUI de Bondy a écrit :</b> Secteur Rue Gâtine, Jules Guesde : Inivable depuis l'implantation du Harry's. Nuisances sonores, saleté, problèmes de stationnements. Très mauvaise circulation à cause des voitures stationnées alors que c'est interdit. A partir de 18h impossible de rentrer ou de sortir de chez moi. Odeurs et rats de partout. Le week-end, hurlements cris à 2 heures du matin. Incivilités en tout genre ! Nous n'en pouvons plus. Aucun respect pour le voisinage.	Concernant ce point, il n'est pas du ressort du PLUI.
Obs 9																					X	<b>Mme. BERKHI de Bondy a écrit :</b> Je réside sur la rue Gâtine depuis juillet 1999. Lors de mon arrivée il y avait beaucoup de pavillons rue très calme. Depuis des pavillons ont été démolis et des magasins sont implantés je suis juste près de la "Halle aux vêtements". Depuis l'arrivée du "Harry's café" depuis deux ans c'est un cauchemar. Ce restaurant à tous les droits. Fermeture très tard jusqu'à 2 à 3h du matin, une clientèle qui ne respecte rien, hurle, crie, klaxonne. Une aire de jeux avec des enfants qui hurlent jusqu'à 1 heure du matin. J'habite en face ou est le règlement ? Il fait ce qu'il veut. La rue Gâtine est étroite et interdite aux stationnements et pourtant elle est pleine de véhicules garés des deux côtés de la rue ce qui fait que je ne peux plus sortir ou rentrer chez moi. Ce n'est pas normal. Si à part payer nos impôts et on nous écoute pas du tout.	Concernant ce point, il n'est pas du ressort du PLUI.
Obs 10			X				X			X	X											<b>M. BOUCHER, président de l'Association « Bondy Ecologie » a écrit :</b> Pour commencer, nous tenons à préciser que nous validons complètement l'avis de l'association des Amis Naturalistes des Coteaux d'Avron = ANCA voir dossier 8.1.2 Personnes Publiques Associées (Page 174 à 187). Nous tenons à préciser toutefois que si Est Ensemble veut réellement renforcer la présence de l'arbre sur le territoire, valoriser les arbres restants sur l'espace public et privé, et favoriser l'implantation de nouveaux projets sur l'ensemble du territoire, il lui faut disposer d'un outil juridique incontestable. La ville de Bondy le possède cet outil = la charte de l'arbre (Ndlr :	Suite à des échanges avec la ville de Bondy, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter les réponses suivantes : - Concernant la charte de l'arbre de Bondy, la maîtrise d'ouvrage précise que son absence dans les annexes informatives communales est une erreur matérielle. Elle propose de la rajouter dans le dossier. Cependant, elle s'appliquera uniquement sur la commune qui l'a instauré. Si d'autres communes souhaitent la mettre en place, une réflexion pourra être menée en ce sens, sachant que celle-ci peut tout à fait être indépendante du PLUI. - Concernant le classement de terrains en synthétique ou

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>adresse de la page internet illisible pour accéder à la charte <a href="https://bondyecologie.blogspot.com/2019/07/pour-une-charte-de-larbre-est-ensemble.html">https://bondyecologie.blogspot.com/2019/07/pour-une-charte-de-larbre-est-ensemble.html</a> )</p> <p>Cette charte est citée dans la carte des bonnes pratiques du SCOT métropole du Grand Paris.</p> <p>Nous ne comprenons pas dans ces conditions que ce texte n'est pas inclus dans le PLUI.</p> <p>C'est pourtant en plus de l'aspect environnemental, un exemple de démocratie participative au regard de la composition de la commission de la charte de l'arbre : Elu(e)s, services concernées, associations de locataires, de protection de l'environnement et représentants des conseils de quartier.</p> <p>Bondy Ecologie demande donc que la charte de l'arbre de Bondy soit rajoutée au PLUI.</p> <p>L'ANCA signale quelques anomalies de zonages sur la commune de Bondy.</p> <p>En particulier, le stade Gazzi, classé N, alors que son revêtement est synthétique qui l'empêche d'obtenir les 80 % de sa surface perméable, nécessaire à ce classement.</p> <p>De même pour les petits parcs et squares tous classés N même les plus bétonnés.</p> <p>Ces « erreurs » augmentent d'une manière artificielle les zones d'espaces verts » et pourraient justifier les projets de constructions sur des zones à préserver de l'urbanisation.</p> <p>Nous prendrons un seul exemple : dans le prolongement de la place Neuburger reste une pelouse où un projet d'urbanisation existe. Cette zone étant pourtant prévue pour un circuit « Vert et Bleu ».</p> <p><u>Patrimoine</u></p> <p>Nous demandons la protection complète du bâtiment comprenant les bains douches, le lavoir et le garage municipal.</p> <p>L'intérêt historique et architecturale de cet édifice est important pour la ville de Bondy qui ne possède plus beaucoup de traces de son passé. Ce classement est urgent car un projet de construction sur une partie non négligeable de ce site est envisagé.</p> <p><u>Hôpital (NDLR : Jean Verdier)</u></p> <p>Nous demandons que l'ensemble des terrains occupés par l'hôpital, l'école d'infirmières etc. voués à la santé soient préservés et restent dans ce domaine. Le terrain de sport situé à l'angle de la rue du Breuil et Jules doit être protégé également</p>	<p>de squares ou parcs en zone N, il est proposé de le maintenir en l'état. De plus, si ces terrains étaient classés en UEv, cela serait aussi comptabilisé dans les espaces protégés qui ne doivent pas faire l'objet d'une imperméabilisation dans le futur (et qui doivent même être désimpermeabiliser s'ils font l'objet de nouveaux projets).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant le garage municipal, il est proposé de ne pas le classer en patrimoine protégé.</li> <li>- Concernant le lavoir, la maîtrise d'ouvrage propose de le classer en patrimoine remarquable étant donné que ce bâtiment n'a pas vocation à être détruit et qu'il est de propriété publique. Ce niveau de protection est différent de celui du bâtiment des bains-douches afin de permettre une future évolution (dans le respect de l'aspect architectural du bâtiment) de ce bâtiment. Le bâtiment des bains douches est déjà classé en patrimoine emblématique par conséquent, le cachet architectural de ce square sera préservé.</li> <li>- Toutes les parcelles de l'APHP sont en UEh et ils ne pourront pas faire l'objet d'un projet ne répondant pas à l'usage défini dans le PLUI.</li> <li>- Concernant le terrain de sport, il est bien rattaché au terrain du lycée J.Renoir. Il s'agit de la même unité foncière. Le même terrain supporte le lycée et le terrain sportif. Cette grande parcelle appartient à la Ville de Bondy. Mais dans la pratique, ce bout de parcelle (terrain) est séparé de la grande parcelle du lycée par une clôture. Le zonage n'a rien modifié par rapport au PLU actuellement opposable.</li> </ul>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
←-Observations Courriers ou mails	Concentration préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
Obs 11			X									X								X	<p><b>S. FOUCAULT a écrit :</b> J'espère que la piscine Beaufort pourra être modernisée plutôt que détruite : une belle piscine pour petits et grands quel bonheur !</p> <p>Nous serons de plus en plus nombreux – Le sport pour tous c'est important – Construire aux abords du canal, mais ne pas oublier les espaces verts le long du canal, une belle promenade bien entretenue. Il y a si peu d'espaces verts à Bondy ! Et square du 8 mai 1945, Bains douches et lavoir : un patrimoine à sauvegarder !</p>	<p>Concernant ce point du futur réseau de piscines sur le territoire, il n'est pas du ressort du PLUi.</p> <p>Concernant le lavoir, la maîtrise d'ouvrage propose de le classer en patrimoine remarquable étant donné que ce bâtiment n'a pas vocation à être détruit et qu'il est de propriété publique. Ce niveau de protection est différent de celui du bâtiment des bains-douches afin de permettre une future évolution (dans le respect de l'aspect architectural du bâtiment) de ce bâtiment. Le bâtiment des bains douche est déjà classé en patrimoine emblématique par conséquent, le cachet architectural de ce square sera préservé.</p>	
Obs 12		X																			<p><b>M. CAVANNAT de Romainville demande :</b> Je souhaiterais faire supprimer avenue du Colonel Fabien, le point « Ensemble bâti urbain et paysager remarquable »</p>	<p>Suite à des échanges avec la ville de Romainville, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte la demande formulée dans cette observation. En effet, la demande n'est pas étayée pour permettre de se prononcer sur l'intérêt de la suppression d'une mesure visant à préserver les qualités du cadre urbain et paysager. Ce point pourrait faire l'objet d'une discussion dans le cadre de la future procédure d'évolution du PLUi sur la dimension patrimoniale.</p>	
Obs 13																				X	<p><b>Mmes MEHMET &amp; KASPARIAN &amp; BARAM ont écrit :</b> Quels sont les projets réels sur la parcelle au 4 – 4 bis – 6 rue Etienne Dolet à Bondy (NDLR : Projet SGP – ligne 15 Est – expropriations)</p>	<p>Concernant ce point, il n'est pas directement du ressort du PLUi.</p>	
Obs 14			X		X								X								<p><b>Mme COSSERAT, Directrice de projets (Nexity) a déposé :</b> Courrier de la SAS Acacia Aménagement (NDLR : <b>Complète le Mail 43</b>)</p> <p>Nous nous permettons de vous faire part de nos observations sur le projet de PLUi d'Est Ensemble en qualité d'aménageur de la ZAC BOISSIERE ACACIA située à Montreuil. Notre société a conclu un traité de concession d'aménagement en date du 30 mars 2012 avec la ville de Montreuil. L'Etablissement Public Territorial Est Ensemble s'est ensuite substitué à la Ville de Montreuil en tant que concédant, par avenant au traité de concession. La réalisation de cette ZAC fait l'objet d'un suivi régulier en étroite relation avec le concédant et la ville de Montreuil.</p> <p>Situé au Nord de la Commune, dans la partie Est du quartier Boissière, le secteur dit « Boissière — Acacia » d'une superficie d'environ 14 hectares offre la possibilité d'une urbanisation mixte par le développement de logements, d'activités et d'équipements sur le</p>	<p>Le contenu de cette observation est identique aux emails 43, 46 et 95 (annexe 2), il est proposé de se rapporter à la réponse de l'email 43 (annexe 2) pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.</p>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>territoire communal. C'est pourquoi la Ville de Montreuil a décidé d'y initier une ZAC dont l'aménagement a pour objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restructurer et requalifier les terrains inclus dans le périmètre,</li> <li>- Urbaniser des terrains sous-occupés ou inoccupés,</li> <li>- Créer un lien urbain le long du boulevard de la Boissière,</li> <li>- Renforcer l'offre de logements sur la commune,</li> <li>- Améliorer l'offre de locaux d'activité et de bureaux dans ce secteur,</li> <li>- Développer le commerce et les services de proximité,</li> <li>- Proposer les équipements induits par l'opération.</li> </ul> <p>La SAS Acacia Aménagement est en charge de l'aménagement et de l'équipement de terrains en vue de réaliser le programme global prévisionnel de constructions fixé par le concédant de 1 13 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ se détaillant comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 34 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ de logements sociaux collectifs,</li> <li>• 51 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ de logements privés en accession,</li> <li>• 7 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ de résidences « séniors » privées dont des services en rez-de-chaussée,</li> <li>• 3 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ de résidences étudiantes sociales</li> <li>• 9 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ de locaux d'activités économiques,</li> <li>• 7 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ d'équipements publics.</li> </ul> <p>C'est dans ce cadre que nous souhaitons vous faire part de nos observations qui visent à répondre aux ambitions de cette ZAC. Notre argumentaire suit la lecture des Orientations d'Aménagement et de Programmation et de la partie littérale du règlement.</p> <p>1. OAP Thématiques 1.1. OAP Habitat</p> <p><b>Page 18 — 2. Qualité de l'Habitat</b></p> <p>Il est indiqué : « L'épaisseur des bâtiments en étage devra être inférieure à 14 mètres maximum, hors balcons, loggias double hauteur et éventuelles coursives, sauf pour les programmations spécifiques ou les terrains dont la configuration ne permet pas cela. »</p> <p>Le territoire réglementé par le nouveau PLUi est constitué en grande majorité d'une typologie spécifique de parcelle étroite en lanière. Cette caractéristique tire son origine d'un passé agricole.</p> <p>A l'image des murs à pêche de Montreuil où la proximité de pans verticaux exposés plein sud favorisaient la culture d'arbres fruitiers en</p>	

ANNEXE 1

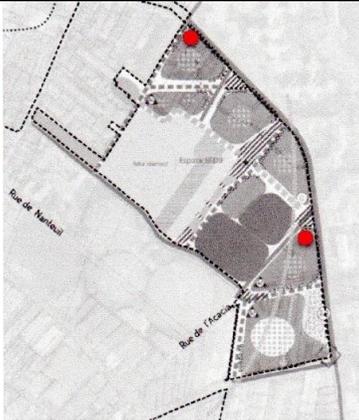
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>les protégeant du gel en hiver, la morphologie de la ville s'est développée à partir d'un système économique basé sur l'horticulture et la villégiature.</p> <p>Adaptés à l'étroitesse des parcelles, les bâtis viennent s'implanter dans la largeur, développant des façades aveugles en limite mitoyenne et ouvertes sur rue et le fond de la parcelle.</p> <p>Dans une logique de préservation patrimoniale, il apparaît pertinent de limiter l'épaisseur des nouvelles constructions de logement à 14 mètres dans le tissu existant. Cette dimension maximale permet de développer des situations traversantes tout en s'insérant harmonieusement dans la ville historique.</p> <p>Cependant, la Zone d'Aménagement Concerté, et plus particulièrement celle de Boissière Acacia propose un nouveau tracé. Le plan conçu par l'agence Louis Paillard offre de vastes îlots urbains pour répondre aux demandes d'un « territoire fort en développement » puisque le « Programme Local d'Habitat a fixé un objectif ambitieux de développement de l'offre neuve sur le territoire (objectif fixé à 2800 logements par an à l'horizon de 2030) » (extrait 1.OAP thématiques page 5)</p> <p>Dans la ZAC, le découpage parcellaire n'est donc plus dicté par une logique de rendement agricole mais bien par un objectif de développement de logements ambitieux, incompatibles avec une typologie de parcelle en lanière.</p> <p>Les grands îlots urbains minimisent les situations de mitoyenneté et offre à l'inverse des possibilités de typologie de bâtiment différentes, ouvertes sur chacune de leur façade.</p> <p>Afin de répondre aux exigences du volet « Qualité de l'habitat » de l'OAP, et plus particulièrement de l'obligation de la double orientation à minima pour un logement T3, une typologie de « plot » a été étudiée. L'analyse que vous trouverez ci-joint illustre la qualité d'usage et d'éclairage d'un plot de 22 mètres de côté par comparaison avec un bâtiment linéaire tel que représenté dans la section 1.OAP Thématique page 18.</p> <p>Bien que plus épais, le plot, déjà réalisé dans le cadre des opérations précédentes, permet de concevoir des logements d'angle ayant un large accès au premier jour tout en respectant les différentes préconisations de l'OAP.</p> <p>Nous interrogeons donc ici l'épaisseur maximale exigée par l'OAP dans le contexte de la ZAC Boissière Acacia.</p> <p>Si nous admettons que cette limite de profondeur à 14 mètres est liée à</p>	

**ANNEXE 1**

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						l'existence d'une typologie historique de parcelle à lanière, elle-même résultant d'une économie particulière, peut-on questionner son application sur le nouveau tracé de la ZAC ? De la même manière, si cette limite de profondeur à 14 mètres est liée à une qualité d'habitat et d'éclairage tel que définit la page 18 de l'OAP Thématique, peut-on autoriser le recours à un plot de 22 mètres de cotés ? 1.2. OAP Environnement (Page 66) - 3. Energie et climat La rédaction de la phrase introductive de la partie relative aux grands projets d'aménagements qui indique « il est proposé d'exiger une exemplarité environnementale » nous apparait ambiguë dans le cadre d'une OAP. Par ailleurs, ces exigences complémentaires qui s'appliqueraient au sein des périmètres de ZAC représentent des coûts travaux supplémentaires non négligeables pour les constructeurs (demande de labélisation de « bâtiment Biosourcé » niveau 1 ou 2) et risquent d'impacter les objectifs de constructibilité fixés pour la ZAC (augmentation du coefficient de pleine terre). Ainsi, ces exigences supplémentaires viendraient modifier l'équilibre économique de ZAC déjà engagées comme c'est le cas pour la ZAC Boissière Acacia. 2. OAP Sectorielles 2.1. OAP Boissière (Pages 78 et 79) - Cartographie de l'OAP Boissière Afin d'être cohérent avec le plan masse directeur de la ZAC, il apparait nécessaire d'ajouter des « émergence possible du bâti (R+7 maximum) » à la cartographie de l'OAP tel que repéré sur le schéma ci-dessous :	

ANNEXE 1

Thèmes		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable et information																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Habitat, sa qualité et la mixité sociale																							
	Patrimoine bâti et/ou paysager																							
	OAP communales et intercom																							
	OAP territoriales																							
	OAP thématiques																							
	Cœurs d'îlot et/ou lisière jardin																							
	Biodiversité-et espaces verts																							
	Energie, risques et nuisances																							
	Economie et commerces																							
	Cadre de vie et environnement																							
	Proposition changement zonage																							
	Espaces Boisés Classés EBC																							
	Dossier et règlement écrit																							
	Règlement graphique																							
	Emplacements réservés																							
	Transports, mobilité et stationnement																							
	Dossier -composition-organisation																							
	Autres problématiques du PLUI																							
	Hors sujet PLUI																							



D'autre part, les orientations applicables à la bande bâtie existante le long du boulevard de la Boissière, localisée entre la future rue du 17 octobre 1961 et la rue de Rosny, mériteraient d'être clarifiées. La limitation de hauteur à R+3 maximum y est représenté de manière ponctuelle et non continue sur l'ensemble du linéaire ce qui pourrait porter à confusion.

3 Règlement Dictionnaire du PLUi  
 Page 59 – i. Stationnement — 1. Définitions :

La définition des places de stationnement vient en contradiction avec la norme NF 91 120. Il paraîtrait préférable de remplacer cette rédaction par un renvoi à la norme et de renforcer cette demande en exigeant une largeur de circulation de 5.50 m en cas de stationnement perpendiculaire au lieu des 5 m normatifs.

3.1. Dispositions communes à toutes les zones  
 Page 73 — d. Performances énergétiques et environnementales

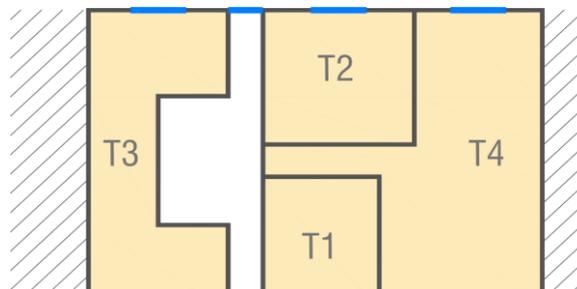
Les programmes développés au sein de la ZAC Boissière Acacia sont prévus d'être raccordés au réseau de chauffage urbain YGEO d'une grande qualité environnementale puisque sa répartition énergétique favorise la géothermie à plus de 50% pour atteindre un taux d'EnR de plus de 70 %. Ce réseau est en cours de développement relève d'un engagement environnemental fort, pris et financé par [es collectivités pour respecter le plan Climat.,  
 Cependant, pour des raisons administratives, celui-ci n'est pas encore

ANNEXE 1

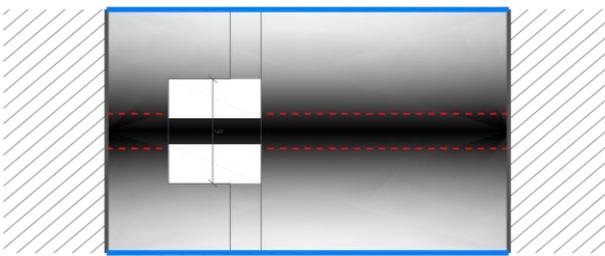
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>référéncé et sa qualité ne peut être valorisée dans les démarches de Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- dont l'obtention d'un niveau E3C1 (ou équivalent) est exigé.</p> <p>Compte tenu de cette incohérence administrative, les prescriptions du présent article tendraient malheureusement à s'exonérer d'un raccordement à ce réseau pour un mode de chauffage plus conventionnel qui serait couplé à une source d'énergie EnR plus traditionnelle pour atteindre une labélisation E3C1, ce qui serait dommageable d'un point de vue environnemental.</p> <p>Ainsi, nous demandons que les programmes raccordés au réseau de chauffage urbain YGEO bénéficient d'une « adaptation » de cet objectif de certification tant que le réseau YGEO ne sera pas reconnu dans les démarches de labélisation. Cette « adaptation » pourrait-être de démontrer un niveau de performance E3/C1 (mais sans obligation de labélisation) par la remise d'une étude thermique et d'une étude carbone.</p> <p>2.2. Zone UP6</p> <p>Page 232 —f. Hauteur des constructions :</p> <p>Il est indiqué : « Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes, la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de 5 mètres, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction. »</p> <p>Cette longueur fixée à 5 mètres maximum est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trop petite puisqu'elle ne répond pas à la largeur d'un logement ;</li> <li>▪ En contradiction avec les 14m décrit en page 49 du règlement ;</li> <li>▪ En contradiction avec les principes du plan masse de la ZAC et sa constructibilité.</li> </ul> <p>Par conséquent, nous souhaiterions que cette longueur maximale de 5 mètres soit supprimée du règlement afin de permettre le retournement de l'épaisseur du bâtiment sur la voie la moins large.</p> <p>D'autre part, la règle de gabarit de la voie est définie comme suit : « La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres . Les émergences indiquées dans l'OAP sont affranchies du prospect sur rue, » Cette règle du gabarit sur voie vient à remettre en cause les hauteurs définies par le plan masse directeur de la ZAC, et par conséquent les objectifs de constructibilité de la ZAC.</p>	

ANNEXE 1

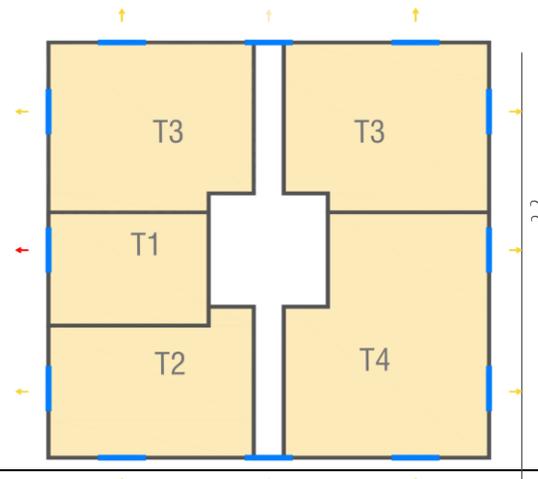
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>De plus, pour les opérations réalisées en structure bois, les épaisseurs de planchers sont plus importantes que pour des structures bétons « traditionnelles » (45 cm d'épaisseur au lieu de 20 cm). Par conséquent, nous souhaiterions que soit prévu une majoration de 2 mètres de la hauteur autorisée, suivant la règle de gabarit sur voie, pour les constructions en structure bois afin de ne pas pénaliser ce mode constructif qui par ailleurs est vertueux d'un point de vue environnemental.</p> <p><b>Page 233 — g. Nature en ville •</b> Il est indiqué « les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le terrain pour un arbre abattu ». La notion de terrain nous paraît peu adaptée dans le cadre d'une ZAC sur ce type de problématique. Nous préconiserions plutôt d'indiquer que deux arbres à développement équivalent doivent être replantés sur le terrain, ou dans le périmètre de la ZAC, pour un arbre abattu.</p> <p><b>Annexe : Remarques et questions quant à l'application du règlement énoncé dans l'OAP pour la ZAC Boissière</b> <u>Rappel : Orientation d'aménagement et de programmation</u> 2 OAP Thématiques</p> <p>A- Schéma explicatif extra de 1. OAP Thématique / Habitat / 2. Qualité de l'habitat p 18</p>	



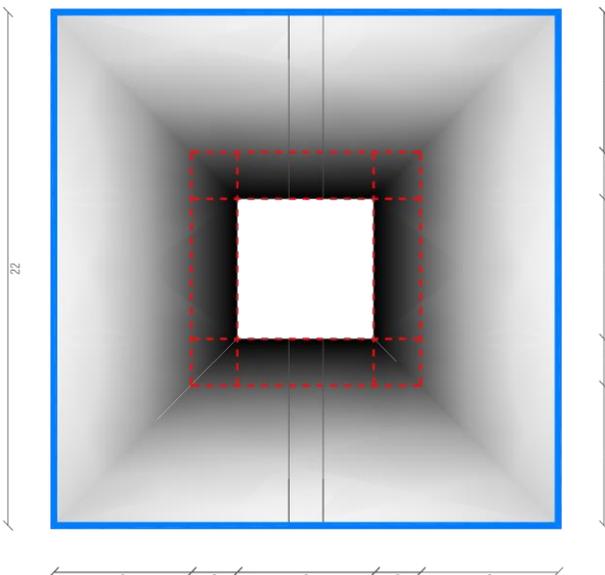
# ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Cœurs d'îlot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>B- Schéma d'orientation par lumière naturelle d'un bâtiment de 14 mètres d'épaisseur avec deux murs aveugles et représenté sur le schéma du PLUI (schéma A)</p>  <p>Rappel des points énoncés pages 18 et 19 du chapitre Habitat de l'OAP Thématique du PLUI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "Les projets seront travaillés de sorte que l'orientation des logements permette que les pièces de vie bénéficient d'une bonne qualité d'ensoleillement et d'éclairage naturel. La totalité des logements T3 et plus devra bénéficier d'une pièce traversante, ou d'une double orientation, privilégiant l'orientation sud ou ouest. La mono-orientation nord sera à éviter dans la mesure du possible."</li> <li>• "De plus, l'éclairage des parties communes sera également privilégié."</li> <li>• "L'épaisseur des bâtiments en étage devra être inférieure à 14 mètres maximum, hors balcons, loggias double hauteur et éventuelles coursives, sauf pour les programmations spécifiques ou les terrains dont la configuration ne permet pas cela."</li> </ul>  <p>• "Par ailleurs il est exigé qu'une majorité de logement dispose d'un espace de stockage, dédié à chaque logement (cave ou cellier)"</p> <li>• "Intégrer dans l'opération des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse). Les logements de 3 pièces et plus devront comporter un espace extérieur (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse)."</li> <li>• "Afin de favoriser une desserte des logements à taille humaine, chaque palier devra être limité à la desserte de 5 logements, dans la mesure du possible."</li> <p>Sur une épaisseur de 14 m on peut faire l'hypothèse raisonnable que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bande de 6 m de large à partir de la façade avec baie vitrée en premier jour</li> <li>• Bande de 2 m de large en second jour</li> <li>• Bande de 6 m de large à partir de la façade avec baie vitrée en premier jour</li> <li>• avec treillis / cage d'escalier pour la distribution des appartements de 6 m de profondeur</li> </ul>		

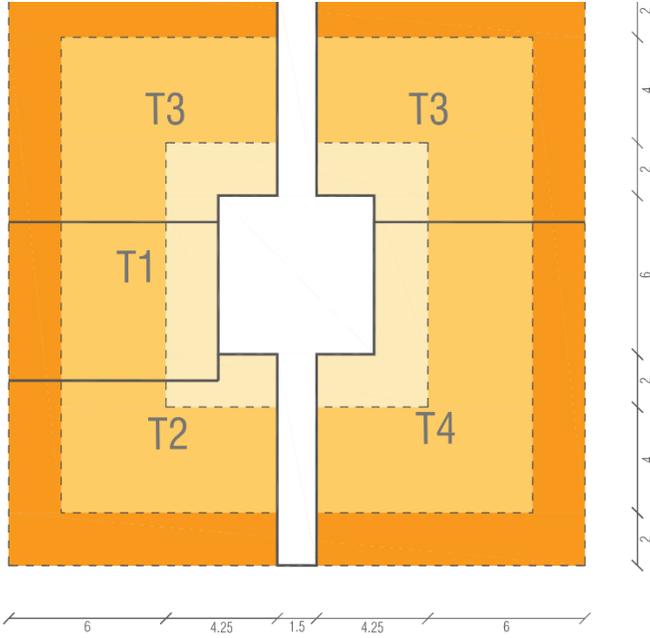
# ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Coeurs d' ilot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUi Hors sujet PLUi																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p style="text-align: center;"><b>2 Questionnement / Remarques</b></p> <p>Les schémas précédents font état d'une situation caractéristique du tissu urbain de Montreuil : les parcelles partagent des limites mitoyennes, ne permettant pas aux bâtiments qui les occupent de s'ouvrir sur la totalité de leurs façades.</p> <p>Cependant, dans le cadre des Zones d'Aménagement concertée identifiées par le PLUi de territoire Est Ensemble, en particulier dans la zone UP6 (ZAC Boissière) le plan urbain a été entièrement redessiné. Le nouveau tracé se caractérise par la présence de grands ilots qui diminuent l'existence de mitoyenneté entre parcelle. En conséquence, les bâtiments de la ZAC ont la possibilité de s'ouvrir sur l'ensemble de leur façade sans mur aveugle.</p> <p>Il est donc question d'interroger la capacité du bâtiment à être plus épais que les 14 mètres définis par la section Habitat de l'OAP thématique lorsque celui-ci répond au moins aux deux conditions suivantes : 4 façades de même largeur et aucune façade aveugle.</p> <p>Les schémas proposés ci-dessous ont pour but de vérifier la capacité d'une typologie de plot de 22 mètres de côté à offrir, au minimum, la même qualité d'habitat qu'un bâtiment de 14 mètres d'épaisseur aveugle sur deux de ses façades :</p> <p style="text-align: center;"><small>A - Schéma de proposition d'un plot libéré sur l'ensemble de ses façades</small></p> 																					

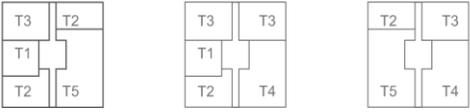
ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>Dans le cas d'un plot libéré sur ses 4 façades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaque logement T3 ou plus bénéficie d'une double orientation : ↑ → (possibilité dès le T2 de profiter également d'une double orientation).</li> <li>• Pas d'appartement mono-orienté au nord. ←</li> <li>• Possibilité d'éclairer les partie communes ↑</li> <li>• Un palier distribue 5 appartements maximum</li> </ul> <p>B -Schém d'éclaircissement naturel du plot de 22 mètres d'épaisseur libéré sur l'ensemble de ses façades tel que représenté sur le schéma précédent ( A)</p> 		

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLU</p> <p>Hors sujet PLU</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>Dans le cas d'un plot libéré sur ses 4 façades on peut faire l'hypothèse raisonnable que</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bande de 6 m de large à partir de la façade avec baie vitrée en premier jour</li> <li>treimis / cage d'escalier pour la distribution des appartements de 6 m de coté</li> <li>Bande de 2 m de large en second jour</li> <li>Bande de 6 m de large à partir de la façade avec baie vitrée largement éclairé</li> </ul> 	

# ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>                             Il s'agit d'un exemple d'organisation des logements dans une typologie de plot de 22 mètres de côté, libéré sur ses quatre façades.                         </p> <p>                             Zone d'implantation des espaces extérieurs des logements : bande de 2 m de large ( 1.5 m au nu intérieur des murs)                         </p> <p>                             Zone d'implantation des pièces de vie nécessitant des vues principales ( salon, chambre..) : bande de 4 m de large ( 6 m depuis la façade)                         </p> <p>                             Zone d'implantation des services / espaces de stockage / distribution interne des appartements ( salle d'eau, cellier, placard, couloir..) : bande de 2 m de large ( 8 m depuis la façade)                         </p> <p>                             Trémies, cage d'escalier, ascenseur et parties communes au centre                         </p> <p>                             A- Flexibilité du plot de 22 m de côté permis par l'apport de lumière sur chacune de ses façades                         </p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hormis le T1, tous les appartements possèdent une double orientation.</li> <li>• Les parties communes peuvent être éclairées naturellement</li> <li>• L'épaisseur du plot permet notamment d'offrir à l'intérieur des appartements des zones de stockage ( celliers et placards) en plus des espaces de services et de desserte dans la bande de 2 mètres située à 6 mètres de la façade.</li> <li>• Chaque appartement dispose d'un espace extérieur confortable et agréable d'au moins 1,5 mètre de large tout en respectant les surfaces minimales définies par le chapitre Habitat des OAP Thématiques p18</li> <li>• La diversité des typologies d'appartement et la flexibilité qu'offre le plot permet de respecter la répartition préconisée par le chapitre Habitat des OAP Thématiques page 18 , à savoir 30-40% de T1/T2 ; 30 - 35 % de T3 ; 30-35% de T4/T5.</li> </ul>





ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble		
<b>←-Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUi Hors sujet PLUi																								
	<b>COMMUNE DE NOISY-LE-SEC</b>																							
	Obs 1										X		X										<p><b>M. BERGOULU, Propriétaire/usufructier, de Noisy-le Sec a écrit :</b>                      Détruire des ateliers générateurs d'emplois pour construire une allée (style rue 4 septembre, à visiter !), curieuse façon de préparer l'avenir. Bien sûr je ne peux approuver un tel projet et je vous invite à regarder la qualité de ma construction : atelier/bureau/appartement avant d'envisager de tout détruire. Il peut y avoir d'autres projets.</p>	Suite à des échanges avec la ville de Noisy-le-Sec, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser qu'à l'échelle de la commune de Noisy-le-Sec, le projet de PLUi a pour vocation de préserver la mixité des fonctions et notamment les secteurs à vocations économique, générateurs d'emplois. S'il est fait référence à l'emplacement réservé C6 sur le secteur de la Plaine Ouest, il ne s'agit pas là d'une démolition d'une propriété privée. L'emplacement réservé empêche toute autre évolution sur la parcelle que celles définies par le document d'urbanisme. Les activités existantes sur site, non modifiées, peuvent être conservées, jusqu'au moment où la collectivité lancera les procédures afin de mettre en œuvre ce projet.
	Obs 2												X										<p><b>Mme DRISSI de Boulogne Billancourt a écrit :</b>                      Concerne le Terrain sis 17 rue renardière – 93130 Noisy-le-Sec                      Le PLUi a été modifié. En effet il était possible de faire un R+6 aujourd'hui avec le nouveau PLUi, il est possible de faire simplement un R+4. Je n'ai pas été mis au courant, j'ai pour attention de pourvoir mon dossier au tribunal administratif. Je veux être contacté. Mes voisins et moi-même allons créer un collectif pour porter notre mécontentement au tribunal administratif.</p>	Suite à des échanges avec la ville de Noisy-le-Sec, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas répondre favorablement à la demande formuler dans cette observation. En effet, les réflexions sur l'élaboration du PLUi ont conduit à diminuer la hauteur des constructions sur le secteur Boissière / Gabriel Péri, dans un souci de meilleure intégration des constructions avec la topographie du terrain, en fort dénivelé.
	Obs 3						X	X					X										<p><b>M. MISSELYN à Gagny, a écrit (Cf Mail 10 et 17 de Maître GARRO, son avocat) :</b> Dans le cadre du de la construction du Grand Paris, EPT Est Ensemble poursuit pour l'avenir des objectif précis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Densification urbaine pour faire face à la CRISE DU LOGEMENT en Ile-de Cœur et aussi à Noisy-le-Sec qui prévoirait de construire 300 logements par an et ne pourrait en faire qu'environ 200 d'où un déficit qu'il sera nécessaire de combler.</li> <li>Préservation d'un cadre de vie « pour une ville renaturée » et de qualité pour TOUS.</li> </ul> <p>Je suis propriétaire de 2 parcelles à Noisy-le-Sec – AF n°103 boulevard Michelet et AF n°85 rue Carnot. Elles se situent directement sur les 2 voies publiques, bordées de chaque côté, sur les limites séparatives par des parcelles bâties avec uniquement des jardins privatifs « cœur d'îlot » non accessible au public. De plus ces deux terrains bénéficient des raccords aux réseaux.</p> <p>Le PLUi d'Est Ensemble prévoit de classer ces 2 parcelles en zone UH</p>	Le contenu de cette observation est identique à l'email 10 (annexe 2), il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 10 (annexe 2) pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUi Hors sujet PLUi																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																							correspondant à un habitat pavillonnaire ... Je souhaite : 1- Conserver les espaces paysagers du cœur d'îlot pour préserver les continuités écologiques du cadre de vie. 2- Obtenir un changement de classement en zone constructible sur une partie du terrain AF n°85rue Carnot et sur toute la parcelle n°103 boulevard Michelet (2 des 3 terrains de la ville de Noisy-le-Sec en « Cœur d'îlot » sur la rue !!!). <b>REMARQUE :</b> 78 rue Carnot, 2 permis de construire ont été délivrés : 17 janvier 2017 et 28 juillet 2018. Pour compléter ma requête, je vous prie de consulter la lettre et le courriel adressés à M. J.P. Chaulet, président de la commission d'enquête, par mon avocat Maître F. Braud, Société Atmos / Bert Lauigers ? Merci !
Obs 4																						<b>M. SAMRABEYMOHSE de Noisy-le-Sec remarque :</b> Si le PADD, qui fixe des orientations politiques a tenté de correspondre à une volonté d'harmonisation et de cohésions sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble, en revanche le PLUi semble être une somme des PLU des différentes communes qui composent le territoire et ne traduit pas la même volonté d'harmonisation et de cohésion du territoire. Ceci est décevant et il serait souhaitable que les futures modifications tendent vers cette cohésion territoriale.	Concernant le fait que le PLUi semble être une somme des PLU communaux, la maîtrise d'ouvrage souhaite rappeler que les OAP thématiques couvrent bien l'ensemble du territoire, de même que les OAP « territoires », qui s'affranchissent des limites administratives des communes. Il en est de même des OAP sectorielles intercommunales. De plus, toute une partie du règlement s'applique à l'ensemble des communes, sans dérogation. Cependant, la maîtrise d'ouvrage assume également le fait que le projet de PLUi n'a pas vocation à uniformiser le territoire, qui présentent de nombreuses particularités et des spécificités locales qui doivent, selon elle, être respectées. Aussi, un travail sera entrepris pour réduire à chaque modification le nombre d'exceptions communales, pour qu'elles disparaissent ou deviennent des règles se rattachant à des secteurs extra communaux, si cela s'avère pertinent. Cependant, la maîtrise d'ouvrage considère que le projet de PLUi, par le traitement des différentes échelles au travers du PADD, des OAP de différents types et du règlement/zonage, réussit à poser les premières bases d'un document stratégique qui sera amené à s'améliorer tout au long des prochaines années, comme le prévoit le code de l'urbanisme.
Obs 5																						<b>Mme SCHEYDER de Noisy-le-Sec a écrit :</b> Remarques et questions	La maîtrise d'ouvrage souhaite apporter les réponses

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Cœurs d' ilot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>sur la gestion des déchets déjà évoquées lors de ta réunion publique du 24 octobre 2019.</p> <p><b>LES DECHETS</b></p> <p><b>7.2 ANNEXES SANITAIRES COMMUNALES</b></p> <p><u>La compétence déchets étant à Est Ensemble, plus rien concernant les déchets ne doit figurer dans les annexes sanitaires communales si ce n'est que la compétence déchets a été transférée à l'EPT.</u></p> <p><b>7.2.1 NOTES SPECIFIQUES TRAITEMENT DES DECHETS</b></p> <p><b>Bagnolet :</b></p> <p>P3/10 : Il est fait référence au SITOM 93 (dissolution en décembre 2016) — tonnage de 2003 à 2006 Marché renouvelé en octobre 2006 pour 3 ans.</p> <p>P7/10 : A l'heure actuelle, l'enfouissement en CET2 concerne la majeure partie des ordures ménagères et des objets encombrants.</p> <p><b>Montreuil :</b> Note du 28/01/2010 avec une gestion communale</p> <p><u>Ces deux notes spécifiques sont complètement obsolètes et n'ont rien à faire dans le PLUi, les services d'EST Ensemble ont accepté de les supprimer.</u></p> <p><b>72 ANNEXES SANITAIRES EST ENSEMBLE</b></p> <p><b>7.2.2a NOTE PRECONISATIONS GESTION DECHETS</b></p> <p>Dans cette note, il est fait référence à un formulaire de demande de conteneurs (joint en annexe) ?</p> <p><u>Ce document n'est pas joint.</u></p> <p>Pas d'information sur les particularités de collectes à MONTREUIL et NOISY pour les déchets non ménagers des commerces et activités.</p> <p><u>La note citée est très incomplète et n'est pas la dernière, une autre note est en cours, elle devra être effective avant la fin de l'enquête publique et à l'issue du rapport du commissaire enquêteur sera peut-être jointe.</u></p> <p><u>Rien n'est prévu pour la collecte des denrées alimentaires qui est déjà obligatoire pour les gros producteurs ainsi qu'à tous en 2025.</u></p> <p><b>7.2.2b Rapport annuel sur la gestion des déchets 2017</b></p> <p><u>Ce rapport est illisible, la photocopie est de mauvaise qualité en noir et blanc, alors que plusieurs graphiques ne sont lisibles qu'avec les couleurs et il est truffé d'erreurs. Ces erreurs ont été signalées en CCSPL de septembre 2018 mais n'ont été corrigées que très partiellement.</u></p> <p><u>Le rapport annuel 2018 validé en Conseil territorial du 24 septembre 2019 serait plus adapté.</u></p>	<p>suivantes aux différentes parties de cette observation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant la gestion des déchets, le projet de PLUi comporte une erreur matérielle et la maîtrise d'ouvrage propose de remettre à jour cette note intercommunale et de supprimer les notes présentes sur ce point à l'échelle communale.</li> <li>- Concernant le rapport annuel sur la gestion des déchets, la maîtrise d'ouvrage propose de le remplacer par une version plus lisible et plus récente.</li> <li>- Concernant la charte relative à l'économie circulaire et au recyclage des matériaux issus du BTP, il est proposé de l'ajouter dans les annexes informatives.</li> <li>- Concernant l'assainissement et les plans de réseaux, la maîtrise d'ouvrage propose de réinsérer dans le projet de PLUi les plans les plus à jour dont elle dispose.</li> <li>- Concernant la charte de l'arbre de Bondy, son absence est due à une erreur matérielle et la maîtrise d'ouvrage propose de l'intégrer dans les pièces informatives communales.</li> <li>- Concernant les hauteurs permises dans le PLUi sur certaines zones de la commune de Noisy-le-Sec, celles-ci ont été reprises du PLU actuellement opposable. Ce point fait l'objet d'un développement particulier dans la partie 2.2.4. de l'annexe 1 du mémoire en réponse au procès-verbal de la commission d'enquête.</li> </ul>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLU</p> <p>Hors sujet PLU</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p><u>Une remarque : les déchets industriels et du BTP ne sont pas pris en compte</u></p> <p>Lors de la réunion publique, Mireille Alphonse a pris la parole pour expliquer qu'un document est en cours d'élaboration et le 04 novembre 2019, l'annonce suivante a été mise en ligne sur le site d'Est Ensemble :</p> <p>Est Ensemble a créé une charte à destination des aménageurs, promoteurs et acteurs de l'immobilier, afin de les inciter à des pratiques plus économes en ressources et en énergie favoriser la réhabilitation, le réemploi de matériaux, l'utilisation de matériaux biosourcés, valoriser le foncier temporairement inoccupé.</p> <p><u>Même si ce ne sont que des incitations, des obligations auraient été préférables, il me semble essentiel qu'elles figurent dans le PLU</u></p> <p><b><u>Je demande que cette charte relative à l'économie circulaire et le recyclage des matériaux issus du BTP soit ajoutée.</u></b></p> <p><u>L'ASSAINISEMENT</u></p> <p>7.2 ANNEXES SANITAIRES EST ENSEMBLE</p> <p>7.2.1a PLAN RESEAU ASSAINISSEMENT D'EST ENSEMBLE</p> <p>RESEAU D'ASSAINISSEMENT COMMUNAUTAIRE, dernière mise à jour le 30/11/2011 En 2016, Monsieur LONDINSKY (ancien responsable de l'eau et assainissement) m'a indiqué que ce document n'était pas à jour et qu'une mise à jour était en cours, qu'en est-il en 2019 ?</p> <p>Réponse à la réunion publique : On ne sait pas</p> <p><b><u>Je demande que ce soit la dernière version du plan du réseau d'assainissement.</u></b></p> <p><u>Emplacement réservé sur NOISY LE SEC</u></p> <p><b>L'emplacement réservé ERC22 dans le PLU, anciennement C27 dans le PLU de Noisy</b>, correspond à la pointe de terrain du square des Tilleuls à l'angle des rues Galliéni et Emmanuel Arago sur lequel il y a 3 arbres adultes.</p> <p>SEQUANO AMENAGEMENT a affirmé lors d'une réunion publique sur les projets de la ZAC de l'Ourcq du 17 septembre 2019 que ces trois arbres seraient conservés.</p> <p>Afin de sauvegarder ces arbres et les autres, une charte de l'arbre a été initiée à Bondy cette charte que je n'ai pas retrouvée dans les annexes informatives communales serait indispensable dans les annexes informatives Est Ensemble.</p> <p>Pourquoi vouloir imposer aux noiséens résidant dans le périmètre de la ZAC de l'OURCQ par deux modifications du PLU une hauteur de 60 m</p>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUi Hors sujet PLUi																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						pour les nouveaux projets alors que dans la zone UC une hauteur de 22 m était bien suffisante ? PORT DE NOISY et TRIANGLE OUEST 60 m Projets de construction pour 2020/2025 MADELEINE OUEST 22 m TRIANGLE EST Zone de projet UPB ? Projets de construction pour 2025/2030 MADELEINE EST 22 m A moins que « INVENTONS je ne sais quoi, impose une modification du PLUi pour les projets plus lointains. <u>Conclusion</u> : le PLUi devrait être un outil de protection des habitants du territoire d'Est Ensemble, du patrimoine, de la nature et de l'environnement, il ne doit pas être dénaturé par des dérogations et des modifications successives dans le temps, bien sûr que ce document n'est pas figé et doit évoluer mais avec modération et intelligence comme par exemple, être en phase avec l'arrivée des transports et les livraisons de logements, ne pas faire d'effet d'annonces.	
Obs 6							X				X	X	X		X					X	X	<p><b><u>Mme VAN DEN BRINK, Président de l'Association Naturaliste des Coteaux d'Avron (ANCA) a déposé :</u></b> Contribution de l'ANCA à l'enquête publique et annexe sur l'inventaire faune/flore dans la friche du Moulin fondu.</p> <p><b><u>Et demande :</u></b>                      Nous vous prions de bien vouloir nous faire savoir qu'elle suite sera donnée à nos remarques.</p> <p><b><u>Contribution de l'ANCA à l'enquête publique :</u></b>                      L'ANCA a été consultée durant l'élaboration du PLUi au titre de l'article L132-12 du code de l'urbanisme. Son avis, défavorable, se trouve parmi ceux des PPA dans le dossier d'enquête publique. Nous étions présents lors de la réunion publique du 24 octobre sur le PLUi d'Est Ensemble. Au cours de cette réunion, les services et des élus d'Est Ensemble ont présenté le projet de PLUi comme étant très écologique.</p> <p>Nous avons repris les éléments du dossier soumis à l'enquête publique, pour vérifier cette affirmation d'Est Ensemble. L'étude qui suit se base également sur les couches SIG du zonage qui nous ont été communiquées trop tardivement pour figurer dans notre précédent avis. Rappelons que deux des trois axes de développement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) concernent l'écologie</p> <p>- L'axe 1 « Vers une ville renaturée et de qualité pour tous »</p>	Concernant les nombreux points composant cette observation, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter les réponses suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant les remarques formulées par l'ANCA dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, ce point est traité dans l'annexe 7 (tableau des propositions de réponses à apporter aux demandes formulées dans les avis des PPA).</li> <li>- Concernant l'inventaire faune/flore dans la friche du Moulin Fondu, la maîtrise d'ouvrage propose que ces éléments soient intégrés dans le rapport de présentation.</li> <li>- Concernant le calcul de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, celui-ci se base sur le croisement entre les données disponibles et régulièrement mises à jour (le Mode d'Occupation des Sols est la donnée qui apparait comme étant la plus précise à ce jour) et les zonages et prescriptions graphiques appliquées sur le plan de zonage et visant à protéger les différentes zones naturelles du territoire. Cette technique est utilisée dans de nombreux plans locaux d'urbanisme, sachant qu'il n'est pas possible, à l'échelle de territoires aussi vastes, d'effectuer des</li> </ul>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble																																																																																
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concertation préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Coeurs d' ilot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.																																																																																	
																						<p>- L'axe 2 « L'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée »</p> <p><b>Cependant le zonage et le règlement ne sont pas cohérents avec ce PADD, et nous le montrons ici, chiffres à l'appui.</b></p> <p><b>Un calcul de la consommation d'espace opaque et contestable</b></p> <p>La table attributaire de la couche SIG du plan de zonage comporte des erreurs.</p> <p>Ainsi, plusieurs zones se voient attribuer arbitrairement la même surface en rn2 (colonne « Surf(m2) »). A l'échelle d'un PLUi, l'hectare est une mesure plus appropriée. En convertissant les surfaces (mètres carrés en hectares), directement sur le logiciel QGIS (colonne « surf2 (ha) »), nous avons mis en évidence des erreurs manifestes, qui figurent en orange dans le tableau ci-dessous.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th> <th>zonage PLUI</th> <th>zonage PLU</th> <th>TYPEZONE</th> <th>Commune</th> <th>Type_zone</th> <th>Surf(m2]</th> <th>surf2 [ha]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>47</td> <td>N</td> <td>N</td> <td>N</td> <td>Romainville</td> <td>Naturel</td> <td>109913</td> <td>10.993203</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>N</td> <td>Nb</td> <td>N</td> <td>Romainville</td> <td>Naturel</td> <td>490158</td> <td>49.313274</td> </tr> <tr> <td>49</td> <td>N</td> <td>Nb</td> <td>N</td> <td>Romainville</td> <td>Naturel</td> <td>490158</td> <td>3.7855644</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>N</td> <td>Nb</td> <td>N</td> <td>Romainville</td> <td>Naturel</td> <td>490158</td> <td>1.1591986</td> </tr> <tr> <td>51</td> <td>M1</td> <td>M</td> <td>M</td> <td>Mairie la Chapelle</td> <td>Naturel</td> <td>4240</td> <td>0.4240371</td> </tr> </tbody> </table> <p>A Bondy, trois zones ont la même superficie en m2, mais la conversion en hectares montre que c'est une erreur.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>1</th> <th>zonage PLUI</th> <th>zonage PLU</th> <th>TYPEZONE</th> <th>Commune</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>46</td> <td>UEv</td> <td>UF</td> <td>U</td> <td>Bondy</td> </tr> <tr> <td>47</td> <td>UEv</td> <td>UF</td> <td>U</td> <td>Bondy</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>UEv</td> <td>UF</td> <td>U</td> <td>Bondy</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type zone</th> <th>Surf (m2)</th> <th>surf2 (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Espace vert urbain</td> <td>1399</td> <td>0.4117005</td> </tr> <tr> <td>Espace vert urbain</td> <td>1399</td> <td>0.5529375</td> </tr> <tr> <td>Espace vert urbain</td> <td>1399</td> <td>0.5258439</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ces erreurs affectent le calcul de l'étalement urbain, et l'invalident.</p> <p>La consommation d'espaces naturels et agricoles dans le PLUi est mesurée à partir du MOS 2017. Nous lisons : « Ainsi, le PLUI n'engendre pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles, et permet la préservation de 7,6 hectares supplémentaires d'espaces naturels, agricoles, ou d'espaces verts au sein de l'espace urbain soit une progression d'1,2% par rapport au MOS. »</p> <p>Nous avons essayé de comprendre ce calcul, à partir des 2 tableaux suivants :</p>	1	zonage PLUI	zonage PLU	TYPEZONE	Commune	Type_zone	Surf(m2]	surf2 [ha]	47	N	N	N	Romainville	Naturel	109913	10.993203	48	N	Nb	N	Romainville	Naturel	490158	49.313274	49	N	Nb	N	Romainville	Naturel	490158	3.7855644	50	N	Nb	N	Romainville	Naturel	490158	1.1591986	51	M1	M	M	Mairie la Chapelle	Naturel	4240	0.4240371	1	zonage PLUI	zonage PLU	TYPEZONE	Commune	46	UEv	UF	U	Bondy	47	UEv	UF	U	Bondy	48	UEv	UF	U	Bondy	Type zone	Surf (m2)	surf2 (ha)	Espace vert urbain	1399	0.4117005	Espace vert urbain	1399	0.5529375	Espace vert urbain	1399	0.5258439
1	zonage PLUI	zonage PLU	TYPEZONE	Commune	Type_zone	Surf(m2]	surf2 [ha]																																																																																															
47	N	N	N	Romainville	Naturel	109913	10.993203																																																																																															
48	N	Nb	N	Romainville	Naturel	490158	49.313274																																																																																															
49	N	Nb	N	Romainville	Naturel	490158	3.7855644																																																																																															
50	N	Nb	N	Romainville	Naturel	490158	1.1591986																																																																																															
51	M1	M	M	Mairie la Chapelle	Naturel	4240	0.4240371																																																																																															
1	zonage PLUI	zonage PLU	TYPEZONE	Commune																																																																																																		
46	UEv	UF	U	Bondy																																																																																																		
47	UEv	UF	U	Bondy																																																																																																		
48	UEv	UF	U	Bondy																																																																																																		
Type zone	Surf (m2)	surf2 (ha)																																																																																																				
Espace vert urbain	1399	0.4117005																																																																																																				
Espace vert urbain	1399	0.5529375																																																																																																				
Espace vert urbain	1399	0.5258439																																																																																																				

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble																																																																
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Coeurs d'ilot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>	<p>s'agit un espace paysager protégé boisé présent sur une zone UEv à Noisy-le-Sec, d'une surface d'environ 0,4 hectares. La maîtrise d'ouvrage propose de modifier le tableau dans le rapport de présentation et de procéder à la vérification de l'ensemble des chiffres de ce tableau.</p> <p>Le canal, dans le zonage du PLUi, se trouve pour rappel en zone UEv.</p> <p>Les berges du canal de l'Ourcq ne sont pas toutes minéralisées, il demeure des espaces non minéraux en plusieurs endroits du territoire.</p> <p>Effectivement, a priori, le MOS a comptabilisé des terrains de sport en plein air alors qu'ils sont en synthétique. Du coup, cela revient à dire que le total des espaces naturels et agricoles du MOS est a priori inférieur au total présenté ici, ce qui renforce la différence positive des espaces protégés par le PLUi. Mais cela demeure négligeable, au regard du fait que certains terrains de sport de plein air sont également en zone N (mais pas tous, car certains sont bien en zone U).</p> <p>Concernant le stade Henri Wallon à Bobigny, il a été conservé dans le zonage UR mais, à la connaissance de la maîtrise d'ouvrage, cela n'implique en aucun cas qu'il a vocation à disparaître.</p> <p>Concernant l'évolution des zones N, comme indiqué dans la réponse à l'email 11 (annexe 2), ce point est précisé dans le mémoire en réponse, au sein de l'annexe 1, en fin de document, ainsi que dans l'annexe 5, retraçant de manière fine, contextualisée et argumentée, toutes les évolutions de zones N entre les PLU opposables et le projet de PLUi.</p> <p>Ainsi, concernant les critères précis retenus par la maîtrise d'ouvrage pour définir les zones naturelles, le premier élément structurant a été de partir des zones N des PLU communaux et d'en faire une analyse de la cohérence entre ce zonage et l'usage actuel de ces zones ainsi que de leur intérêt écologique et de leur rôle dans la trame verte et bleue (objectif de traduction du schéma trame verte et bleue dans le règlement et le zonage du projet de PLUi).</p> <p>Ainsi, les noyaux primaires identifiés dans ce schéma ont été globalement classés en zone N, en réajustant</p>																																																																
	<p><b>Superficie des différents types d'espaces naturels et agricoles (MOS 2017)</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type d'espace</th> <th></th> <th>Superficie (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Forêts</td> <td>Bois ou forêts</td> <td>27.2</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Milieux semi-naturels</td> <td>Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée</td> <td>13.6</td> </tr> <tr> <td>Berges</td> <td>1.4</td> </tr> <tr> <td>Vergers, pépinières</td> <td>3.4</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Espaces agricoles</td> <td>Maraischage, horticulture</td> <td>1.3</td> </tr> <tr> <td>Cultures intensives sous serres</td> <td>1.1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Eau</td> <td>Eau</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Parcs ou jardins</td> <td>300.00</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Espaces ouverts artificialisés</td> <td>Jardins familiaux</td> <td>6.60</td> </tr> <tr> <td>Terrains de sport en plein air</td> <td>79.40</td> </tr> <tr> <td>Cimetière</td> <td>151.30</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td></td> <td><b>616.30</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Superficie des zones et espaces protégés par le PLUi</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Classement/protection au titre du PLUi</th> <th></th> <th>Superficie (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">N : Zone naturelle</td> <td>N</td> <td>237.5</td> </tr> <tr> <td>Nc cimetières</td> <td>162.9</td> </tr> <tr> <td>Nzh zones humides</td> <td>10.3</td> </tr> <tr> <td>A : Zone agricole</td> <td></td> <td>26.4</td> </tr> <tr> <td>UEv : Espaces verts urbains</td> <td></td> <td>106.5</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Espaces paysagers protégés (EPP)(hors zones N, A et UEv)</td> <td>EPP boisés</td> <td>1.7</td> </tr> <tr> <td>EPP</td> <td>48.2</td> </tr> <tr> <td>EPP grandes résidences</td> <td>25.9</td> </tr> <tr> <td>Espaces cultivés</td> <td>1.4</td> </tr> <tr> <td>EPP moires et zones humides</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>Ouvrages de gestion des eaux de pluie</td> <td>2.6</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td></td> <td><b>623.9</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Les deux tableaux ne sont pas comparables. Les données du MOS, sont basées sur des interprétations de photos aériennes.</p> <p>Les 27,2 ha de bois ou forêts annoncés au MOS, sont déjà en dessous de la réalité.</p> <p>Dans le tableau du PLUi, les bois n'apparaissent pas. Ils sont éparpillés dans la zone N et dans les EPP boisés. Les deux tableaux ne se comparent pas.</p> <p>En EPP boisés hors N, le tableau donne 1,7 ha. Nous n'avons trouvé</p>																				Type d'espace			Superficie (ha)	Forêts	Bois ou forêts	27.2	Milieux semi-naturels	Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée	13.6	Berges	1.4	Vergers, pépinières	3.4	Espaces agricoles	Maraischage, horticulture	1.3	Cultures intensives sous serres	1.1	Eau	Eau	21	Parcs ou jardins	300.00	Espaces ouverts artificialisés	Jardins familiaux	6.60	Terrains de sport en plein air	79.40	Cimetière	151.30	<b>TOTAL</b>		<b>616.30</b>	Classement/protection au titre du PLUi		Superficie (ha)	N : Zone naturelle	N	237.5	Nc cimetières	162.9	Nzh zones humides	10.3	A : Zone agricole		26.4	UEv : Espaces verts urbains		106.5	Espaces paysagers protégés (EPP)(hors zones N, A et UEv)	EPP boisés	1.7	EPP	48.2	EPP grandes résidences	25.9	Espaces cultivés	1.4	EPP moires et zones humides	0.5	Ouvrages de gestion des eaux de pluie	2.6	<b>TOTAL</b>		<b>623.9</b>
	Type d'espace		Superficie (ha)																																																																																			
	Forêts	Bois ou forêts	27.2																																																																																			
	Milieux semi-naturels	Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée	13.6																																																																																			
		Berges	1.4																																																																																			
		Vergers, pépinières	3.4																																																																																			
	Espaces agricoles	Maraischage, horticulture	1.3																																																																																			
		Cultures intensives sous serres	1.1																																																																																			
	Eau	Eau	21																																																																																			
		Parcs ou jardins	300.00																																																																																			
	Espaces ouverts artificialisés	Jardins familiaux	6.60																																																																																			
		Terrains de sport en plein air	79.40																																																																																			
		Cimetière	151.30																																																																																			
	<b>TOTAL</b>		<b>616.30</b>																																																																																			
	Classement/protection au titre du PLUi		Superficie (ha)																																																																																			
	N : Zone naturelle	N	237.5																																																																																			
		Nc cimetières	162.9																																																																																			
		Nzh zones humides	10.3																																																																																			
	A : Zone agricole		26.4																																																																																			
UEv : Espaces verts urbains		106.5																																																																																				
Espaces paysagers protégés (EPP)(hors zones N, A et UEv)	EPP boisés	1.7																																																																																				
	EPP	48.2																																																																																				
	EPP grandes résidences	25.9																																																																																				
	Espaces cultivés	1.4																																																																																				
	EPP moires et zones humides	0.5																																																																																				
	Ouvrages de gestion des eaux de pluie	2.6																																																																																				
	<b>TOTAL</b>		<b>623.9</b>																																																																																			

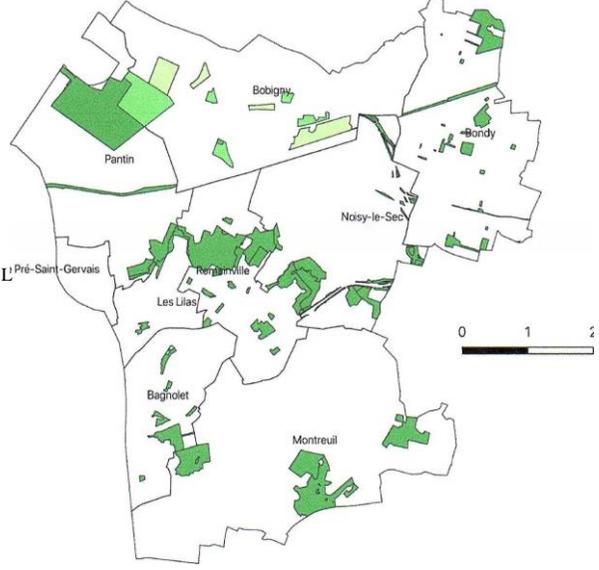
ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																						<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>	
																							<p>qu'une petite zone de 0,5 ha, à Pantin. Où est le reste ?</p> <p>Dans le MOS 2017, le canal compte pour 21 ha en « eau ». Où est le canal dans le tableau du PLUi ?</p> <p>Le MOS identifie 1,4 ha de berges naturelles sur le territoire d'Est Ensemble. Malheureusement les berges du canal de l'Ourcq sont complètement minéralisées. Et la modification n 02 du PLU de Noisy-le-Sec conforte cette minéralisation !</p> <p>Dans le MOS, figurent les terrains de sport en plein air, pour une surface de 79,40 ha. Une vue aérienne ne permet pas de dire s'il s'agit de terrains naturels ou synthétiques.</p> <p>Le stade Henri Wallon, à Bobigny, n'est pas identifié comme équipement dans le PLUi, il apparaît en UR. Il était en Ubb dans le PLU. Nous espérons que ce zonage n'anticipe pas la disparition de cet équipement !</p> <p>Comparer le MOS 2017 au zonage du PLUi revient à comparer des choux-fleurs et des carottes !</p> <p>Un zonage du PLUi qui affaiblit la préservation des espaces naturels et des espaces verts</p> <p>Entre-les PLU communaux en vigueur et le PLUi, la différence principale concerne l'évolution du zonage. Des parcelles qui étaient en N dans les PLU passent en U dans le PLUi. Ainsi, près de 50 ha de zones N aux PLU communaux passent en Uev dans le PLUi...</p> <p>Qu'est-ce qu'un zonage N ?</p> <p>Les dispositions de l'article R151-24 du code de l'Urbanisme indiquent que 5 sortes de « zones N » (naturelles et forestières) peuvent être distinguées :</p> <p>Les zones naturelles et forestières sont dites « Zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</li> <li>2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</li> <li>3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</li> <li>4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</li> <li>5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion</li> </ol>

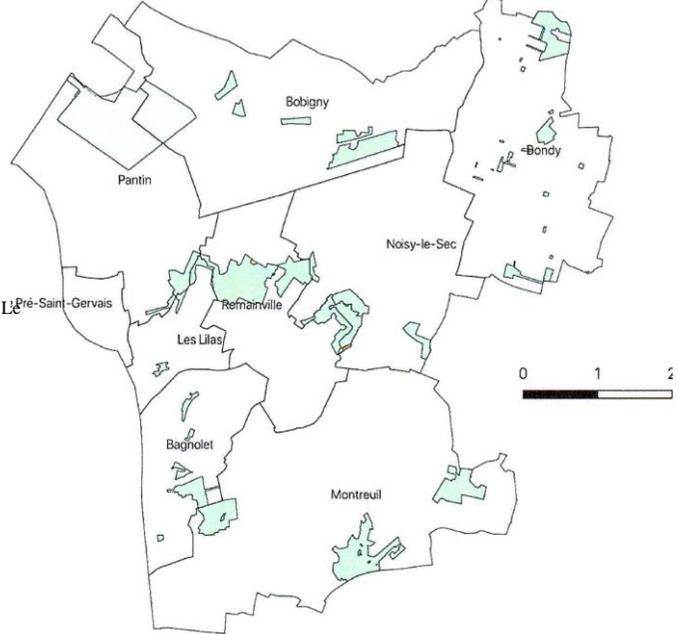
ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>des crues.</p> <p>Les cimetières minéralisés ne correspondent à aucune des catégories citées par l'article R151-24 du CU, sauf celui de Pantin, qui entre dans la première catégorie pour ses alignements d'arbres, son avifaune exceptionnelle et ses qualités paysagères.</p> <p>Les coupures d'urbanisation peuvent également être mises en zone N. En effet, ces espaces contribuent à assurer l'équilibre indispensable entre l'aménagement et la protection du territoire communal prescrit par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Les zones urbaines (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme) sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »</p> <p>Les squares n'entrent pas dans cette définition, qui indique, en toute fin de phrase, que des constructions seront implantées dans un avenir encore indéfini. Leur destination est bien l'urbanisation !</p> <p><b>La différence entre une zone N et une zone U, c'est sa destination. Une zone N est protégée et ne sera pas urbanisée. La destination d'une zone U c'est d'être construite.</b></p> <p><b>Un zonage déséquilibré d'une ville à l'autre</b></p> <p>Les couches SIG permettent de comparer le zonage des PLU communaux et celui du PLUi d'Est Ensemble Le zonage N des PLU communaux atteint un total de 465,69ha</p>	<p>l'identique dans le projet de PLUi, ce que la maîtrise d'ouvrage estime comme une bonne chose, car l'objectif d'une zone N est bien d'être quasiment inconstructible. Ainsi, ces éléments et l'annexe 5 présentant toutes les évolutions des zones N dans le projet de PLUi par rapport aux zones N des PLU communaux permettent de pouvoir justifier et expliquer les éléments constatés dans le cadre de cette observation, en recontextualisant précisément chaque élément et en étant transparent avec chacune de ces évolutions.</p>

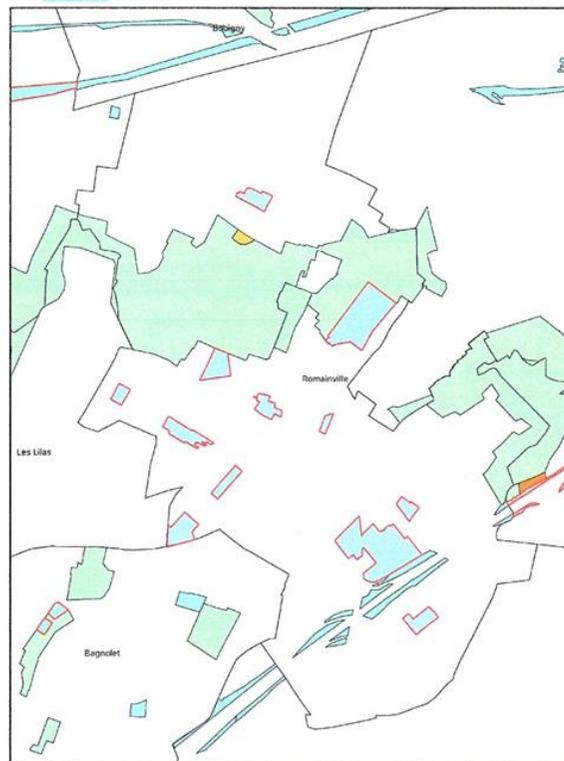
ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble
<b>← Observations Courriers ou mails</b>  Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom  OAP territoriales OAP thématiques  Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés  Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUJ Hors sujet PLUJ																						
	 <p>Les zones N du territoire d'Est Ensemble dans les PLU communaux en vigueur en 2019</p>																					

ANNEXE 1

Thèmes		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble		
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable et information																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.			
	Habitat, sa qualité et la mixité sociale																								
	Patrimoine bâti et/ou paysager																								
	OAP communales et intercom																								
	OAP territoriales																								
	OAP thématiques																								
	Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin																								
	Biodiversité-et espaces verts																								
	Energie, risques et nuisances																								
	Economie et commerces																								
	Cadre de vie et environnement																								
	Proposition changement zonage																								
	Espaces Boisés Classés EBC																								
	Dossier et règlement écrit																								
	Règlement graphique																								
	Emplacements réservés																								
	Transports, mobilité et stationnement																								
	Dossier -composition-organisation																								
	Autres problématiques du PLUi																								
	Hors sujet PLUi																								
		 <p>Les zones N du PLUi d'Est Ensemble, sans les cimetières (minéralisés), mais avec le cimetière de Pantin, soit 374.05 ha</p> <p>6,59 ha de zone Na au PLU de Noisy sont passés en Uei (infrastructure). Il y a une erreur manifeste dans la couche SIG concernant Romainville. En effet, cette couche présente une douzaine de zones N de dimensions variés insérées dans le tissu urbain qui montent à une superficie totale de <b>12,86 ha</b>.</p>																							

1	zonage PLU	zonage PLU	TYPEZONE	Commune	Type_zone	Surf (m2)	surf2 (ha)
14	UE	Na	N	Romainville	Equipement	27424	0.2199264
15	UE	Na	N	Romainville	Equipement	27424	5.1667419
16	UE	Na	N	Romainville	Equipement	27424	0.5032252
17	UE	Na	N	Romainville	Equipement	27424	0.8478585
18	UE	Na	N	Romainville	Equipement	27424	1.106349
19	UE	Na	N	Romainville	Equipement	27424	0.6174351
20	UE	Na	N	Romainville	Equipement	27424	1.1406242
21	UE	Na	N	Romainville	Equipement	27424	0.7285077
22	UE	Na	N	Romainville	Equipement	27424	0.2512229
23	UE	Na	N	Romainville	Equipement	27424	1.1160348
24	UE	Na	N	Romainville	Equipement	27424	0.4345771
25	UE	Na	N	Romainville	Equipement	27424	0.0001494



Cependant ces zones N ont changé de destination lors des nombreuses modifications du PLU, en toute illégalité et sans révision, et elles n'apparaissent déjà plus en zone N dans le PLU en vigueur. Le PLU place en zone UE. Elles sont construites.

Le stade Stalingrad (4,12 ha), qui participe à la trame verte identifiée au SRCE est en Na dans le PLU communal en vigueur. Il est placé en UE dans le PLU, et la trame verte s'en trouve affaiblie.

On note également la singularité de la ville de Bondy qui a placé en N tous les squares et espaces de loisirs de son territoire (y compris les stades en synthétique !)

Sur le territoire d'Est Ensemble, de nombreux stades sont en



ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>dense. Plusieurs squares sont intéressants pour leur naturalité et leur biodiversité (voir en annexe)</p> <p>Ce travail sur les trames vertes diffuses, à préserver par un zonage N, aurait dû être fait par le bureau d'étude en charge de l'écriture du PLUi...</p> <p>Concernant les squares de Bondy, beaucoup moins qualitatifs que ceux de Noisy, il faudrait imposer des mesures précises de dés-imperméabilisation cohérentes avec le règlement de la zone N qui demande 80% d'espace de pleine terre.</p> <p>La dés-imperméabilisation est souvent citée dans le PLUi d'Est Ensemble, mais elle n'est assortie d'aucune contrainte. Nous rejoignons l'avis du SAGE Croult-Enguien-Vieille Mer qui demande que l'objectif de dés-imperméabilisation soit mieux identifié dans le PLUi.</p> <p>Le principe est d'améliorer l'existant, même peu qualitatif en désimperméabilisant.</p> <p>-&gt; Il faut mettre tous les squares en N et imposer que tous atteignent un objectif de 80 % de surface de pleine terre, conformément au règlement de la zone N.</p> <p>L'intégration des cimetières en N ne devrait être possible que seulement s'ils font l'objet d'un engagement de dés-imperméabilisation.</p> <p>Les emprises autoroutières et ferrées étaient en N dans les PLU communs. Elles sont prises en compte dans la carte Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble où elles apparaissent en « noyaux secondaires ». Ces emprises, notamment en milieu urbain, remplissent un rôle de corridor écologique non négligeable.</p> <p>Dans le PLUi, les emprises autoroutières et ferrées passent en Uev. Ce changement de zonage demande des compensations qui ne peuvent être que le classement en N de tous les squares.</p> <p>L'ANCA donne un avis défavorable à ce PLUi :</p> <p>Le calcul de l'étalement urbain est obscur et mensonger.</p> <p>Le PLUi valide l'étalement urbain aux dépens des zones N.</p> <p>Il n'y a pas d'objectif chiffré pour désimperméabiliser le territoire ou pour travailler la résilience du territoire face au changement climatique</p>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<b>←-Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLU Hors sujet PLU																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						 <p>Le « vrai » château des Ségur à Romainville, Seine-Saint-Denis, le 19 janvier 2013, avant qu'il ne soit démoli</p>	
Obs 7	X						X	X			X				X				X	X	X	<p><b>Mme &amp; M. THIERRY et Mme LOUVET de Noisy-le-Sec ont écrit :</b>                      Nous avons été très surpris d'apprendre lors de la consultation du projet de PLU d'Est Ensemble que des « espaces paysagers protégés » ont été créés sur des terrains privés sans en informer spécifiquement les propriétaires, cela pose plusieurs questions auxquelles nous souhaiterions une réponse :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sur quels critères avez-vous choisis les propriétés où des espaces paysagers protégés d'une superficie allant qu'à 70 % de la surface du terrain ont été imposés, spoliant ainsi les propriétaires d'une grande partie de la valeur de leurs biens.</li> <li>2. Il aurait été plus équitable d'imposer 30 ou 40 % d'espaces paysagers protégés à tous les terrains privés ou Publics construits ou à construire quand cela est possible compte tenu de la superficie de chaque terrain. C'est une rupture d'égalité entre les propriétaires du territoire d'Est Ensemble.</li> </ol>	Suite à des échanges avec la ville de Noisy-le-Sec, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser qu'aucun nouvel espace paysager protégé n'a été instauré dans le cadre du projet de PLU, soumis à enquête publique, sur la commune de Noisy le Sec. Les espaces paysagers figurant au projet de PLU sont issus du PLU de Noisy-le-Sec, approuvé en 2012. De plus, les espaces paysagers protégés ne constituent pas des servitudes au titre du code de l'Urbanisme. Ils permettent de garantir, réglementairement, le maintien de zones nécessaires à la biodiversité, la limitation de l'imperméabilisation des sols et de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Le calcul et l'évaluation de la taxe foncière s'effectue essentiellement sur les éléments bâtis. Ces espaces ont ainsi un impact très limité sur le coût de cet impôt.

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>3. Est que la création de ces zones protégées peut être qualifiée de servitude car dans ce cas l'instauration d'une servitude sur un terrain privé par un représentant de l'état (Mairie, EPT ou autre) pour être opposable doit faire l'objet d'une convention notariée inscrite aux Hypothèques entre le propriétaire et le représentant de l'état, ce qui n'est pas le cas pour ces zones protégées.</p> <p>4. Toute création de servitude rendant une partie de terrain inconstructible donne droit à des indemnités calculées sur la valeur du terrain au prix du marché immobilier.</p> <p>5. Nous ne sommes pas des professionnels des lois et certaines nos remarques ne sont peut-être pas justes d'un point de vue juridique, vous avez peut-être tous ces droits mais dans ce cas il serait bon de nous en informer plus en détails.</p> <p>6. Autre point nous payons actuellement des taxes foncières et d'habitations. Est-ce que la valeur de notre terrain est prise en compte dans le calcul de ces taxes ? La valeur d'un terrain non constructible n'est pas la même que celle d'un terrain non constructible. Le cas échéant il faudra revoir le calcul de ces taxes.</p> <p>Nous sommes tout à fait d'accord avec l'objectif de conserver dans nos villes des espaces verts pour préserver notre cadre de vie, protéger notre environnement, protéger les zones pavillonnaires et éviter les spéculations immobilières, mais il est inconcevable que des particuliers pallient leurs frais aux manquements des municipalités à préserver leurs parcs, squares, forêts et autres zones vertes et qui autorisent sur ces espaces des constructions immobilières qui densifient nos villes.</p> <p>Au lieu d'imposer de tels quotas il serait plus judicieux d'autoriser au cas par cas la construction dans ces zones pavillonnaires d'un pavillon supplémentaire sur les grands terrains accessibles (600 m2 ou plus) tout en conservant près de la moitié de ces terrains en zones vertes protégées ce qui permettrait de créer des habitats qualitatifs sans spéculation. Un article peut être introduit dans le PLUi d'Est Ensemble sur ce point.</p> <p>Nous vous rappelons que le 93 est un des départements le plus densifié de la Métropole et qu'il est dans vos attributions de demander que la création de nouveaux logements soit équitablement répartie avec les autres départements en tenant compte de la densification proportionnée à la superficie des communes.</p> <p>Vous êtes en train d'asphyxier le 93 et les seules mesures prises sont la réduction de nos libertés, de notre droit à nous déplacer en tenant compte de nos contraintes de travail, de notre vie familiale.</p>	<p>De plus, l'ensemble des zones prévoit des pourcentages minimums de pleine terre, avec un niveau variable en fonction des secteurs et de leur densité.</p> <p>Ensuite, le projet de PLUi prévoit à la fois de protéger les espaces verts publics (et d'en créer également de nouveaux), afin de répondre aux enjeux de biodiversité mais aussi de préservation et d'amélioration du cadre de vie et du lien social, mais aussi de protéger des espaces verts privés, afin de répondre à aussi aux enjeux de biodiversité et de préservation du cadre de vie, notamment dans les secteurs présentant des cœurs d'îlots non construits.</p> <p>Enfin, concernant la nécessité de réunir toutes les conditions pour améliorer le cadre de vie des populations du territoire, la maîtrise d'ouvrage rappelle que le projet de PLUi doit répondre aux obligations légales qui s'appliquent à lui, mais que ce document a été conçu pour travailler au rééquilibrage territorial, en indiquant aux partenaires que ce territoire tient ses engagements et qu'il est nécessaire que tout le monde en fasse de même, tant sur la réalisation effective des projets de transports collectifs sur le territoire que sur la nécessité que chaque territoire de la métropole soit acteur du rééquilibrage territorial métropolitain. Ainsi, le PADD est rédigé en ce sens et les élus du territoire œuvrent au quotidien pour que ces objectifs soient atteints au plus vite.</p>

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Coeurs d' ilot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>Comme d'habitude vous mettez « la charrue avant les bœufs » instauration des vignettes Crit'Air pour les véhicules, réduction de la place de la voiture pour notre mobilité alors que les moyens de transports publics assurant une autonomie de déplacement suffisante pour notre vie de tous les jours ne seront effectifs (d'après vos projections) que vers 2025 à 2030, si les délais sont respectés, avec la création des nouvelles lignes de métro, tramway, t-zen etc.</p> <p>Pendant encore une dizaine d'années nous allons subir une détérioration de nos conditions de vie alors que Paris et d'autres villes de la Métropole bénéficient de conditions privilégiées, piétonnisation de nombreuses rues, gratuité du métro pour les enfants, amélioration des réseaux de bus, mise en service effective de lignes de tramway, prime pour l'acquisition d'un vélo électrique, maintien ou créations d'espaces verts publics... Ces villes peuvent se permettre de supprimer en grande partie la circulation des véhicules à moteur ce qui n'est pas le cas pour nos villes très mal desservies par les transports publics.</p> <p>De plus demander à un artisan plombier, électricien, peintre, etc... de ne pas utiliser son véhicule pour transporter son matériel et d'utiliser les transports en commun est une aberration, dans de nombreuses villes le stationnement est payant à taux plein pour ces artisans car ils ne bénéficient pas de réduction n'habitant pas la commune où ils travaillent le plus souvent (exemple de Paris).</p> <p>Ce qui est octroyé à certains villes devraient l'être pour toutes les villes de la Métropole et pour cela il faut mettre en commun des fonds alloués par tous et répartis équitablement en fonction des besoins et ne pas demander aux communes les plus « pauvres » le plus gros effort pour l'amélioration de l'environnement sans contrepartie financière et tenir compte de la réalité de nos moyens financiers et de transports.</p> <p>C'est de votre responsabilité de défendre les droits de vos concitoyens à améliorer leur cadre de vie et éviter la création de zones « ghettos » en interdisant la construction de grands ensembles, comme ceux créés dans les années 1960 et dont nous connaissons tous les problèmes actuels.</p> <p>Il faut privilégier un habitat qualitatif, ayant un accès à tous les services nécessaires à la vie quotidienne : transports, écoles, commerces, hôpital, administrations.... Et refuser la densification imposée à notre Département.</p> <p>Vous imposez à certains particuliers des normes environnementales contraignantes sans contrepartie : est-ce légale d'un point de vue juridique car cela crée une rupture d'égalité entre concitoyens de la</p>	



ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>J'interviens également en tant que président de l'association « la Folie de Pantin », bâtiment inscrit aux monuments historiques qui est situé au 57 rue Charles Auray pour attirer votre attention sur les terrains attenants qui sont utilisés par les services des jardins pour des dépôts de terres et autres décharges, ainsi qu'un terrain jouxtant la Maison de l'enfance qui sert de dépôt de matériels de chantier. Nous souhaitons que ces terrains soient inclus dans une zone plus large incluant La Folie, afin de protéger le caractère unique de cette zone.</p> <p>Il est précisé que le PLUi n'instaure pas cette protection figurant déjà au PLU (6) (antérieur ?) de Pantin</p>	<p>matérielle que la maîtrise d'ouvrage propose de corriger. Monsieur VULZARI a exprimé lors d'une permanence en présence du CE et de la Ville le souhait d'une protection accrue aux abords de la Folie, monument historique inscrit. Aussi, les propos qui ont été tenus en réponse à cette proposition sont confirmés, à savoir que les différentes protections en vigueur résultent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une protection dans un rayon de 500 m au titre du Monument Historique de la Folie.</li> <li>- Des zones d'aléa très fort résultant du PAC du Préfet contraignent fortement leur constructibilité</li> <li>- Du projet de l'Île de Loisirs de la Corniche des Forts.</li> </ul> <p>Il va de soi que des protections complémentaires pourront être étudiées, la maîtrise d'ouvrage proposant de traiter cela lors de la future procédure d'évolution du PLUi qui portera sur la dimension patrimoniale.</p>	
Obs 3		X																			<p><b>M. EZAVIN a écrit :</b> J'attire votre attention sur la circulation qui va devenir intense suite aux travaux du TZEN (RN 3). La Voie de la Résistance et Avenue Anatole Cœur à la suite, en direction du métro BOBIGNY-PANTIN-RAYMOND QUENEAU va devenir une voie de trafic intense et, compte tenu des vibrations possibles par les gros camions, nous souhaitons que cette voie se situant dans le périmètre des aléas très forts, soit classée en circulation douce.</p> <p>J'interviens aussi pour M. et Mme TROCHU au 36bis Voie de la Résistance</p> <p>J'ajoute, qu'en présence de M. OTT, directeur de l'urbanisme, la question du classement en bâtiment remarquable du 36bis Voie de la Résistance, appartenant à M. Trochu, dans la mesure où M. Trochu considère que son bien n'aurait pas les caractéristiques d'un bâtiment remarquable.</p>	<p>Suite à des échanges avec la ville de Pantin, la maîtrise d'ouvrage précise que les éléments en sa connaissance ne permettent pas de confirmer que le futur chantier du TZEN sur l'ex RN3 conduira automatiquement à une conduite intense.</p> <p>Des études en vue d'un classement en voie douce pourraient être engagées, mais le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, propriétaire de ces axes départementaux devra les piloter. Le classement en voie douce concerne principalement la vitesse autorisée.</p> <p>Concernent le bien de monsieur Trochu sis au 36 bis voie de la Résistance, celui-ci est classé depuis 2006 en Bâtiment Remarquable. La maîtrise d'ouvrage et la Ville sont disposées à entendre Monsieur Trochu, afin qu'il explicite les critères sur la base desquels son bien ne devrait pas relever d'un classement en bâtiment remarquable et ce point pourrait être étudié lors de la future procédure d'évolution du PLUi qui portera sur la dimension patrimoniale.</p>	



ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>J'annexe ce jour un document de deux pages concernant la parcelle située au 42 quai de l'Aisne à Pantin.</p> <p>En complément du courrier nous souhaiterions demander en lien avec le service urbanisme et avec le demandeur, une réflexion sur le secteur de Plan masse, avec une couture concertée avec la ville de Pantin, afin de permettre la construction sur cette parcelle.</p> <p>L'analyse du PLUI par rapport au cas de l'étude de faisabilité que nous sommes en train de faire sur une petite parcelle de 11m de large amène aux observations suivantes :</p> <p>En ce qui concerne les limites séparatives, la règle est extrêmement contraignante alors que le Code de l'urbanisme laisse plus de liberté et que le principe de cohérence voudrait qu'une latitude d'appréciation existe.</p> <p>In effet, le projet veille à rechercher une cohérence avec l'insertion architecturale et urbaine mais concernant la cohérence avec l'existant, les contraintes prescrites par le projet ne permettent pas de tenir compte des spécificités locales.</p> <p>Ainsi, si les règles énoncées sont bien comprises par nous, elles conduiraient à devoir construire un immeuble avec un recul de 3 mètres sur tous les côtés par rapport à l'emprise publique et par rapport aux limites séparatives d'un service public voisin (lui-même construit en limite séparative) ; ce qui conduit d'une part à amputer la constructibilité d'un terrain de plus de 50% en pleine zone urbaine ; d'autre part, à positionner le nouvel immeuble en recul par rapport à la voie publique alors que les immeubles existants sont à l'alignement. Cela ne semble pas compatible avec la recherche de cohérence urbaine... Le règlement d'un côté privilégie l'insertion dans l'existant et de l'autre côté le respect des retraits de 3 m, voire de 4 ou 6 incompatibles avec des terrains « petits » entre des existants épars qui pourraient pourtant recevoir moyennant l'autorisation de construire en contigu avec les existants y compris lorsque cet existant est un service public et à l'alignement par rapport à la voie lorsque la contiguïté le justifie, une harmonie visuelle et permettre le développement d'un habitant et de commerces en cohérence.</p> <p>Cela paraît peu cohérent par rapport aux dispositions du code de l'urbanisme qui prévoit que la règle des 3 mètres minimaux s'applique si la construction n'est pas faite en limite de propriété.</p> <p>Cas concret : le long du canal où nous avons conçu un projet sur un terrain de 11m en long de la voie publique qui pourrait se trouver amputer des deux tiers de sa constructibilité si on applique une règle systématique de 3 mètres de tous côtés (tant en limite d'emprise publique (une école) de voie</p>	<p>l'email 94 (annexe 2) pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.</p>

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble
<b>←-Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLU Hors sujet PLU																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						publique (la voie le long du canal) qu'en limite séparative (un immeuble de commerce et de logements voisins) passant de 11 m constructibles à 5 mètres. En outre, l'immeuble se trouverait décalé par rapport aux immeubles voisins qui sont à l'alignement ou en limite d'emprise, ce serait dommageable pour l'image de cet endroit particulièrement proche du canal. L'alignement des immeubles le long du canal ne serait plus conforme aux principes du code de l'urbanisme et au principe de cohérence. 2 Autres suggestions : Conformément au code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut accorder des dérogations. Prévoir si c'est possible au PLU, que chaque commune doit pouvoir sur son territoire avoir également la possibilité d'accorder des dérogations à la règle principale dès lors que cela ne serait pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cela permettrait d'intégrer une analyse des cas par cas par les services d'urbanisme. Formellement, il faudrait également indiquer l'ordre hiérarchique des règles définies au PLU et surtout des dérogations entre elles.
<b>COMMUNE DU PRÉ-SAINT-GERVAIS</b>																						
Obs 1		X																			Mme BELLANDE représentant la SSCV Bagnolet-Babou a écrit : Nous vous écrivons en notre qualité de co-gérants de la Société Civile de Construction Vente Bagnolet Babou. Cette dernière est titulaire d'une promesse de vente sur un terrain situé 76 avenue du Général de Gaulle et rue de Champeaux, sur le territoire de la Commune de Bagnolet. Elle envisage de réaliser sur ce terrain un ensemble immobilier à usage mixte comprenant des commerces, une résidence pour étudiants et jeunes actifs dite de « Co living », avec espaces de coworking, restauration et services, ainsi qu'une résidence hôtelière à vocation sociale, et une résidence intergénérationnelle sociale, comptant au total 300 logements. Le terrain est actuellement classé en zone UGCSe au PLU de la Commune de Bagnolet en vigueur, où sont autorisées les constructions à destination commerciale, artisanale ou industrielle ainsi que les constructions à usage de logement. Mais, le projet de PLU de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble prévoit de classer en zone UA dédiée à une unique destination « activités économiques ». Or le règlement applicable à la zone UA précise que « au sein de ces	Le contenu de cette observation est identique à l'email 106 (annexe 2), il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 106 (annexe 2) pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>zones, les constructions à destination de logements sont interdites, à l'exception de celles rendues nécessaires à la maintenance ou au gardiennage des sites et de l'extension limitée de logements existants à la date d'approbation du présent règlement ».</p> <p>Ce classement qui aurait pour effet d'empêcher la réalisation du projet porté par notre société, apparaît cependant inapproprié et même contraire à certaines orientations du PLUi édictées tant par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable que par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Nous notons <u>premièrement</u> que, selon le rapport de présentation du projet de PLUi :</p> <p>« Dispositions visant à garantir l'équilibre logements/activités économiques : une zone UA (activités économiques) où les constructions à destination de logements sont interdites est mise en place sur les grands espaces économiques du territoire. Au-delà de viser la préservation et au développement des activités présentes par le biais d'un règlement adapté, cette zone vise à permettre la conservation en première couronne de l'agglomération des activités incompatibles avec une fonction résidentielle ».</p> <p>Il ressort ainsi du rapport de présentation du PLUi que le classement en zone UA est motivé par le caractère incompatible des activités autorisées au sein de cette zone avec l'habitation.</p> <p>Or, ce zonage apparaît inapproprié au regard de l'environnement immédiat du terrain situé au 76 avenue du Général de Gaulle.</p> <p>En effet, il est compris entre, d'une part, le centre d'affaires Gallieni, au nord, et, d'autre part, un immeuble à usage de bureaux occupé par le Groupe Orange et un hôtel, à l'enseigne Novotel Paris Est, au Sud.</p> <p>Or, on voit mal en quoi le voisinage d'un centre d'affaires, un immeuble de bureaux et un hôtel serait incompatible avec la présence d'immeubles à usage de logement et d'hébergement.</p> <p><u>Deuxièmement</u>, le classement en zone UA apparaît méconnaître l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Faubourg Fraternité-Couture au sein de laquelle se trouve situé le terrain objet de l'opération de construction que nous envisageons.</p> <p><i>En effet, si la cartographie de l'OAP classe le terrain en « secteur à dominante d'activité », elle définit aussi un « secteur où les constructions ne doivent pas être à destination de logements ».</i></p> <p>Ainsi, l'OAP définissant une « dominante activité » suppose que d'autres destinations puissent être admises au sein de ces secteurs, hormis celui dans lequel l'OAP interdit formellement toute implantation de logements.</p>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>Or, l'OAP Faubourg Fraternité-Couture classe le terrain d'assiette de notre projet au sein, non pas du « secteur où les constructions ne doivent pas être à destination de logements » mais de l'un de ceux « à dominante d'activité ».</p> <p>Par conséquent, le classement du terrain, au sein du document graphique du PLUi, en zone UA, qui interdit toute forme d'habitation, est contraire à la vocation plus large visée par l'OAP Faubourg Fraternité-Couture, dont l'un des objectifs principaux est de permettre le maintien de la mixité entre le logement, l'activité et le commerce.</p> <p><u>Troisièmement</u>, le classement mono destination du terrain apparaît également méconnaître l'OAP thématique Habitat.</p> <p>Le programme Local de l'Habitat a fixé un objectif de la construction de 2800 logements, au sein du territoire.</p> <p>Or, le programme que nous envisageons comprendra notamment la construction de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une résidence Co living, permettant l'hébergement de courts, moyens et longs termes avec commerces, restauration et services,</li> <li>- Une résidence hôtelière à vocation sociale de 192 logements</li> <li>- Une résidence intergénérationnelle sociale de 108 logements</li> </ul> <p>Ainsi, ce programme s'inscrit précisément dans deux objectifs du PADD du PLUi tendant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités (qualité de l'habitat, mixité sociale et générationnelle, offre en équipements, commerces et services) » (pp. 11 et 24).</li> <li>- « Diversifier les formes d'habitat, afin de développer une offre adaptée à tous, dans une approche qualitative autant que quantitative, notamment sur la taille des logements, leurs modes de financement (accession libre, accession à prix maîtrisés, accession sociale, locatif privé, locatif social, logement étudiant, logement sénior,) et de production, leurs qualités architecturales et environnementales intérieures et extérieures et leurs qualités d'usage » (p. 16).</li> </ul> <p><u>Quatrièmement</u>, le PLUi identifie des secteurs hôteliers qu'il définit comme suit :</p> <p>« Il s'agit de secteurs à forte concentration d'immeubles hôteliers, souvent intégrés au tissu urbain, organisés à l'échelle d'un quartier ou d'une ville. Le territoire d Est Ensemble recense trois principaux pôles hôteliers à la spécificité clientèle distincte : le pôle Bagnolet-Montreuil qui, de par sa proximité de Paris, attire les groupes de tourisme, le pôle Pantin – la Villette qui, en raison de sa proximité avec les équipements culturels</p>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>de Paris, attire le tourisme de loisirs et le pôle Bobigny qui développe une offre autour de la clientèle cœur affaires ».et, au titre de la justification des choix le rapport de présentation du PLUi précise l'objectif suivant : <u>Cinquièmement</u>, le projet de classement en zone UA apparaît aussi méconnaître le SDRIF.</p> <p>En effet, à la lecture de la carte de destination des sols du SDRIF, le terrain se situe au sein d'un secteur « à fort potentiel de densification ».</p> <p>Selon les Orientations réglementaires du SDRIF :</p> <p>« Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux » (p .28).</p> <p>Ainsi, l'accent est mis sur la production de logements dans ces secteurs. Notre projet s'inscrit précisément dans le cadre de cette orientation majeure du SDRIF en envisageant de réaliser un programme de près de 35 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu et place d'un bâtiment à usage unique de commerces actuellement en place.</p> <p>Le programme envisagé sur le terrain localisé au 76 avenue Général de Gaulle est en outre tout à fait justifié par la proximité de la station de métro Gallieni située à moins de 100 mètres.</p> <p>Cette localisation permettra au demeurant de réduire au minimum la part des déplacements en voiture, compte tenu des populations appelées à occuper les différentes formes d'unités d'hébergement que nous projetons de réaliser sur ce terrain. En synthèse, le projet de classement du terrain localisé au 76 avenue Général de Gaulle en zone UA est entaché de multiples incohérences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités présentes sur les terrains limitrophes ne présentent pas un caractère incompatible avec l'habitation.</li> <li>- L'OAP Faubourg Fraternité-Couture n'interdit pas formellement la construction de logements sur le secteur de situation du terrain du 76 avenue du Général de Gaulle, et appelle comme l'un de ses objectifs principaux la mixité logements, activités, commerces.</li> <li>- L'OAP thématique Habitat favorise la construction de logements.</li> <li>- Le terrain est situé à proximité du pôle hôtelier « Bagnolet-Montreuil », notre projet répondant en partie aux attentes de l'activité hôtelière, avec l'offre de Co living et ses services associés.</li> <li>- Le SDRIF tend à favoriser la construction de logements dans les «</li> </ul>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLU	Hors sujet PLU		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						secteurs à fort potentiel de densification » qu'il identifie. C'est pour l'essentiel de ces raisons que nous vous sollicitons pour inviter l'Etablissement Public Territorial Est-Ensemble à reconsidérer le classement du terrain sis au 76 avenue du Général de Gaulle en le classant en zone UR limitrophe à dominante d'habitat collectif.	
Obs 2		X					X														<b>Mme GUENEE a écrit</b> : Je vis au Pré-Saint-Gervais depuis novembre 1996 et je conteste malgré les promesses, une minéralisation des « espaces verts : la place de la mairie, le square Henri Sellier et la place face à la poste. Notre ville longe le périphérique et nous recevons quotidiennement de fines particules noires poste Nous avons besoin d'espace de respiration faisons de l'espace Busso « une Forêt » Il n'y a pas assez de liaisons douces et de transports en commun. Faut-il densifier, encore une ville comme Le Pré-Saint-Gervais ?	Le contenu de cette observation reprend largement les éléments des email 34 et 53 (annexe 2), il est proposé de se rapporter à la réponse aux email 34 et 53 (annexe 2) pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.	
<b>COMMUNE DE BAGNOLET</b>																							
Obs 1														X	X						<b>ANONYME</b> : se déclare très satisfaite de la zone UH31D10 « la campagne à Bagnolet »	Cette observation n'appelle pas de remarque de la maîtrise d'ouvrage, à part la satisfaction de répondre à l'attente de cette personne.	
Obs 2														X							<b>M.BALLET-BAZ sCI des Commissionnaires</b> ; au sujet des parcelles 36-42-44 rue Louis David à Bagnolet ; les nouvelles règles entraînent une baisse de constructibilité de près de 50 % ; c'est contraire à la nécessité de création de logements, aboutit à une densité dérisoire, peu cohérent par rapport au tissu urbain voisin ; demande de revoir les hauteurs, pour un échelonnement des gabarits ; de R+2/R+3 à R+4/R+5	Suite à des échanges avec la ville de Bagnolet, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas répondre favorablement à la demande de modification formulée dans cette observation. En effet, le zonage proposé est cohérent avec le tissu urbain alentour dans le quartier de la Dhuy, notamment la partie nord de l'îlot vers rue Diderot et l'îlot en face de l'autre côté de rue Louis David qui était déjà classé en pavillonnaire au sein du PLU, il s'agit donc de l'extension d'une zone pavillonnaire existante afin de redonner progressivement une homogénéité à ce quartier et d'en améliorer le cadre de vie. Ce classement en zone UH (parcelles classées en zone Uda au sein du PLU actuel) résulte d'une volonté affirmée d'Est Ensemble, confirmée par la municipalité de Bagnolet sur ce secteur, de protéger le tissu pavillonnaire existant notamment sur le secteur de la Dhuy, sur lequel on observe depuis plusieurs années une dynamique de mitage de ces tissus pavillonnaires traditionnels. Du petit collectif en R+2 jusqu'à 10 mètres y est autorisé et les destinations de commerce et services n'y sont pas interdites. Quant à la nécessité de création de logement, il est rappelé	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						que les objectifs du Programme Local de l'Habitat, ont largement été atteints ces dernières années à l'échelle communale et intercommunale. L'application de la réglementation participera à la maîtrise du rythme du développement, de la densification et des évolutions urbaines, en encadrant les mutations urbaines par la préservation du tissu pavillonnaire identifié comme structurant pour l'équilibre du territoire en accord avec l'un des axes du PADD. De plus, l'emprise au sol autorisée limitée à 50% ainsi que les obligations de pleine terre sur 30% du terrain vont dans le sens de la préservation et de la valorisation de la nature en ville et la préservation de la biodiversité, pour renforcer la résilience du territoire.	
	Obs 3			X																		<u>M.MIANET, 89 rue Hoche à Montreuil</u> : la construction est en très mauvais état ; demande la suppression de la protection patrimoniale, car le bâtiment très dégradé, présentant des risques n'a rien d'exceptionnel ; joint un dossier de 18 pages avec de nombreuses photos de la construction protégée, et un rapport d'architecte ;	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte cette demande mais de la réexaminer lors de la future procédure d'évolution du PLUi.
	Obs 4		X	X	X	X	X					X					X	X	X		X	<u>Délibération du conseil municipal de Bagnolet</u> , en date du 17 octobre 2019 ; émet un avis favorable sur le projet de PLU i ; avec diverses remarques retracées dans une annexe (déjà formulées dans précédent avis) Concernant : - les OAP thématiques - les OAP territoires - les OAP sectorielles - l'OAP environnement - le règlement - les annexes patrimoine - le plan de zonage - la liste des emplacements réservés - le plan patrimoine - le plan mixité sociale - les périmètres des sursis à statuer - le tableau des servitudes - les annexes sanitaires et la note de préconisation gestion des déchets	Les demandes d'évolutions du projet de PLUi portées par les villes font l'objet d'une annexe particulière (annexe 6). La maîtrise d'ouvrage propose de se reporter à cette annexe 6 afin d'avoir les réponses à ces différentes demandes.

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d'îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
	Obs 5											X		X	X							<p><b>Mairie de Bagnolet :</b> demande de créer 2 secteurs de projets (UP) pour permettre la mise en œuvre de 2 projets lauréats des 2 éditions de l'IMGP (inventons la métropole du grand Paris) : IMGP 1, 166 avenue Gallieni ; et IMGP 2, 6 rue Jean Jaurès ; dossier joint avec proposition de modification du plan de zonage, de fiches d'identité des zones UP, et des nouvelles règles relatives à ces 2 zones ;</p>	<p>Les demandes d'évolutions du projet de PLUi portées par les villes font l'objet d'une annexe particulière (annexe 6). La maîtrise d'ouvrage propose de se reporter à cette annexe 6 afin d'avoir les réponses à ces différentes demandes.</p>
	Obs 6	X					X				X											<p><b>M.CEBELIEU ( habitant Montreuil ) :</b> au sujet des logements à construire : 15 % de pleine terre ce n'est pas suffisant ; les futurs toits végétalisés amènent à des logements supplémentaires ; il y a moyen de réaliser, notamment le long du T1, des constructions dans un cadre de vie agréable ; de taille moyenne, et avec des hauteurs tenant compte de l'existant ; il faut être le plus près possible des 10 m2 d'espaces verts /hab. ; il faut penser différemment (transport, environnement, changement climatique)</p>	<p>Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser que le coefficient de pleine terre de 15 % est uniquement sur certains secteurs, les plus denses, mais que ce coefficient augmente significativement dans certains secteurs, en lien et en proportion avec le coefficient d'emprise au sol.</p> <p>Concernant les toits végétalisés, il est difficile de voir en quoi ceux-ci amènent à plus de logements, sachant qu'aucun système de bonus n'est présent dans le projet de PLUi.</p> <p>Concernant le T1, il est précisé qu'une étude urbaine va être lancée et tiendra compte de cette orientation inscrite dans le PADD.</p> <p>Concernant l'objectif de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts accessibles par habitant, ce chiffre se trouve bien dans le PADD et une stratégie de revégétalisation du territoire est en cours de définition, afin de mettre en place tous les outils nécessaires à l'atteinte de cet objectif, dans le cadre des futures procédures d'évolution du PLUi.</p>
	Obs 7											X										<p><b>M.CAILLEREC, pour les sociétés STALINGRAD 2 et REBITEC :</b> parcelles D16 et D13 à Bagnolet, en zone UH dans le projet de PLUi (actuellement en UPL) ; c'est une rupture par rapport au zonage antérieur et à celui des parcelles voisines qui sont en UM ; il y a discontinuité par rapport aux zones UM voisines, alors qu'elles convergent au même carrefour ; c'est une erreur manifeste d'appréciation sur le plan urbain ; c'est aussi en contradiction avec l'objectif du PADD de maintien des activités commerciales ; ainsi qu'avec l'objectif de densification urbaine voulu par le SDRIF, car le classement en zone UH entraîne une perte de constructibilité ; il est aussi contradictoire avec l'objectif de développement de l'emploi et d'accompagnement des entreprises ; demande que les parcelles D16 et D13 soient intégrées en zone UM ( soit en zone UM31C16 en cohérence avec les parcelles en face de la rue Sadi Carnot ; soit en zone UM 31C25 en cohérence avec les parcelles en face de l'avenue Stalingrad ) ;</p>	<p>Le contenu de cette observation est identique aux email 50 et 110 (annexe 2), il est proposé de se rapporter à la réponse aux email 50 et 110 (annexe 2) pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.</p>

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
←Observations Courriers ou mails	Concentration préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
Obs 8												X									X	<p><b>M.PIERRY ; 1-3 rue Jeanne Hornet à Bagnolet</b> ; projet d'opération de promotion immobilière ; or la parcelle est classée en zone UH, pavillonnaire ; il est estimé que le moratoire décidée par la ville sur les projets de nouvelles constructions est arbitraire, sans base légale claire, donc n'est pas valide ; un CU opérationnel a été obtenu en aout 2019 ; le classement en zone UH n'est pas cohérent avec le tissu urbain existant ; diverses PJ : plans, CU, photos de bâtiments collectifs existants ou en cours de construction dans le secteur .</p>	<p>Suite à des échanges avec la ville de Bagnolet, la maitrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte la demande de modification formulée dans cette observation. En effet, le zonage proposé est cohérent avec le type de bâti présent sur les parcelles en question ainsi qu'avec l'ensemble de l'îlot et de la nouvelle zone UP concernée, extension d'un secteur pavillonnaire existant au PLU.</p> <p>Ce classement en zone UH (parcelles classées en zones UPL au sein du PLU actuel) résulte d'une volonté affirmée d'Est Ensemble, confirmée par la municipalité de Bagnolet sur ce secteur, de protéger le tissu pavillonnaire existant notamment sur le secteur du Plateau de Bagnolet, sur lequel on observe depuis plusieurs années une dynamique de mitage de ces tissus pavillonnaires traditionnels. Du petit collectif en R+2 jusqu'à 10 mètres y est autorisé.</p> <p>L'application de cette nouvelle réglementation participera à la maitrise du rythme du développement, de la densification et des évolutions urbaines, en encadrant les mutations urbaines par la préservation du tissu pavillonnaire identifié comme structurant pour l'équilibre du territoire en accord avec l'un des axes du PADD. De plus, la réduction de l'emprise au sol autorisée ainsi que des obligations de pleine terre sur 30% du terrain vont dans le sens de la préservation et de la valorisation de la nature en ville et la préservation de la biodiversité, pour renforcer la résilience du territoire.</p>
Obs 9			X		X			X													X	<p><b>Mme GERVAL, habitant Bagnolet</b> ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Il faut donner une part plus grande aux espaces verts, sanctuariser les zones existantes, créer de nouvelles zones dans tous les quartiers ;</li> <li>-OAP territoires : il faut plus d'espace de pleine terre, de plantations ;</li> <li>- transports : les bus ne sont pas pris en compte dans le taux d'accessibilité aux transports en commun ;</li> <li>- densification : tout est fait pour densifier, il n'y a pas de lien entre Paris et les communes ;</li> <li>- les équipements publics sont en retard, parfois supprimés ;</li> <li>- il faut réduire les sources de pollution lumineuse ;</li> <li>- pour le stationnement la norme de 0,5 pour les logements sociaux est trop faible, il faut 1 place par logement ;</li> <li>- préserver les zones pavillonnaires, augmenter le pourcentage de pleine</li> </ul>	<p>Suite à des échanges avec la ville de Bagnolet, la maitrise d'ouvrage souhaite apporter les réponses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces verts ont été globalement protégés dans le PLUi et un certain nombre d'espaces verts nouveaux sont également inscrits dans le PLUi. De plus, la maitrise d'ouvrage prévoit de renforcer ce volet, en s'appuyant sur la stratégie de revégétalisation du territoire en cours de définition.</li> <li>- Concernant les bus, ils ne sont effectivement pas compter dans les calculs d'accessibilité, mais l'objectif de renforcement de ce réseau est bien identifié dans le PADD.</li> <li>- Concernant la densification, le PLUi est tenu de répondre aux obligations légales mais il vise clairement à mieux</li> </ul>

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble		
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.			
																						<p>terre ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le paysage urbain est trop fragmenté, le PLUi doit être plus vigilant ;</li> <li>-les projets sont d'une pauvreté architecturale absolue, et la qualité paysagère est négligée ; il y a uniformisation, des cubes ... ;</li> <li>- il faut renforcer les règles sur la nature en ville ;</li> <li>- comment faire pour que les recommandations architecturales soient suivies ?</li> <li>- la diversité et le dialogue, sont à développer ; aucune innovation d'aménagement dans le faubourg, toujours des immeubles de bureaux, il faut des hauteurs plus basses et plus de zones pleine terre ;</li> <li>- il y a aussi les enjeux de la gestion des eaux pluviales, des risques de mouvements de terrain, des continuités vertes, du paysage, du caractère spécifique des territoire et de leur connexion ...</li> </ul>	<p>maitriser le développement du territoire, notamment à Bagnolet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant les équipements publics, des mesures pour réaliser ceux-ci sont prises dans le PLUi (emplacements réservés, inscription dans les OAP,...).</li> <li>- Concernant la question de la pollution lumineuse, ce point ne relève pas directement du PLUi. Cependant, la maitrise d'ouvrage souhaiterait tout de même travailler sur ce sujet dans le futur.</li> <li>- Concernant les normes de stationnement, elles sont déterminées au regard de la qualité de la desserte, sachant que la loi impose de ne pas prévoit trop de places de stationnement pour les logements sociaux.</li> <li>- Concernant la préservation des secteurs pavillonnaires, et globalement la nécessité de renforcer les règles de qualité architecturale et paysagère et de nature en ville et de veiller à la bonne gestion des eaux pluviales, le projet de PLUi présente des avancées significatives sur ces sujets, par rapport aux PLU communaux.</li> </ul>	
	Obs 10																					<b>M. et Mme PIRONDEAU, Bagnolet</b> ; venus pour des informations sur le contenu du PLUi	Cette observation n'appelle pas de remarque de la maitrise d'ouvrage.	
	Obs 11																				<b>X X</b>	<b>M.GRESELIN, rue Jeanne Hornet, Bagnolet</b> ; le classement dans le PLUi en zone UH 71D10 découle du déclassement des parcelles 69 et 70 de la zone UPL en zone UP, par un amendement à la délibération de décembre 2015, amendement non évoqué dans l'enquête publique donc il aurait fallu une nouvelle enquête publique ; l'îlot Stalingrad-Jeanne Hornet présente aujourd'hui le même type de bâtiments, alors qu'il sera séparé dans le nouveau PLUi	Le contenu de cette observation est identique à l'email 125 (annexe 2), il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 125 (annexe 2) pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.	
	Obs 12	<b>X</b>							<b>X X</b>												<b>X X X</b>	<b>Mme CHEVANCE Bagnolet La Noue</b> ;	Suite à des échanges avec la ville de Bagnolet, la maitrise d'ouvrage souhaite apporter les réponses suivantes :	
																							<ul style="list-style-type: none"> <li>- gros dossier, il aurait fallu plus de réunions ; diffuser la brochure de synthèse ;</li> <li>- il n'y a pas d'analyse des nouveaux besoins en équipements</li> <li>- il faudrait une notice sur les risques naturels ou industriels</li> <li>- il faut des études sur le commerce ;</li> <li>- étudier une navette pour le secteur La Noue Malassis ;</li> <li>- pour les activités, pas d'analyse du projet en cours à Gallieni, ni sur le devenir des mercuriales ;</li> <li>- parc Jean Moulin traité par le CG sans relation avec les villes ; maison</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant le fait que le PLUi soit un dossier complexe, pour rappel, des réunions publiques et des ateliers se sont tenues en amont de l'arrêt du projet, afin que les populations puisse participer à l'élaboration du document. Un atelier et une réunion publique se sont notamment tenus à Bagnolet. De plus, la maitrise d'ouvrage a mis en ligne le projet de PLUi sur son site internet environ 4 mois avant l'enquête publique, afin que chaque personne puisse en prendre connaissance avant</li> </ul>

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					du parc sous utilisée, recommandations pour la gestion à respecter ; présence de gens du voyage à côté de la maison du parc, devra être actée.	<p>le démarrage de l'enquête publique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant les équipements publics, les besoins ont été évalués et traduits notamment en emplacements réservés, dans la continuité des besoins évalués dans les PLU communaux. De plus, de nouvelles études seront menées pour poursuivre ce travail tout au long de la vie du PLUi, et ces éléments seront insérés dans le PLUi lors des futures procédures d'évolution de celui-ci.</li> <li>- Concernant les risques naturels ou industriels, des notices sont disponibles dans les servitudes notamment, et la maîtrise d'ouvrage propose de les compléter avec les derniers éléments reçus de la part des personnes publiques associées.</li> <li>- Concernant la stratégie commerciale, des réflexions sont en cours, notamment sur les rez-de-chaussée actifs, afin de pouvoir ensuite consolider le PLUi sur ce point lors des futures procédures d'évolution du PLUi.</li> <li>- Concernant le souhait d'étudier une navette pour le secteur La Noue Malassis, cela ne relève pas du PLUi, mais des réflexions sont en cours sur cette question.</li> <li>- Concernant le devenir du secteur Galliéni, la maîtrise d'ouvrage propose de compléter le rapport de présentation avec les éléments disponibles, sachant qu'une étude urbaine est en cours de lancement sur la Porte de Bagnolet et qu'elle sera intégrée au PLUi lors d'une future procédure d'évolution du PLUi.</li> <li>- Concernant la gestion du Parc Jean Moulin Les Guilands, cela ne relève pas du PLUi.</li> </ul>	
Obs 13											X										<u>Mme LAUVIX 6 rue Pierre et Marie Curie</u> ; pourquoi classer la parcelle en zone UH alors que tout le pâté de maisons autour est en zone UR ?	<p>Suite à des échanges avec la ville de Bagnolet, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte la demande de modification formulée dans cette observation. En effet, le zonage proposé est cohérent avec le type de bâti présent sur les parcelles en question ainsi qu'avec l'ensemble du bâti alentour. En effet, ce secteur est en continuité directe avec un quartier pavillonnaire qui est déjà classé en UP (secteur pavillonnaire) au sein du PLU actuel. Il s'agit donc de l'extension d'une zone pavillonnaire existante.</p> <p>Ce classement en zone UH (parcelles classées en zones UM au sein du PLU actuel) résulte d'une volonté affirmée</p>	

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Coeurs d' ilot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						d'Est Ensemble, confirmée par la municipalité de Bagnolet sur ce secteur, de protéger le tissu pavillonnaire existant. L'application de cette nouvelle réglementation participera à la maîtrise du rythme du développement, de la densification et des évolutions urbaines, en encadrant les mutations urbaines par la préservation du tissu pavillonnaire identifié comme structurant pour l'équilibre du territoire, en accord avec l'un des axes du PADD. De plus, la réduction de l'emprise au sol autorisée ainsi que des obligations de pleine terre sur 30% du terrain vont dans le sens de la préservation et de la valorisation de la nature en ville et la préservation de la biodiversité. Il s'agit là de moyens mobilisés pour renforcer la résilience du territoire.	
	Obs 14												X									<b>M.de MAGNANVILLE ; pour sa tante Mme PONCELET, 23 rue Brulefer à Montreuil ;</b> parcelle en zone industrielle, alors qu'elle est entourée de 3 bâtiments d'habitation ; demande évolution du zonage (zone mixte) pour désenclaver la parcelle ;	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage tient à préciser que les nouvelles dispositions visent justement à aller à l'encontre de la tendance actuelle, permise à l'époque par le PLU de 2012, qui a permis de faire muter rapidement ces parcelles, faisant disparaître ces zones dédiées à l'activité du paysage de la Ville. Il est proposé de ne pas prendre en compte cette demande, afin de ne pas réduire l'emprise des zones UA.
	<b>COMMUNE DE MONTREUIL</b>																						
	Obs 1												X									<b>Famille ORSCHEL ;</b> résidant 208 rue de Rosny Montreuil ; propriétaire de la parcelle sise 92 rue Saint Antoine, classée en zone A ; demande évolution du zonage, en cohérence avec la parcelle voisine UHMAP	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage tient à préciser que le classement en zone A est cohérent avec la destination actuelle de la parcelle. Le passage en zone constructible de la parcelle adjacente s'est fait en raison de sa situation directe au croisement des rues de la Nouvelle France et de Saint-Antoine, afin de venir animer ce croisement. Il reste exceptionnel, les Murs à pêches devant être dédiée à de l'agriculture, et il est proposé de ne pas prendre en compte cette demande.
	Obs 2																					<b>Etablissement foncier Ile-de-Cœur (epf) ;</b> propriétaire de parcelles rue Edouard Branly (187-187 bis et 157) destinées à des programmes mixtes – zone UP5B – le règlement prévoit une emprise de construction de 65% et un espace de pleine terre de « 50% du terrain », ce qui n'est pas cohérent ; demande modification du règlement pour fixer l'emprise au sol à 65% de la superficie totale du terrain et « 50% des espaces libres de toute construction en pleine terre et végétalisés ».	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, il est proposé de prendre en compte cette demande, afin de corriger cette incohérence.

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Coeurs d' îlot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Obs 3													X	X							<b>M. MINOD co-directeur de l'association QUATORZE</b> ; projet « Montreuil vivre ensemble » ; envisagé sur la parcelle 15/17 rue Claude Bernard ; mais problème de linéaire commercial et de périmètre de constructibilité limitée ; a prévu de déposer une demande argumentée	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage propose que ce linéaire commercial soit enlever, car il ne semble pas cohérent. Par contre, concernant le périmètre de constructibilité limitée, il est proposé de le maintenir tant que le projet urbain n'est pas dessiné.
Obs 4														X								<b>Mme OUDIN, architecte, à propos d'un projet au 197 rue Colmet-Lépinay</b> ; en zone UA ; souhaite avoir confirmation du contenu de la fiche d'identité de la zone ; faut-il comprendre que les destinations habitation-logement sont autorisées lorsqu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des installations ; et que sont également possibles les extensions et surélévations des constructions à destination de logement existantes, dans la limite de 50 % de SDP ?	La maîtrise d'ouvrage confirme la bonne compréhension des règles dans cette observation.
Obs 5											X		X									<b>M.PFOHL, Syndic de l'immeuble 74-76 rue Molière</b> ; la copropriété souhaite acquérir la parcelle préemptée par le CG93 en 1981, pour un projet de voirie abandonné ; pour la construction de logements dans la continuité de l'immeuble existant + un espace vert/jardin partagé ; or le classement en zone UA ne permet pas la réalisation de logements ; demande un changement de zonage ( de UA en UH) soit une dérogation permettant d'agrandir l'existant par une nouvelle construction ; cela serait une réparation du préjudice subi par la copropriété du fait du gel de tous travaux, pour un projet finalement abandonné	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser que la parcelle est intégrée au sein du périmètre d'études "Entrée de ville Sud" en vue de la réalisation d'un projet urbain sur ce secteur. Dans ce cadre, et pour ne pas obérer l'avenir, il est proposé, à ce jour, de ne pas prévoir d'évolution du zonage.
Obs 6		X				X																<b>ANONYME</b> ; au sujet de l'OAP Habitat ; reprend l'OAP « qualité de l'habitat » du PLU Montreuil ; mais avec une portée amoindrie car elle en exonère le logement social ; - pourquoi différencier le logement social en termes de qualité du bâti ? - l'exonération de la règle d'une épaisseur des bâtiments de 14 m maxi permettra des bâtiments beaucoup plus massifs, ce qui va à l'encontre de la qualité du bâti	La maîtrise d'ouvrage souhaite préciser que cela relève d'une erreur matérielle. Ainsi, elle propose de modifier cela et de ne pas exonérer le logement social du volet « qualité de l'habitat » au sein de l'OAP thématique « Habitat ».
Obs 7				X	X	X								X	X		X		X			<b>Mairie de Montreuil</b> ; cf. avis de la ville sur le projet ; souhaite évoquer certains points : - OAP environnement : difficile d'application ; mériterait d'être reformulée et précisée ; - la disposition générale prévoyant que les PC modificatifs pourraient être instruits selon les règles en vigueur lors du PC initial ne devrait pas être applicable, au moins pour la ville de Montreuil ; - EVP : l'emprise au sol constructible est de 30 % ; contradiction avec la fonction de protection assurée par ce classement ; l'emprise au sol	Les demandes d'évolutions du projet de PLUi portées par les villes font l'objet d'une annexe particulière (annexe 6). La maîtrise d'ouvrage propose de se reporter à cette annexe 6 afin d'avoir les réponses à ces différentes demandes.

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concertation préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLU Hors sujet PLU																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																							devrait être réduite ; - la place accordée à la voiture en ville : le passage du PLU au PLU a amoindri les règles ; souhait qu'elles soient rétablies pour Montreuil ; - demande que les règles définies par Montreuil pour le développement de mobilités douces, notamment pour le stationnement des vélos, soient rétablies à leur niveau initial . - En outre il est joint un « avis technique », relatif aux sujets : - OAP thématiques ; - OAP sectorielles - règlement - plan de zonage - annexes avec diverses propositions d'évolutions (modifications, précisions, compléments ...)
<b>COMMUNE DES LILAS</b>																							
Obs 1																						<b>M. BIELER résidant aux Lilas a écrit :</b> Dans le cadre de l'enquête publique intercommunale en cours, j'aimerais faire une remarque concernant l'attribution d'un zonage existant à l'adresse ci-dessus. Le zonage actuel est de type UL, excluant la construction d'habitation ou un changement d'affectation (activité /logement) d'un local existant et non UB comme la zone limitrophe. Pourtant sur ce terrain, à cette adresse a été construit, voici une dizaine d'année, un immeuble d'habitation comprenant 12 lots. Il me semble donc qu'il s'agisse d'une anomalie de situation que je signale afin qu'elle soit rectifiée dans le futur PLU issu du règlement d'urbanisme intercommunal qui devrait entrer en fonction en mars 2020	Suite à des échanges avec la ville des Lilas, la maîtrise d'ouvrage propose que cela soit corrigé, car il s'agit d'une erreur matérielle relevée dans l'avis de la ville sur le projet de PLU.
<b>COMMUNE DE ROMAINVILLE</b>																							
Obs 1																						<b>M. BANOCHÉ</b> représentant la société TOTAL Marketing Cœur attire l'attention sur l'impact de la future réserve (voirie) sur l'emprise de la station-service située 22 avenue Lénine à Romainville. Total est propriétaire du fonds de commerce du terrain et des bâtiments de la station-service qu'elle exploite au titre des installations classées soumises à déclaration. La future réserve ne permettra plus l'exploitation de la station-service dans sa configuration actuelle car elle impactera la sortie de la clientèle, les bâtiments boutiques et voies ainsi que les distances réglementaires	Le contenu de cette observation est quasi-identique à l'email 96 (annexe 2), il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 96 (annexe 2) pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	OAP thématiques	Coeurs d' ilot et/ou lisière jardin	Biodiversité-et espaces verts	Energie, risques et nuisances	Economie et commerces	Cadre de vie et environnement	Proposition changement zonage	Espaces Boisés Classés EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Transports, mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
Obs 2													X									<p>nécessaires pour respecter la réglementation des ICPE. Un complément de nos remarques et observations sera déposé sur le registre en ligne.</p> <p><b>M. et Mme GAROMPOLO</b> ont transmis deux courriers les 23 et 30 octobre 2019 en tant que propriétaires sur Romainville des parcelles AF89, AF90, et AF91 sises 22, 24 rue Emile ZOLA situées dans un ilot pavillonnaire du quartier des grands champs.</p> <p><u>Ces personnes ont écrit le 23 octobre 2019 :</u>          Nos parcelles sont entièrement constructibles dans l'état actuel du PLU, et font l'objet depuis le 20 septembre d'un dépôt de permis de construire permettant la réalisation de 17 logements partiellement végétalisés.</p> <p>Or le futur PLUI EST ENSEMBLE prévoit :</p> <p>2 Sur le plan de zonage (document 6.1) le classement de ce secteur en zone UH70C10 « habitat pavillonnaire (Zone UH) comprend les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire », et</p> <p>2 de transformer en « espace paysagers protégés » les fonds de parcelles AF89, et AF91 soit environ 50% de ces terrains.</p> <p>Cette transformation rend inconstructible le périmètre concerné par cet espace, le règlement du PLUI page 96 prévoit « à l'intérieur des espaces paysagers protégés, seuls sont autorisés les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m2 ».</p> <p>Ce qui paraît dommageable au regard du PADD (cf. p 32) qui se propose « d'intensifier le développement urbain à proximité des transports structurants en veillant à ce que les « quartiers de gare » soient des lieux de vie pratiques, appropriés et non pas simplement traversés, et qu'ils offrent un cadre de vie agréable et de qualité pour leurs habitants ». Ces quartiers sont définis dans un rayon de 1000mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro existante ou à venir ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre : et ceci en référence au document cadre du rapport de présentation.</p> <p>Nos parcelles se situent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à pied à un quart d'heure (1,1km) des futures stations de métro place Carnot et 20 mn (1,5km) de celle dénommée Serge GAISBOURG sur les Lilas.</li> <li>- à 7 mn (550 mètres) de la future station collègue Gustave COURET du tramway T1.</li> </ul> <p>En matière d'environnement s'il est légitime par la mise en place de la trame verte et bleue de réduire les carences en espaces verts et augmenter le ratio d'espace vert par habitant pour viser 10 m2 d'espaces</p>	<p>Suite à des échanges avec la ville de Romainville, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte la demande de modification formulée dans cette observation. En effet, les parcelles évoquées sont situées en zone UG du PLU actuellement en vigueur de Romainville, et en zone UH du projet de PLUi. Ces deux zones correspondent à une vocation dominante de préservation de la morphologie pavillonnaire, compte tenu du bâti existant, de la trame urbaine caractéristique et de la localisation des terrains globalement plus éloignés des transports en communs. Les distances mentionnées dans l'observation précisent par ailleurs que les parcelles ne seraient pas situées dans un quartier de gare selon les critères du SDRIF, donc pas sujettes à la même nécessité de densification. Ces composantes ont justifié l'inscription de règles adaptées à la préservation du tissu urbain et à la limitation de l'imperméabilisation des sols, tout en permettant une évolution mesurée. Les règles permettent en effet le développement d'un projet en front de rue, dans des proportions adaptées au quartier actuel, en demandant notamment un certain pourcentage d'espace vert.</p> <p>Pour cette zone, la maîtrise d'ouvrage précise que la ville de Romainville a émis, dans son avis, le souhait d'arriver à 40% d'espace vert de pleine terre afin de réaffirmer la dimension pavillonnaire et préserver les espaces de biodiversité et de fraîcheur qu'ils génèrent. La maîtrise d'ouvrage propose de retenir la proposition de la ville de Romainville.</p> <p>De plus, en cas de projet, cette obligation d'espace vert peut se superposer avec un espace paysager protégé en vigueur sur une partie du terrain.</p> <p>La délimitation des espaces paysagers protégés s'est basée sur l'identification d'espaces non imperméabilisés et végétalisés sur leur majeure partie, en cœur d'ilot et d'un seul tenant, identifiés dans le Schéma de la Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble, afin de répondre aux enjeux environnementaux portés par le PLUi. Ce sont ces critères qui garantissent la valeur écologique d'un espace, plutôt</p>

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Cœurs d'îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLU Hors sujet PLU																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						verts accessibles, les données fournies par URBAN-ECOSCOPI pour ROMAINVILLE ont été de 33m2/habitant. EST ENSEMBLE poursuit une protection des cœurs d'îlots ou espaces verts privatifs présentant une qualité particulière en instituant des « espaces paysagers protégés » article L.151-23 du code de l'urbanisme. Or les arbres situés sur les parcelles AF89 et AF91 ne présentent pas de caractère particulier. En effet, du fait de leur ancienneté et de leur croissance non maîtrisée, la majorité sont secs ou démesurés et constituent une gêne pour le voisinage. Les photos jointes témoignent de terrains nus à l'état de friches qui n'ont rien de paysagers. Les fonds de parcelles AF89 et AF91 sont privés délimités par des murs de clôtures, donc non accessibles au public. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments il ne nous paraît donc pas infondé que la différenciation faite entre l'arrière des parcelles et la partie sur rue soit abandonnée au profit de la zone UH70C10. <u>Ces personnes ont complété leur écrit le 30 octobre 2019 en ces termes :</u> Nous n'avons pas pu indiquer dans notre précédent courrier que la surface végétale qui resterait après réalisation des travaux serait de 386,70 m2. Par ailleurs cette réalisation permettrait au public d'habiter dans des logements neufs, respectant les normes environnementales, proches des transports limitant l'usage de la voiture et proche de la clinique floral, du stade des Rigondes, du parc des sports de la briqueterie qui est en zone N espace protégé à 12mn. Ce projet serait donc remis en cause si le permis de construire n'était pas accepté avant l'approbation du PUI. Enfin lors de la réunion publique du 24 octobre 2019 : A la question : « comment ont été définis les espaces verts protégés ? » Il est répondu qu'il s'agissait souvent de fonds de parcelles non bâties en cœur d'îlot et relevant semble-t-il « d'intentions déjà évoquées ». Or l'îlot en question est constitué de 4 voies. Je ne constate que seul les fonds de parcelles avec accès rue Emile ZOLA ont été pris en compte. A ma connaissance il n'existait pas « d'intentions évoquée » sur ces parcelles et d'ailleurs le porteur du projet de permis de construire qui travaille depuis 2018 dessus n'a jamais été dissuadé dans sa démarche.
Obs 3			X																		<u>Association de Sauvegarde du Village de Romainville</u> a adressé ce courrier ; Notre association (ASVR), orientée sur la valorisation et la sauvegarde du patrimoine bâti à Romainville attire votre attention sur le volet patrimonial du PLU de notre commune et particulièrement sur la question suivante :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suite à des échanges avec la ville de Romainville, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser un certain nombre de points :</li> <li>- Concernant le volet patrimonial, le projet de PLU s'est appuyé sur les PLU communaux, qui comportaient déjà, pour la plupart, des protections patrimoniales. Ces</li> </ul>

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable et information</p> <p>Habitat, sa qualité et la mixité sociale</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP communales et intercom</p> <p>OAP territoriales</p> <p>OAP thématiques</p> <p>Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin</p> <p>Biodiversité-et espaces verts</p> <p>Energie, risques et nuisances</p> <p>Economie et commerces</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Proposition changement zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Transports, mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>Début 2019 la modification 14 du PLU de Romainville portant sur la création d'un volet patrimonial, a reçu du commissaire enquêteur un avis défavorable.</p> <p>A la suite d'un article paru sur le journal « Le Parisien » (pièce jointe1), Madame le Maire de Romainville dans un courrier portée réponse (pièce jointe 2), dénonce cet avis défavorable et sous-entend qu'aucune modification ne sera portée au volet patrimonial. Cette modification 14 du Plu n'a toujours pas été soumise au vote du Conseil Municipal de Romainville.</p> <p>Dans ce contexte, le PLUI intégrera-t-il le volet patrimonial du PLU de Romainville dans sa forme originale, ou sera-t-il modifié suivant les observations formulées dans le rapport du commissaire enquêteur ?</p> <p>Comme le PLUI intégrera l'ensemble des PLU(s) des 9 communes, et comme nos observations et questions faites sur la modification 14 du PLU de Romainville (pièces jointes 3) sont restées sans retour d'information, nous les reportons ici dans le cadre de cette enquête publique portant sur le projet de PLUI.</p>	<p>éléments, en accord avec les objectifs inscrits dans le PADD (notamment les objectifs « valoriser et développer les qualités architecturales, paysagères et urbaines dans les projets » et « valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire »), ont été repris et réintégrés, quasi-intégralement dans le projet de PLUI. La très grande majorité des protections patrimoniales est donc issue des PLU communaux, notamment sur les parcelles privées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant les protections patrimoniales sur la ville de Romainville, le travail réglementaire sur ces éléments a été l'objet de la modification 14 du PLU de Romainville, procédure qu'Est Ensemble, à la demande et en accord avec la ville de Romainville, n'a pas souhaité mener à son terme, suite à l'avis défavorable du commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique, s'appuyant sur l'insatisfaction de certains habitants. A cette époque, la ville avait indiqué après la réception de ce rapport du commissaire-enquêteur, dont le fond amenant à la conclusion défavorable est contesté par la ville, que le projet n'était pas abandonné pour autant et serait réexaminé à l'occasion du PLUI. Dans le projet de PLUI, des éléments ont été réajustés, afin que les populations puissent de nouveau se prononcer sur cette version réajustée des protections patrimoniales sur la commune.</li> <li>- Enfin, la maîtrise d'ouvrage est consciente de la nécessité de poursuivre le travail sur le volet patrimonial, comme il est indiqué dans l'OAP « Patrimoine et Paysages », au sein du volet « Protection et valorisation du patrimoine » : « le repérage et l'analyse du patrimoine bâti seront complétés dans une future modification du PLUI pour enrichir les protections de bâti remarquable ». Pour se faire, l'inventaire global du territoire explicité ci-dessus se fera effectivement sur la base de critères objectifs, concrets, justifiés historiquement ou architecturalement. Ceux-ci seront définis au préalable avec les partenaires qui souhaiteront participer à cet inventaire (notamment le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, le Conseil Architecture Urbanisme et</li> </ul>

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble		
<b>← Observations Courriers ou mails</b> Concertation préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Cœurs d'îlot et/ou lisière jardin Biodiversité et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																							Environnement de Seine-Saint-Denis, les Architectes des Bâtiments de France) ainsi, a priori, qu'avec un prestataire spécialiste de la question. Ensuite, une trame de fiche (avec partie descriptive et partie prescriptive) sera réalisée et l'ensemble des éléments protégés fera l'objet de ce type de fiche sur l'ensemble du territoire. - Il est proposé que ce travail soit réalisé en concertation avec les populations, même si le code de l'urbanisme n'oblige pas à la mise en œuvre d'une concertation dans le cas d'une procédure de modification. Les modalités précises de cette future concertation restent à définir, étant donné que ce travail sera porté par les élus territoriaux et communaux dans les mois qui suivront les élections municipales de mars 2020.	
	Obs 4										X												<p><b>Mme PEREZ de Romainville a écrit :</b> Lors de la dernière enquête publique les riverains de la rue Pierre Curie se sont vivement élevés contre un projet de construction par ORPI de 16 logements sur un terrain de 750m2 au 79 de cette même rue (pétition à disposition). Il est d'une nécessité environnementale indiscutable qu'avec le changement climatique (d'une manière générale et pour notre ville), la conservation des jardins privatifs et donc le caractère pavillonnaire de notre quartier soient respectés.</p> <p>De plus l'implantation de cet immeuble de 9 et 11 mètres de hauteur priverait totalement d'ensoleillement nos maisons et jardins au mépris de notre cadre de vie (courrier ci-joint).</p> <p>Reste donc intacte notre motivation à combattre tout projet aussi nuisible.</p>	Le projet de PLUI n'a pas vocation à agir sur les permis de construire déjà déposés et instruits sur les PLU actuellement en vigueur.
	Obs 5											X											<p><b>Un représentant du groupe ARCADE</b> propriétaire d'une parcelle aux 52 rue du Camp à Romainville a écrit :</p> <p>Cette parcelle faisant partie du Groupe ARCADE accueille deux immeubles à vocation sociale, les biens sont occupés. Une mesure du PLUI serait de nature à porter un lourd préjudice à notre propriété.</p> <p>La parcelle AC394 se trouverait imputée d'un Espace Paysagé Protégé. Cette mesure vient bloquer tout projet, toute transformation de l'existant. Seul un abri de jardin pourrait être désormais y être implanté.</p> <p>Comme tout bailleur social nous ne sommes pas en mesure de pouvoir accroître notre parc de logements sociaux sans faire appel à l'existant.</p> <p>Au cœur de ce bien à proximité des transports existants et futurs nous prévoyons de donner une nouvelle utilité à ce bien par la construction de</p>	Suite à des échanges avec la ville de Romainville, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas répondre positivement à la demande d'évolution des règles concernant les parcelles citées. En effet, à ce jour, à la connaissance de la maîtrise d'ouvrage suite à un échange avec la ville, aucun projet de construction n'a été déposé ou présenté à la ville, autorité compétente dans la délivrance des autorisations d'urbanisme. L'ensemble des terrains mentionnés représente une superficie environ 2600 m², et la portion d'espaces paysagers protégés environ 960 m², soit 37 % de l'ensemble. Le souhait de la maîtrise d'ouvrage et de la ville de Romainville (exprimée pendant l'élaboration du projet de PLUI, rappelé dans son avis et confirmé suite

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble	
<b>←-Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Cœurs d'îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						plusieurs logements à vocation sociale. Il nous paraît dommageable de figer la possibilité de créer des logements à cette adresse dans un quartier au cœur des dynamiques métropolitaines avec l'arrivée de la station Place Carnot. A la fin de l'année dernière des réunions des propriétaires des parcelles AC390, AC392, AC163 nous ont d'ailleurs interrogés sur la pertinence d'un projet commun permettant la création d'un projet harmonieux et pertinent. En effet nous sommes également propriétaires du pavillon localisé sur la parcelle AC391 qui faisait auparavant partie d'un ensemble plus vaste formé des parcelles AC394, AC390 et AC393 ; Dans cette optique nous nous sommes rapprochés d'un opérateur immobilier en capacité de nous suivre dans la réalisation d'un tel projet. La mixité sociale et la solidarité locale ne peut se faire au détriment de la trame verte de Romainville nous en sommes conscients. Il nous tient à cœur de pouvoir anticiper les problématiques concernant les îlots de chaleur, mais le cœur de nos biens est aujourd'hui inaccessible au public. Il ne contribue pas à la trame verte ni à la diversité locale. Notre projet permettrait d'ouvrir sur les alentours le cœur d'îlot d'étendre son impact sur la qualité de vie plus globalement des environnements et permettre un dialogue entre les cœurs d'îlot et la rue et même l'ouvrir. A terme ce cœur d'îlot qualitatif pourrait d'ailleurs venir s'inscrire éventuellement à la liste des espaces paysagers protégés. Nous vous demandons solennellement que soit reconsidéré et annulé le classement en espace vert paysagé protégé la parcelle AC394 pour les motifs que nous vous avons exposés.	à l'enquête publique) pour l'évolution de ces zones à dominante pavillonnaire, est de préserver cette morphologie tout en laissant des évolutions possibles. Suite à la demande de la ville dans le cadre de son avis et afin de corriger une erreur matérielle, en accord avec les éléments affichés dans le PADD et l'OAP thématique « organisation urbaine, grands projets et temporalités » (secteur urbain n'ayant pas vocation à se développer et à muter fortement) et en accord avec la situation urbaine actuelle, la maîtrise d'ouvrage propose que l'emprise au sol maximum et l'obligation d'espace vert soient rendues plus conformes à la vocation définie sur ce secteur (indice E : 40% d'emprise au sol et 40% de pleine terre) et que l'espace paysager protégé soit maintenu en cœur d'îlot, pour répondre aux enjeux de biodiversité et d'îlots de fraîcheur. En cas de projet, il est possible de localiser les espaces verts imposés pour qu'ils correspondent à l'espace paysager protégé, ceci afin d'optimiser la constructibilité sur l'avant des parcelles. Ainsi, les règles projetées ne rendent donc pas impossible un projet immobilier, mais demandent une réévaluation de la densité programmée pour correspondre au tissu environnant. Il n'est en effet pas souhaité la généralisation d'immeubles du gabarit de l'exemple décrié dans l'ensemble de la zone. L'opération voisine évoquée, située au 65 rue Jean Jaurès, correspond à la mise en œuvre d'un permis obtenu en 2007, avant l'adoption du PLU en 2009, PLU qui n'aurait pas permis ce type de gabarit dans ce secteur.
Obs 6		X																				<b>Courrier de :</b> M. et Mme GERA propriétaire de la parcelle AC163 M. et Mme HAOUZI propriétaire de la parcelle AC392 M. et Mme VICENTE et Mme HAYAT propriétaire de la parcelle AC390 Le bailleur social ARCADE propriétaire de la parcelle AC391 (voir observation 5) et l'espace zoné en vert dans la parcelle AC 394 (Courrier à rapprocher de l'observation 5 du groupe ARCADE) Romainvillois depuis 20 ans nos familles respectives ont vu naître, grandir et évoluer sur la commune de Romainville pas moins de 11 enfants. Grand Paris oblige et cela est tout à fait normal la démographie augmentant et la station de métro tant attendue arrivant dans notre commune à 100 mètres de nos habitations, le paysage de construction	Le contenu de cette observation est identique à l'observation 5 déposée dans le registre de Romainville, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'observation 5 déposée dans le registre de Romainville pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble
<b>←-Observations Courriers ou mails</b> Concentration préalable et information Habitat, sa qualité et la mixité sociale Patrimoine bâti et/ou paysager OAP communales et intercom OAP territoriales OAP thématiques Cœurs d' îlot et/ou lisière jardin Biodiversité-et espaces verts Energie, risques et nuisances Economie et commerces Cadre de vie et environnement Proposition changement zonage Espaces Boisés Classés EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Transports, mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courrier.	
																						immobilière à bien dû se mettre au diapason et évoluer pour pouvoir accueillir et loger de nouvelles familles ! Il y a peu de temps se tenait en face de nos pavillons 55, 57, 57bis rue Jean-Jaurès le centre de loisirs que nos enfants ont fréquenté avec des Marronniers vieux de plusieurs dizaines années celui-ci ayant été détruit pour laisser place à la construction d'un immeuble faisant un L de plus de 20 mètres de hauteur, dans ces circonstances notre qualité de vie s'en est trouvée complètement chamboulée c'est-à-dire promiscuité visuel manque flagrant de luminosité...les plus impactées Monsieur FERER Vicente et Madame Nathalie HAYAT parcelle numéro 390 et Monsieur et Madame Gera donnant sur la rue Jean Jaurès et malheureusement ces propriétaires ne voient plus l'ombre d'un rayon de soleil à quoi bon un jardin dans de telles conditions...Nous tenons également à vous notifier que sur notre trottoir du R+3, au 65 rue Jean Jaurès viens à peine d'être fini de construire et n'est même pas encore habité !!! Dans ces circonstances nous nous sommes rapprochés d'un commun accord entre propriétaires, du bailleur social Arcade toujours propriétaire dans notre cour de la parcelle numéro 391 qui lui-même a entrepris un rapprochement avec un autre groupe de la même branche d'activité. Pour mener à bien notre projet commun et essayer de rétablir notre qualité de vie sur la commune nous vous demandons d'avoir la bienveillance de bien vouloir nous donner la possibilité de réaménager ces espaces verts vers une destination plus qualitative. Nous tenons à attirer votre attention que ces deux espaces verts sont inaccessibles pour les Romainvillois puisqu'ils sont enclavés à l'intérieur de propriété privée et peu ou pas entretenu ; par contre dans l'éventualité d'un réaménagement avec espaces verts repensés ils seront profitables pour les failles désireuses de venir s'installer à Romainville. J'attire votre attention sur le fait que nos biens sont le fruit d'un travail de toute une vie que nous n'avons que cela à transmettre à nos enfants et qu'il nous tient à cœur de rester Romainvillois c'est pour cela que nous souhaitons être relogés au sein d'une co promotion éventuelle. Nous vous prions de trouver ci-joint des photos et documents pour étayer notre demande nous restos à votre disposition si vous souhaitez nous rencontrer pour vous exprimer nos motivations.