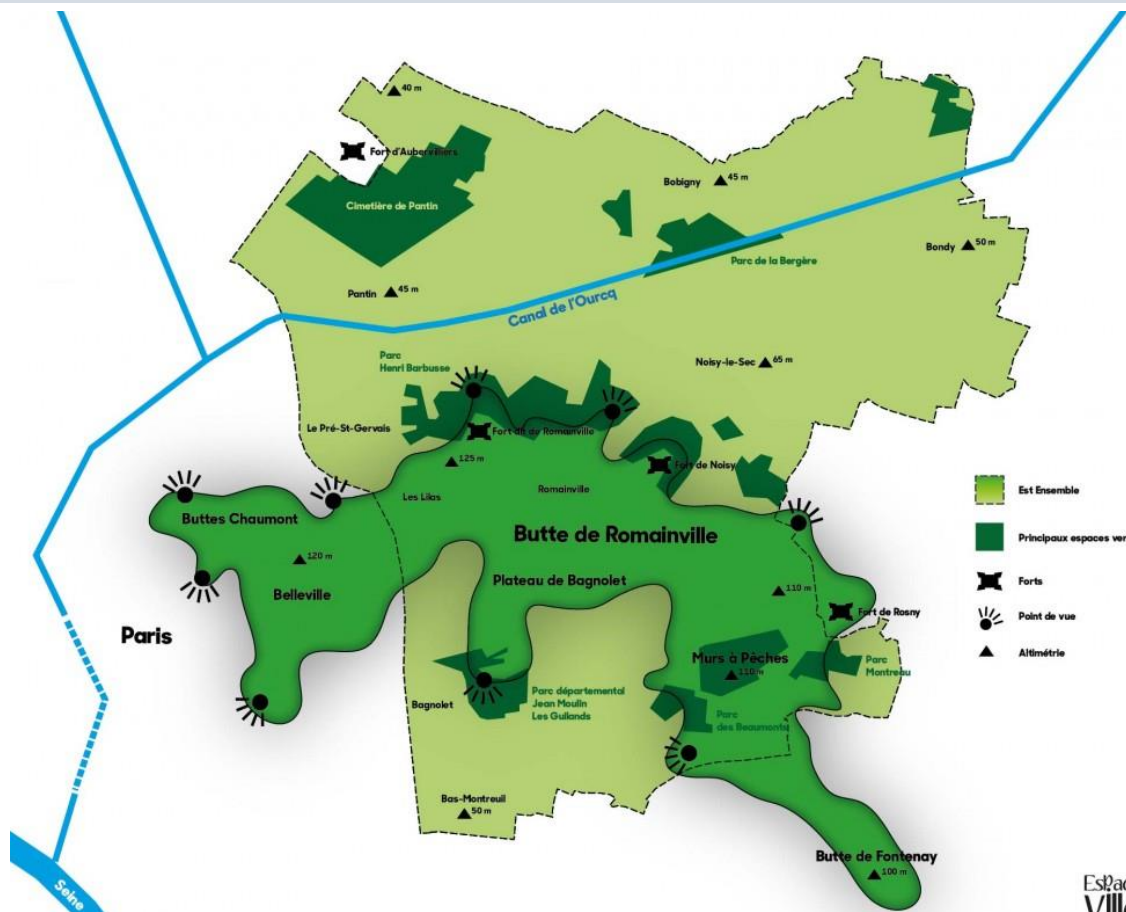


ANNEXE 2 AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

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 le registre dématérialisé, 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	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.	
Mail 1															X		X				ANONYME a écrit : Serait-il possible d'inscrire avec précision les axes et voiries dont la piétonisation est prévue ou en développement ? Concernant la commune de Pantin, serait-il possible d'inscrire l'acte de piétoniser la totalité des quais de l'Ourcq et de l'Aisne ? et une échéance.	Le projet de PLUI n'a pas vocation à définir les axes et voiries à piétoniser et l'OAP thématique « mobilités » n'a pas été conçue pour rentrer dans un détail aussi fin, pour chaque axe. L'objectif, dans le projet de PLUI, est de favoriser le développement des mobilités actives et renforcer leur place sur l'espace public, mais le détail rue par rue du territoire n'a pas été réalisé.
Mail 2															X			X			M. ou (Mme) LEFEUVRE demande : Pourquoi sur le plan de zonage, le 47 avenue Edouard Vaillant. Pantin n'est pas inclus dans la ZAC Eco quartier alors que l'immeuble "neuf" au 45 y est intégré ?	Le périmètre de la ZAC Ecoquartier de Pantin n'a pas été défini par le projet de PLUI, il l'a été dans le cadre de l'approbation du dossier de création de la ZAC Ecoquartier de Pantin. Ce périmètre a été simplement reporté, pour information, dans les annexes du PLUI.
Mail 3															X						Association des riverains des carrières de Romainville Mme GANTOU, présidente a écrit : Demande de retrait du permis de construire PC n093063 19 B0001 du 29 juillet 2019/ 88 Rue Paul de KOCK 93230 ROMAINVILLE délivré à la SNC LNC ZETA PROMOTION. Nous avons fait un recours gracieux auprès de la mairie et SNC LNC ZETA PROMOTION. Ci-joint notre courrier (Pas de courrier joint)	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.
Mail 4															X						M. DESAUTY de Bondy a écrit : Résidant parcelle AV 212, je me permets de soulever votre attention : le PLUI réf. UC 58C16, n'intègre pas d'intermédiaire entre les zones UC et UH.	Suite à des échanges avec la commune de Bondy, la maîtrise d'ouvrage propose que cette demande soit prise en compte, d'autant plus que la ville a formulé la même demande dans son avis. Aussi, il est proposé que ce secteur passe en zone UM. De plus, le projet de PLUI définit des règles de transition progressive des parcelles incluses dans les zones UC et UM et qui se trouvent en limite de zones UH.
Mail 5																			X		M. DESAUTY de Bondy a ajouté : Au titre du PLUI réf. UC 58C16, la parcelle AV 211 fait l'objet d'une spéculation foncière par son nouvel acquéreur	Suite à des échanges avec la commune de Bondy, la maîtrise d'ouvrage propose que cette demande soit prise en compte, d'autant plus que la ville a formulé la même

ANNEXE 2

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.	
																						demande dans son avis. Aussi, il est proposé que ce secteur passe en zone UM. Ce zonage limiterait considérablement la spéculation foncière.
Mail 6			X			X			X		X						X	X			Mme LUCBERT de Pantin a écrit : Je souhaite réagir sur le projet de PLUI Est-ensemble, après en avoir pris connaissance. En tant qu'habitante pantinoise de la rue Méhul, zone d'habitat mixte le long d'une route départementale, j'ai une lecture vigilante sur certains aspects qui affectent fortement le cadre de vie locale, savoir : - *nuisances sonore* (voir carte 7.3.3b) la rue Méhul est axe de circulation dense avec la rue Jules Auffret ou peu d'automobiliste respectent la zone 30 (caractère rectiligne de ces axes et jonctions importantes); - *qualité l'air* : point fortement lié au trafic routier intense sur de nombreux axes en l'absence d'alternative de transports collectifs, notamment sur les jonctions entre banlieues d'Est-Ensemble. - *îlots de chaleur l'été* : absence d'arbres de nombreuses rues aggravées par la circulation intense de certaines rues. Si le PADD et les OAP rédigés font la part belle une meilleure intégration de l'environnement, il me semble que devrait apparaître plus clairement certaines règles associées à certains risques, notamment sur : - la qualité de l'air* (notamment via l'émission de particules fines liées au trafic routier et au chauffage individuel qui constitue un danger majeur, risque de surmortalité) : je ne vois aucune cartographie de ce risque qui me semble avoir été pointé comme un risque majeur sur Pantin, sans doute parfois avec des excès puisqu'on sait que ce risque dépend des quartiers et zones de circulation, mais cela doit être affiné : il est probable selon moi que les axes Auffret et Méhul, Délizy et Jean Lolive soient des zones fort risque. De plus, quelles mesures / quels cadres sont adoptés pour réguler ce risque ? On sait qu'une ZFE est adoptée (interdiction Crit'Air 5 et NC sur Pantin ; est-ce contrôlé ?), mais est-ce suffisant ? Des transports collectifs doivent être absolument développés, ainsi que des mobilités douces (pistes cyclables - absentes de beaucoup de rues, dont Méhul). Le constat d'usagers nous amène à constater que pour rejoindre Montreuil partir de Pantin, prendre sa voiture est toujours le plus efficace malgré toutes les nuisances que cela occasionne. Le maillage de Bus est nettement insuffisant entre nos banlieues. Ces questions / enjeux doivent apparaître il me semble dans le PADD même si la compétence est partagée avec d'autres instances. - *le réchauffement climatique *(second danger majeur) : la végétalisation des axes et des parcelles me semble encore trop	Le quartier Méhul fait l'objet d'une intervention forte de la ville dans le sens du pilotage de programmes innovants, de la mutation de ce quartier anciennement industriel, dans le respect de la diversité de sa morphologie architecturale. La mise en valeur des abords de l'église est d'ores et déjà engagée, qu'il s'agisse de l'église proprement dite ou de l'engagement du projet de TZEN 3 par le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, ce qui améliorera significativement l'accessibilité de ce secteur déjà desservi par le métro. Plusieurs éléments proposés dans l'observation trouvent leur traduction dans le projet de PLUi, concernant la dimension environnementale et paysagère. Cependant, la maîtrise d'ouvrage est consciente que de nombreux sujets doivent encore être développés, notamment sur ces sujets. Ainsi, les pistes d'intervention environnementales suggérées vont être analysées dans les futures études urbaines sur le territoire d'Est Ensemble en général. Ainsi, la maîtrise d'ouvrage a identifié la nécessité de renforcer la question de la prise en compte de la qualité de l'air et de la revégétalisation du territoire notamment, ainsi que du développement d'une stratégie commerciale à l'échelle du territoire et cela fera a priori l'objet d'une future procédure d'évolution du PLUi.

ANNEXE 2

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.	
																					timidement abordée pour limiter l'impact des "îlots de chaleur". Je ne trouve pas de carte sur ce risque, bien réel (pensez au carrefour Jean-Lolive - Délizy en plein été : un véritable four). Pour cela, des mesures importantes me semblent devoir apparaître dans le PADD : - développement de l'arborescence associée des terres pleines végétalisées des rues sans arbres : Méhul, Jean Lolive, Délizy, notamment... Ces axes larges me semblent d'autant plus propices à des végétalisations. Prenez exemple avec la rue Gabriel Péri au Pré Saint-Gervais : il y fait clairement 5 degrés de moins que dans les rues adjacentes en été grâce à ses platanes et bandes enherbées. - protection forte des arbres : aujourd'hui une Charte de l'arbre existe à Pantin ce qui est bien mais très insuffisant dans les faits. Cette charte n'a pas empêché la coupure de 7 vieux arbres vigoureux en pleine santé de plus de 15 ans dans la cour de l'École élémentaire Paul Langevin cet été dans le but d'y aménager un square. Ce type d'action n'a pas de sens environnementalement et pour la biodiversité ; la règle fixée "je coupe un arbre pour en planter 2 autres" n'est pas pertinente à l'échelle de la vie quotidienne des gens d'une part qui souffriront encore fortement des vagues de chaleur estivale en hausse dans les 15 prochaines années, le temps que les petits arbres plantés deviennent capables de jouer leur rôle de "rafraîchisseur" d'atmosphère (plus de 10 ans). Mais aussi pour que ces arbres deviennent des abris et zones de nichage pour la petite faune (oiseaux surtout) qui disparaît inexorablement. - la* disparition d'un patrimoine paysager *mais aussi* du patrimoine commercial de petits commerces* : il n'y a pas de carte de patrimoine archéologique sur Pantin alors que les rives du canal constituent selon moi un patrimoine original alliant le caractère naturel des haies d'arbres (vestige du caractère rural des lieux, haies d'arbres qui devraient être encore mieux développées et préservées) associées un patrimoine industriel d'anciennes usines et entrepôts dont quelques rares sont encore en activité. Cela permet un fort contraste avec Paris : une véritable zone de respiration et de faible densité d'occupation qui doit absolument être préservée pour le bien-être des habitants mais aussi pour les raisons ci-dessus (qualité de l'air, lutte contre le réchauffement). New Port semble une réussite architecturale à ce stade, mais il est important de stopper l'expansion urbaine pour préserver ce tissu urbain moins dense que sur Paris. Ainsi parmi les mesures qui devraient préserver ce patrimoine paysager, il me semble nécessaire de prévoir : - de limiter la construction des abords du canal de l'Ourcq désormais ; - de protéger et mieux mettre en valeur les nombreux bâtiments industriels	

ANNEXE 2

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.	
																					favorisant la brique (Halles Pouchard, Manufacture des tabacs, mais aussi les anciennes usines Marchal transformées en habitations...), NB avoir autorisé la destruction d'une partie de l'usine Marchal pour la construction d'un bâtiment HLM sans charme qui masque le reste de l'usine est bien dommage, - de mettre en valeur le quartier de l'Eglise de Pantin, qui selon moi constitue un centre-ville naturel de Pantin autour du charme de son église de village. Notamment en y attirant des commerces de qualité et non pas des épiceries discount alors que plusieurs épiceries existent déjà et que le Leclerc n'est pas loin, - de repenser les circulations piétonnes en demandant des droits de traverser certaines résidences, notamment en pleine journée, pour passer plus facilement d'un quartier à l'autre à l'abri des voitures. Ceci permettrait de rendre la ville plus accessible et plus humaine, de diminuer l'exposition des piétons à la circulation automobile. Sans doute cette disparition d'un patrimoine architectural, mieux préservé au Pré St-Gervais, est le fruit de l'urbanisme effréné des années 70 qui a sacrifié les logements bas pour des constructions en hauteur de résidences qui ont aussi perturbé les circulations piétonnes. Il me semble important d'y remédier pour éviter aussi que ces résidences se replient sur elles-mêmes. Espérant que l'ensemble de ces remarques puissent être prises en compte et qu'il y soit répondu,	
Mail 7																					Mme LUCBERT de Pantin a renouvelé sa contribution et le contenu de celle-ci est strictement identique au courriel 6 précédent.	Le contenu de cette observation est identique à l'email 6, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 6 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 8														X							Etablissement Public Foncier d'Ile de France a écrit : Je vous prie de trouver ci-joint le courrier d'observation émis par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE relatif à la zone UP5b dans le PLU-I aujourd'hui soumis à enquête publique. Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ces remarques Objet : Enquête publique PLU-I - zone UP5b L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) est partenaire de la ville de Montreuil et de l'Etablissement Public Territorial EST ENSEMBLE dans le cadre de conventions d'intervention foncière signées successivement en 2010, 2015 et 2019. L'EPFIF intervient sur le « Flaut Montreuil » dans une logique d'anticipation et de prospective foncière où des projets d'aménagement d'ensemble sont en cours ou à venir. L'intervention de l'EPF sur ce secteur permet d'anticiper l'arrivée de futures lignes de transports en commun structurantes telles que la ligne 11 (Boissière) et le tramway T1	Suite à des échanges avec la commune de Montreuil, il est proposé de corriger cette incohérence en reformulant le règlement en tenant compte de cette observation.

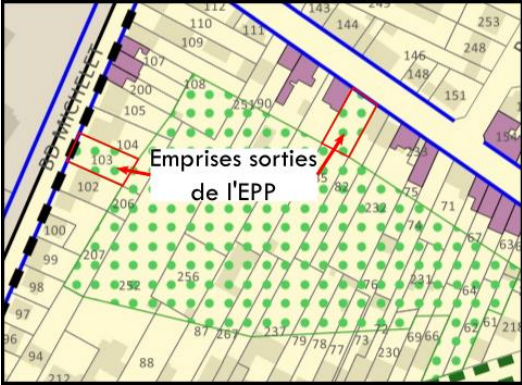
ANNEXE 2

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.	
																					(abords de Γ A186). C'est dans ce contexte que l'EPFIF s'est rendu propriétaire de deux tènements fonciers, situés respectivement 187/187 bis rue Edouard Branly, et 157 rue Edouard Branly. Ces deux fonciers sont situés dans des secteurs éminemment stratégiques à moins de 300 mètres de la future station Boissière de la ligne 11. Par l'acquisition de ces deux terrains, l'EPFIF a pu travailler étroitement avec la ville afin d'établir une faisabilité et un plan guide correspondant aux objectifs de la commune en matière de projet urbain et de création de logements. Ces orientations retranscrites dans le PLU approuvé le 25 septembre 2018, aujourd'hui opposable, permettaient la réalisation de deux programmes mixtes, chacun, d'un minimum de 30 logements diversifiés, de locaux d'activité et enfin d'une trame douce. C'est pourquoi, je voulais porter à votre connaissance une modification substantielle des prescriptions du PLU intercommunal aujourd'hui soumis à enquête publique, en zone UP5b dans laquelle se situe le terrain mentionné ci-dessus, voire d'une incohérence. En effet, si le règlement du PLU-I permet : En page 223 - article e, une emprise de construction à hauteur de 65%, Il fait néanmoins mention, en page 228 - article f, d'un traitement de pleine terre à hauteur de 50% du terrain (et non plus des espaces libres de toute construction comme inscrit dans le PLU actuellement opposable). Si ces mentions, difficilement réalisables techniquement, laissent supposer qu'il s'agit d'une erreur de formulation, elles sont, sur le fond, contradictoires avec les enjeux de développement urbain préférentiel, formulé dans le PADD et l'OAP « Parc des Hauteurs » du PLU-I, à proximité d'une future station de transport structurante (station « Boissière » de la ligne 11). Je précise que cette formulation impacte de manière significative la faisabilité urbaine et économique du projet porté par la ville, par ailleurs garante du rachat des terrains concernés. C'est pourquoi, pour être tout à fait clair sur le fond et la forme, il conviendrait de reprendre la formulation du PLU approuvé en septembre 2018 soit : Une emprise au sol des constructions limitée à 65% maximum de la superficie totale du terrain 50% des espaces libres de toute construction doivent être de pleine terre et végétalisés, en évitant leur morcellement.	

ANNEXE 2

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.	
Mail 9																	X		X		M. BOUSSELET de Montreuil fait observer : Il me semble important que le prochain plan local d'urbanisme acte un objectif fort de réduction de la circulation motorisée, en réduisant la circulation de transit et l'offre de stationnement. L'espace ainsi dégagé permettra une meilleure efficacité des transports collectifs de surface (bus et tram) et surtout, pour un faible coût, un accroissement de la voirie apaisée (ou sécurisée sur les grands axes) afin d'encourager le développement de la circulation à vélo. Les déplacements intra-urbains en véhicule particulier à moteur (VPM) se sont fortement accrus durant la seconde moitié du XXème siècle. Les VPM sont les voitures et les deux roues motorisées. Les vélos à assistance électrique ne sont pas des VPM mais des vélos. Aujourd'hui il existe un consensus scientifique sur la nocivité et l'inefficacité d'un tel mode de transport. <u>Sciences économiques</u> : le coût individuel et collectif des VPM est très élevé. Outre le coût de possession et d'usage payé par les usagers, la collectivité dépense des sommes considérables pour créer et entretenir l'infrastructure, ainsi que pour organiser les secours liés aux nombreux accidents liés à ce mode de transport. <u>Sciences de la santé</u> : Les VPM ont des conséquences sanitaires néfastes pour leurs utilisateurs (sédentarité) et également pour tous les riverains (piétons renversés, pollution de l'air, nuisances sonores). <u>Sciences de l'urbanisme</u> : A Paris les VPM se voient attribuer 50 % de l'espace public (circulation, stationnement) alors qu'ils ne représentent que 13% des déplacements, souvent sur des très courtes distances (de 1 à 3 km). Ce chiffre est comparable dans toutes les métropoles. Il s'agit là d'un gâchis d'espace, alors que la forte densité urbaine nécessite de maximiser l'efficacité des moyens de transport afin de permettre d'avoir une ville plus fluide. <u>Sciences de l'environnement et du climat</u> : Les VPM sont de gros émetteurs de CO2, lors de leur fonctionnement pour les moteurs à énergie fossile, mais également pour leur circulation (réalisation d'infrastructure) et leur fabrication et déconstruction (y compris les véhicules électriques). Les VPM ne sont pas adaptés pour répondre à l'urgence climatique et à une bonne gestion des ressources naturelles. En conséquence il me semble important que le prochain plan local d'urbanisme acte un objectif fort de réduction de la circulation motorisée, en réduisant la circulation de transit et l'offre de stationnement. L'espace ainsi dégagé permettra une meilleure efficacité des transports	La maîtrise d'ouvrage souscrit à cette observation, sachant que le projet de PLUi affiche cet objectif de réduction de la circulation motorisée, en articulation avec l'indispensable développement des transports collectifs et des modes actifs. Le Plan Local de Déplacements d'Est Ensemble, avec lequel le projet de PLUi doit être compatible, porte complètement cette ambition, et ces éléments se retrouvent dans le projet de PLUi, au niveau du PADD et des différents types d'orientations d'aménagement et de programmation, en continuité avec ce qu'il existe déjà actuellement dans le PLU de Montreuil actuellement opposable.

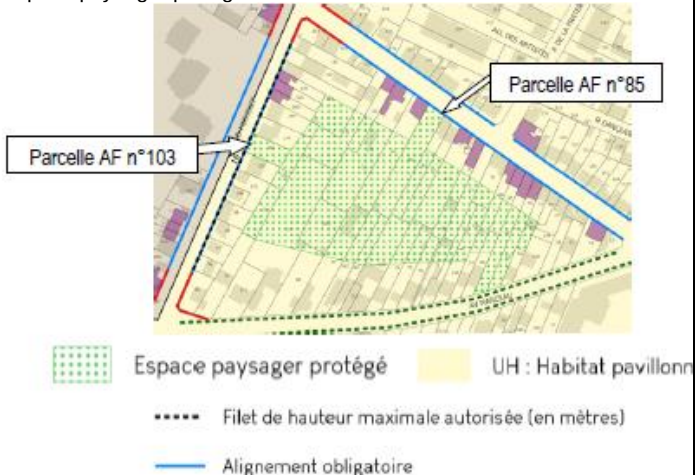
ANNEXE 2

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.	
																					collectifs de surface (bus et tram) et surtout, pour un faible coût, un accroissement de la voirie apaisée (ou sécurisée sur les grands axes) afin d'encourager le développement de la circulation à vélo. La circulation à vélo est en effet la solution la moins coûteuse pour améliorer la circulation urbaine.	
Mail 10							X	X				X			X						<u>M. GARRO, avocat a déposé l'observation suivante :</u> 19055034 - MISSELYN / PLU EST ENSEMBLE Nous venons vers vous concernant l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi d'EST ENSEMBLE se déroulant entre le 7 octobre 2019 et le 7 novembre 2019 et vous prions de bien vouloir trouver ci-joint un courrier d'observations et sa pièce jointe pour le compte de Monsieur François Misselyn. Une copie de ce courrier vous est également transmise parallèlement par la voie postale. <u>Des pièces ont été jointes à l'observation :</u> <u>Pièce 1</u> avec photos (non insérées dans le présent tableau) <u>Objet :</u> Observations de Monsieur François MISSELYN dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUi EST ENSEMBLE J'ai l'honneur de venir vers vous en qualité de conseil de Monsieur François MISSELYN concernant l'élaboration du PLUi de l'établissement public territorial EST ENSEMBLE faisant l'objet de la présente enquête publique, se déroulant du 7 octobre 2019 au 7 novembre 2019 à 20 heures. 1.- Mon client est propriétaire de terrains sur le territoire de la commune de NOISYLE-SEC, sis 66 rue Carnot (parcelle AF n°85) et 54 bis boulevard Michelet (parcelle AF n°103) :	Suite à des échanges avec la commune de Noisy-le-Sec, sachant que le projet de PLUi n'a pas identifié spécifiquement l'enjeu de préserver les dents creuses au sein des tissus urbains du territoire et afin de restaurer une cohérence avec le front bâti des parcelles avoisinantes, tout en maintenant une préservation du cœur d'îlot grâce au dispositif d'espace paysager protégé, il est proposé de modifier le périmètre de l'espace paysager protégé comme suit : - Déclassement de la totalité de la parcelle AF 103 de l'espace paysager protégé, - Déclassement d'une emprise partielle de la parcelle AF 85 de l'espace paysager protégé, en cohérence avec les deux parcelles adjacentes
																						

ANNEXE 2

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.	
																					 Ces parcelles s'insèrent dans un îlot urbain délimité par la rue Carnot, le Boulevard Michelet et l'avenue Marceau. Ces trois rues sont totalement urbanisées avec de nombreux immeubles implantés de chaque côté. S'agissant des parcelles de l'exposant, elles sont directement situées au niveau des voies publiques et sont bordées de chaque côté, sur leurs limites séparatives, par des parcelles bâties de maisons individuelles avec jardins :  En définitive, les terrains de Monsieur MISSELYN constituent des « dents creuses » au sein d'une zone urbanisée où la construction de	

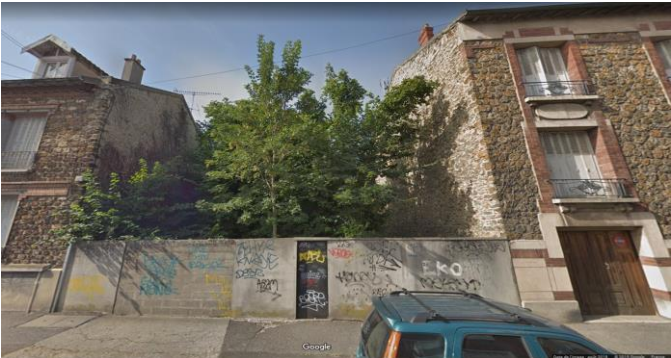
ANNEXE 2

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.	
																					logement est envisageable et nécessaire afin d'éviter les phénomènes d'étalement urbain. 2.- Le projet de PLUi EST ENSEMBLE prévoit de classer ces deux parcelles en zone UH correspondant à un habitat pavillonnaire. Toutefois, les parcelles AF n°85 et AF n°103, dans leur intégralité, ont également fait l'objet d'un zonage particulier correspondant à un « Espace paysager protégé » :  Or, le classement en « Espace paysager protégé » implique une inconstructibilité totale de ces deux parcelles dès lors que le projet de règlement du PLUi prévoit que « à l'intérieur des espaces paysagers protégés, seuls sont autorisés les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² » (cf. p. 96 du projet de règlement). Mon client comprend parfaitement que l'EPT EST ENSEMBLE souhaite conserver les espaces paysagers comprenant des arbres en espace urbain afin de préserver les continuités écologiques et éviter la dégradation du cadre de vie. Toutefois, les parcelles de Monsieur MISSELYN, incluses dans ces espaces protégés, sont situées directement au niveau des voies et dans le voisinage immédiat de terrains urbanisés et très construits en front de rue, de sorte qu'il serait préférable de les rendre constructibles, tout en	

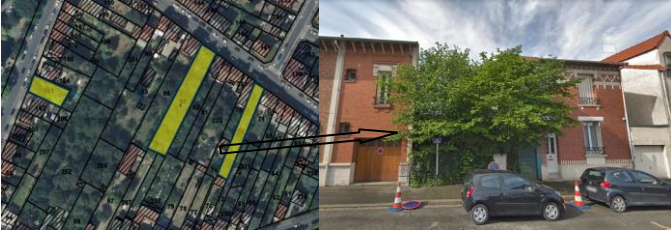
ANNEXE 2

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.	
																					préservant la protection des espaces paysagers situés dans le cœur d'îlot. C'est dans ce contexte que mon client vous saisit afin de vous demander de formuler à tout le moins une réserve sur le classement, dans leur intégralité, des parcelles AF n°103 et AF n°85 en « espace paysager protégé », pour les raisons suivantes. 3.- En premier lieu, le classement en zone constructible, d'au moins une partie sur rue des terrains étudiés, se justifie en raison de leur situation géographique et des objectifs de densification poursuivis à travers le PLUi EST ENSEMBLE. En effet, la délibération du 4 juillet 2017 ayant prescrit le PLUi prévoit parmi les objectifs poursuivis qu'il convient de « concilier l'intensification urbaine, la qualité du cadre de vie et la qualité paysagère » et de « faire d'Est Ensemble un territoire résidentiel attractif et accessible pour tous ses habitants, contribuer à l'effort de construction de logements pour de nouveaux habitants ». Cet objectif a notamment été pris en compte dans le projet de PADD à travers l'orientation visant à aller « vers une ville renaturée et de qualité pour tous ». Il y est précisé que l'objectif d'Est Ensemble est d'augmenter la densité de la ville pour répondre aux enjeux liés à la crise du logement tout en évitant une dégradation du cadre de vie (Projet de PADD, p. 5) : « Partie intégrante de la zone dense de la Métropole, notre territoire souhaite affirmer une vision de la densité (...). La densité de la ville permet également de réponse à la crise du logement qui touche la Métropole dans son ensemble et n'épargne pas notre territoire avec 36 000 demandes de logements sociaux en cours (...). <i>Néanmoins, la densité urbaine peut parfois être vécue comme une source de dégradation du cadre de vie lorsqu'elle n'est pas pensée de manière qualitative. C'est pourquoi nous voulons que cette densité soit pensée avec les équipements publics, les services commerciaux du quotidien, les transports en commun et plus largement l'offre de mobilité, mais également les espaces verts, de la qualité des matériaux, des espaces publics, qui tous participent de la qualité de vie. »</i> Ainsi, le PLUi EST ENSEMBLE vise, par principe, à accroître la densité de construction pour créer notamment des logements tout en préservant la qualité de vie des habitants par la préservation d'espaces	

ANNEXE 2

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.	
																					tels que les espaces verts. À cet égard, les terrains de mon client répondent parfaitement à cette ambition en permettant, d'une part, de développer de nouveaux logements dans une zone urbaine et, d'autre part, en préservant des espaces arborés situés au niveau du cœur d'îlot. Dans cette logique, le zonage retenu en espace paysager à protéger sur l'intégralité des parcelles AF n°85 et AF n°103 apparaît erroné à ce stade du projet de PLUi. Un tel classement est incohérent avec l'objectif que l'auteur du PLUi s'est assigné. Ajoutons que cet objectif est d'autant plus légitime qu'il est imposé par le Législateur, lequel exige dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, que les zones déjà urbanisées se densifient plus encore. 3.1.- En effet, les terrains de Monsieur François MISSELYN constituent des dents creuses en milieu urbain dans lesquels l'urbanisation et la création de logements sont prioritaires pour éviter la consommation d'espaces à préserver. Ces terrains bénéficient d'un raccordement aux réseaux et sont directement situés au niveau des voies publiques, de sorte qu'ils peuvent être directement constructibles pour un projet immobilier tel que du logement. En outre, ces terrains sont bordés par des immeubles construits. Ainsi, au niveau de la parcelle AF n°85 sis 66 rue Carnot, le terrain se présente directement au niveau de la rue avec des immeubles de chaque côté, avec une végétation éparse, non maîtrisée et dépourvue d'intérêt : 	

ANNEXE 2

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.	
																					La parcelle AF n°103 sis 54 bis Boulevard Michelet se présente les mêmes caractéristiques :  En conséquence, la conservation de ces terrains en espaces inconstructibles ne se justifie pas au regard de leur situation dans une zone urbaine construite et de leur proximité avec les voies publiques. 3.2.- En outre, ce classement apparaît d'autant plus erroné qu'un autre terrain situé dans le voisinage immédiat au 78 rue Carnot présente les mêmes caractéristiques et a pu récemment bénéficier de deux permis de construire délivrés successivement le 17 janvier 2017 et le 26 juillet 2018 (PJ) :  Le projet de PLUi n'a classé que le fond de cette parcelle en espace paysager protégé, de sorte qu'il est possible d'effectuer un classement	

ANNEXE 2

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.	
																					différencié entre l'avant et l'arrière d'une parcelle. Ainsi, seule la partie située au cœur de l'îlot est inconstructible. Un même classement se justifie pour la parcelle AF n°85 de mon client dont la partie « avant » sur rue pourrait être construite. En revanche, en cohérence avec le reste de la zone, la partie arrière du terrain pourrait être intégrée à l'espace paysager protégé afin que l'espace arboré constituant le cœur d'îlot soit préservé. Cela est d'autant plus réalisable que le plan de zonage du projet de PLUi impose un alignement obligatoire des constructions au niveau de la rue Carnot. Ainsi, tout projet réalisé par Monsieur MISSELYN aurait nécessairement pour effet de ne pas consommer d'espaces importants sur la partie arrière de la parcelle. La préservation du cœur d'îlot serait donc assurée, tout en assurant une densification cohérente et acceptable du secteur. 4.- En deuxième lieu, en tenant compte du projet constructif réalisé au 78 rue Carnot, il convient d'observer que la conservation du zonage projetée aurait pour effet de ne maintenir que les parcelles de mon client dans la rue Carnot et le boulevard Michelet sans construction et sans possibilité d'évolution. Or, ce zonage en espace paysager protégé ne se justifie pas particulièrement compte tenu des éléments pris en compte par l'EPT EST ENSEMBLE pour le délimiter. Il en résulte à nouveau une incohérence avec les objectifs et principes définis pour l'élaboration du règlement du PLUi. En effet, il ressort du projet de PADD que l'un des objectifs poursuivis est de « créer et préserver les espaces verts privatifs et <u>les cœurs d'îlots non construits</u> au sein des tissus pavillonnaires protégés » (Projet de PADD, p. 18). En outre, le projet de rapport de présentation précise que « les espaces paysagers protégés visent la protection des cœurs d'îlots et des espaces de jardin présentant une qualité particulière, et des parties de parc, squares ou jardins publics n'ayant pas vocation à recevoir des aménagements importants » (Justification des choix retenus, p. 97). Par ailleurs, il est précisé dans le projet de règlement (p. 96) que les espaces paysagers protégés constituent des « sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique ». Au regard de l'ensemble de ces éléments, Est Ensemble poursuit donc une protection des cœurs d'îlot ou des espaces verts privatifs présentant une qualité particulière.	

ANNEXE 2

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.	
																					Toutefois, les parcelles de l'exposant ne répondent pas entièrement à ces critères. 4.1.- D'une part, si l'on peut comprendre la volonté de l'EPT EST ENSEMBLE de préserver les espaces arborés formant un d'îlot, le zonage est critiquable s'agissant des parcelles AF n°103 et AF n°85 dès lors qu'elles ne sont pas situées au niveau du cœur de l'îlot constitué par l'ensemble des jardins des propriétés voisines. S'agissant de la parcelle AF n°103, il serait nécessaire de la retirer en totalité de la servitude d'espace paysager protégé pour qu'elle puisse être constructible. Cela n'aurait qu'un impact faible sur l'ensemble de l'espace paysager dès lors que les parcelles situées au fond de ce terrain et formant le cœur d'îlot ne seraient pas impactées. S'agissant de la parcelle AF n°85, elle pourrait être reclassée partiellement afin que la partie située au niveau de la rue Carnot soit constructible tandis que le fond de la parcelle serait inclus dans l'espace paysager formant le cœur d'îlot  4.2.- D'autre part, il convient de relever que le maintien des parcelles AF n°85 et AF n°103 en espace paysager protégé ne présente pas d'intérêt particulier pour la préservation du cadre de vie des habitants de Noisy-le-Sec dès lors qu'elles sont privées et non accessibles au public. À cet égard, il est possible d'observer sur les photographies reproduites	

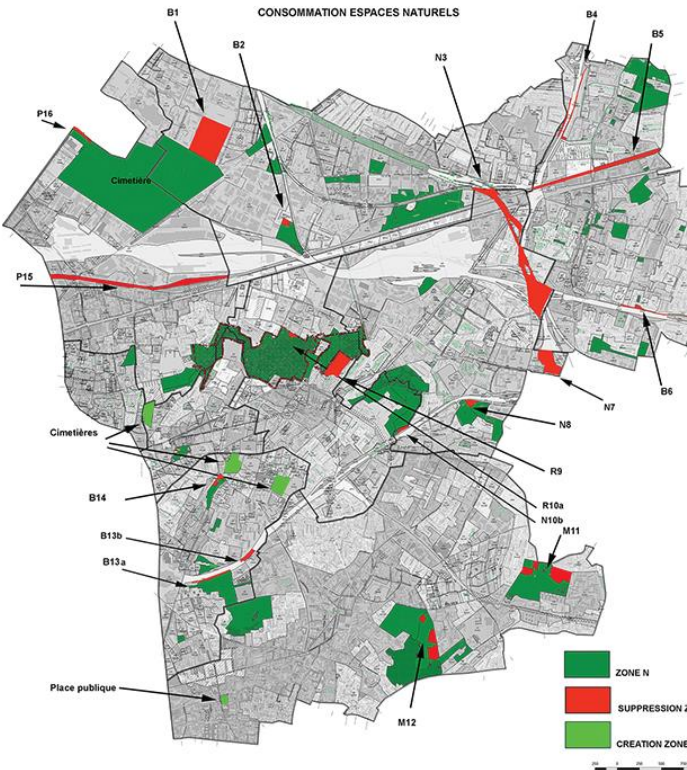
ANNEXE 2

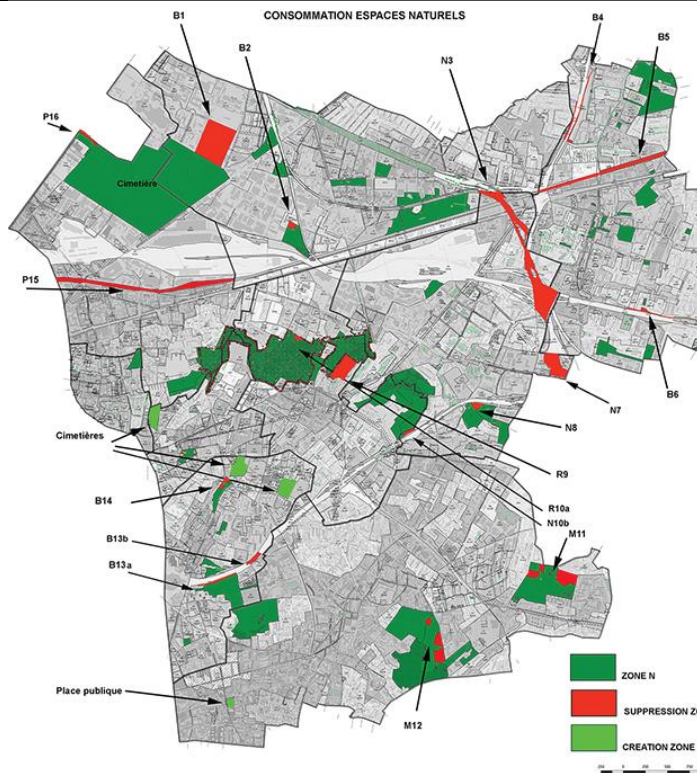
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	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.	
																					ci-avant, qu'elles sont totalement clôturées et à l'usage exclusif du propriétaire. De la même manière, les autres parcelles incluses dans l'espace paysager protégé et formant le cœur d'îlot sont également intégrées à l'ensemble des propriétés privées voisines, à caractère pavillonnaire. En conséquence, cet espace n'est pas accessible au public et il n'existe aucune justification particulière de laisser deux terrains nus en espace inconstructible dans une zone urbaine totalement construite. Au contraire, il résulte de cette situation une rupture d'égalité des propriétaires dans ce secteur de la commune et une charge exorbitante à supporter pour mon client. Au regard de l'ensemble de ces éléments, la modification du classement au niveau des parcelles AF n°85 et AF n°103 s'avère nécessaire dès lors qu'elles constituent des dents creuses au sein d'une zone urbaine, desservies par les voies publiques et les réseaux. Dès lors, un avis défavorable à la mise en œuvre d'un « espace paysager protégé » sur la totalité de la parcelle AF n°103 et la partie « avant », sur rue, de la parcelle AF n°85 de mon client apparaît pleinement justifié, à tout le moins une réserve expresse sur la compatibilité d'un tel dispositif avec la situation des terrains de mon client et sa cohérence avec les objectifs affichés de l'auteur du PLUi. Pièce 2 : 2 photographies : 	

ANNEXE 2

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.	
Mail 11							X			X											Mme COUROUAU des Lilas a écrit : Objet : Observations sur la consommation d'espaces naturels du PLUi d'Est Ensemble. Vous trouverez ci-joints : - un plan de zonage de la consommation des espaces naturels - un tableau récapitulatif de la consommation des espaces naturels du PLUi d'Est Ensemble Ces documents démontrent que le PLUi d'Est Ensemble contribue à une suppression de plus de 15 % des espaces naturels puisés principalement dans les parcs municipaux, départementaux et les parcs sportifs. Dans le PLUi d'Est Ensemble, les cimetières passent tous en Nc permettant ainsi de dire que les espaces de nature ont augmenté. Le PADD (p18), se donne pour objectif d'augmenter le ratio d'espaces verts à 10m²/habitant et affiche un objectif de 0 hectare de consommation d'espaces naturels, agricoles ou d'espaces verts : ces objectifs sont incompatibles et en contradiction totale avec le plan de zonage du PLUi. Alors que : - le ratio actuel est de 6 m² d'espaces verts / habitant - la population d'Est Ensemble doit se densifier de 10 % à horizon 2030 - les espaces naturels sont rognés de plus de 15% Comment Est Ensemble envisage d'atteindre les 10 m² d'espaces verts / habitant affichés dans son PADD ?	Concernant cette observation formulée dans l'enquête publique après avoir été directement transmise à certains élus d'Est Ensemble en amont de l'enquête publique, le fait que le projet de PLUi contribue à la suppression de plus de 15% des espaces naturels puisés principalement dans les parcs municipaux, départementaux et les parcs sportifs, 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. 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). Ainsi, les noyaux primaires identifiés dans ce schéma ont été globalement classés en zone N, en réajustant uniquement les secteurs ayant évolué dans leurs usages par rapport à ce schéma. Ensuite, les zones N ont donc été complétées par les cimetières, qui apparaissent dans ce schéma en noyau primaire ou secondaire ou en zone relais et qui pour certains étaient déjà classés en zone N dans les PLU communaux (Bobigny, Bondy, Montreuil, Noisy-le-Sec pour son cimetière sud, Pantin pour le cimetière parisien, Romainville). Pour être précis, les cimetières nouvellement classés en zone N sont ceux des communes de Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec pour son cimetière nord, Pantin pour son cimetière sud. Enfin, la maîtrise d'ouvrage a souhaité ne pas affaiblir la protection des zones déjà classées en zone N dans les PLU communaux, par un maintien de celles-ci à l'identique, sauf dans les trois cas suivants : - Si l'usage actuel était clairement contraire à l'esprit d'un classement en zone N, par exemple pour les bandes de roulement des autoroutes, et

ANNEXE 2

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.	
																						qu'il était donc plus pertinent d'adapter le zonage à la réalité (zone UEi dévolues aux infrastructures), - Si l'usage actuel relevait d'un accompagnement d'infrastructure (route, voies ferrées ou canal), avec possibilité d'activités liées à ces infrastructures mais également fort enjeu écologique (notamment en tant que continuités écologiques), et qu'il était donc plus pertinent d'adapter le zonage à la réalité (zone UEv dévolue aux espaces verts et aux espaces de continuité écologique), - Si le secteur était déjà fortement bâti (ou avec un projet en cours de réalisation), notamment par des équipements publics, et qu'il était donc plus pertinent d'adapter le zonage à la réalité (zone UE dévolues aux équipements). En effet, il est important de préciser que certaines zones N des PLU communaux, instaurées à une époque où le code de l'urbanisme permettait la création de zones N avec une forte constructibilité, ne pouvaient être retranscrites à 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. De plus, la maîtrise d'ouvrage tient à rappeler que le projet de PLUI, dans le PADD, s'est fixé pour objectif la non-consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le temps de la réalisation de ce PLUI. Cet objectif fort et ambitieux est complété par l'objectif d'arriver à l'horizon de ce PLUI à un ratio d'espaces verts de 10 m² d'espaces verts accessibles par habitant ainsi que l'objectif qu'à l'horizon de ce PLUI, chaque habitant soit situé à moins de



ANNEXE 2

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.	
																						15 minutes de marche d'un espace vert. Ces éléments forts engagent le territoire et, étant tous inscrits dans le PADD, offrent la garantie aux populations que les futurs projets iront dans ce sens, sur le territoire. En complément, le fait que, pour le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire, les zonages comptabilisés comprennent à la fois les zones A, N, UEv et les espaces paysagers protégés des zones U, implique que les futures procédures d'évolutions du PLUi ne puissent pas réduire ces protections de manière significative, ce qui est un point essentiel qui ne semble pas avoir été saisi et pris en compte dans de nombreuses observations. Concernant les moyens mis en place pour atteindre le ratio de 10 m² d'espaces verts accessibles par habitant, au-delà des différents outils déjà mis en place (zonage, emplacements réservés, servitudes de localisation, éléments identifiés dans les OAP sectorielles,...), la maîtrise d'ouvrage précise que, dans son souhait d'amélioration continue du futur PLUi et d'atteinte des objectifs qu'elle s'est elle-même fixée, a prévu de réaliser une stratégie de revégétalisation du territoire (en cours de lancement) ainsi qu'une étude paysagère à venir, en lien avec des partenaires comme le Conseil Architecture Urbanisme Environnement de Seine-Saint-Denis. Ces éléments seront la base d'une future procédure d'évolution du PLUi.
Mail 12							X			X											<u>Mme COUROUAU des Lilas a ajouté les remarques suivantes :</u> <u>Objet :</u> Observations sur la protection des arbres Le noyau primaire que constitue la Corniche des Forts, dont la préservation est un objectif prétendu, (Objectif du PADD "Renforcer la présence de l'arbre sur le territoire") est menacé par : - les emplacements réservés pour la réalisation d'Equipements publics sur toute sa surface - Le déclassement des zones boisées en Espace Paysager Protégé Boisé qui, contrairement aux Espaces Boisés Classés, n'interdit pas le défrichement - L'autorisation de construction de tout type d'équipement public sur l'île de loisirs (et non uniquement des équipements à vocation	Concernant cette observation, il est important de rappeler un certain nombre de choses : - Tout d'abord, concernant les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics sur toute la surface de la Corniche des Forts, ceux-ci ont simplement été reportés des PLU communaux, sachant qu'ils sont au bénéfice de la Région Ile-de-France. Pour information, l'absence d'avis formulé par le Conseil Régional Ile-de-France, malgré son association en tant que Personne Publique Associée, ainsi que l'absence de retour aux questions posées par email aux correspondants techniques sur ce point, ne permet pas la modification de ces emplacements

ANNEXE 2

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.	
																					sportive ou de loisir) - La rupture de la continuité écologique provoquée par l'artificialisation des 4,2 ha de la zone du complexe sportif Bellevue à Romainville D'autre part, les alignements d'arbres existants sont protégés au titre de l'article L 350-3 du Code de l'Environnement qui interdit l'abattage d'arbres sains. Cet article doit être intégré au PLUi d'Est Ensemble. Le PLUi d'Est Ensemble ne satisfait pas en l'état actuel à l'article L121-1 du code de l'urbanisme : " Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable : la préservation des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. »	réservés, sans demande expresse de la part de cette institution. Cela explique le fait que le projet de PLUi reprend ces emplacements réservés à l'identique, et que la maîtrise d'ouvrage propose de les maintenir en l'état, n'ayant toujours pas de demande officielle de la Région Ile-de-France sur ce point. - Cependant, il faut rappeler que les destinations autorisées dans la zone du PLUi sont très encadrées, avec une surface de constructibilité de 10% d'emprise au sol et un plafond de surface de plancher à 150 m². Sur ce point, il est proposé par la maîtrise d'ouvrage de réajuster les destinations autorisées dans la zone N, pour permettre les équipements sportifs, sachant qu'ils devront respecter la constructibilité encadrée présentée ci-dessus (et qu'ils seront majoritairement de plein air), ainsi que le principe de 80% de pleine terre. A la demande du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, il est proposé que soit rendu possible également la destination restauration, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par tranche entamée de 10 hectares. - Ensuite, les espaces boisés ont été classés en espaces paysagers protégés boisés, ce qui ne constitue pas un déclassement, car à ce jour, pour rappel, dans les PLU communaux, aucun espace boisé classé n'apparaît sur ce site. Ainsi, avec cet ajout de la Corniche des Forts, à l'échelle du projet de PLUi, les espaces paysagers protégés boisés couvrent une surface totale de 64,2 hectares, alors que les espaces boisés classés des PLU communaux représentent une surface de 22,7 hectares. - Concernant le choix de proposer dans le projet de PLUi des espaces paysagers protégés boisés plutôt que des espaces boisés classés, sur l'ensemble du territoire, il a été pris au regard des caractéristiques de ces espaces boisés, qui ne sont pas des lieux d'exploitation forestière gérés dans cette logique, mais bien des espaces boisés urbains qui nécessitent une gestion particulière, avec pour objectif premier qu'il joue un rôle écologique dans la trame verte et bleue du territoire, et

ANNEXE 2

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.	pour certains d'entre eux, un rôle social pour accueillir certains usages des habitants (promenade et activités clairement encadrées et délimitées physiquement). En effet, le mode de gestion et d'autorisation des espaces boisés classés ne paraissaient pas adaptés aux caractéristiques des espaces boisés présents sur le territoire d'Est Ensemble. Ainsi, dans les espaces paysagers protégés boisés, les règles sont très encadrées, ces secteurs étant inconstructibles et le caractère boisé de ces lieux devant être maintenu, le défrichement y étant interdit. De plus, tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, autorisation à demander à l'autorité compétente en matière d'instruction du droit des sols, aujourd'hui les communes d'Est Ensemble. Cependant, la maîtrise d'ouvrage, dans son souhait de garantir une protection optimale de ces secteurs, propose de renforcer encore cette protection. Ainsi, il est proposé que l'interdiction de défrichement soit réajustée, afin d'éviter toute ambiguïté, en indiquant que celle-ci s'applique à toute surface et sans plancher d'application, et que cela implique donc un rejet, de fait, de toute demande d'autorisation préalable de défrichement qui serait formulée. Il est également proposé de préciser, concernant tout travaux, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doit être clairement argumentée et s'inscrire dans une logique de gestion des espaces boisés concernés. Concernant le régime d'autorisation, le fait que l'autorité compétente soit la ville apparait comme légitime, étant données les caractéristiques de ces espaces, et la maîtrise d'ouvrage estime que cela permet de rapprocher l'habitant de la prise de décision, en la fixant au niveau local, avec un suivi possible des acteurs locaux face à cela et la possibilité pour ceux-ci de constituer un recours s'ils estiment que la décision prise est insuffisamment justifiée. - Concernant la continuité écologique identifiée dans

ANNEXE 2

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.	
																						l'OAP « Environnement » reliant le Fort de Noisy-le-Sec et le Fort de Romainville, en passant par la Corniche des Forts, le complexe sportif Bellevue à Romainville n'empêche pas cette continuité écologique, qui passe plus au nord, dans les espaces boisés classés en Espaces Paysagers Protégés Boisés et dans les parcs et cœurs d'îlots classés en Espaces Paysagers Protégés dans le projet de PLUi. - Concernant l'article L.530-1 du Code de l'Environnement, il n'y a aucun besoin de l'écrire dans le PLUi pour qu'il s'applique, mais cependant, la maîtrise d'ouvrage propose de l'intégrer tout de même, pour lui donner plus de visibilité et d'efficacité, si cela s'avère nécessaire. Pour conclure, la maîtrise d'ouvrage estime que le projet de PLUi répond aux objectifs de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Et elle réitère de plus son objectif de poursuivre le renforcement de cette dimension environnementale dans les futures procédures d'évolution du PLUi, en s'appuyant sur une stratégie de revégétalisation du territoire et en la déclinant réglementairement.
Mail 13																					Mme GAYRAL a écrit : Je constate que le PLUi d'Est-Ensemble proposé ne répond pas au très grand problème du réchauffement climatique, à la nécessité de préserver la végétation, notamment des arbres, de préserver et développer des espaces verts dans un territoire très dense et peu verdoyant. Le territoire et ses habitant(e)s ont besoin de véritables îlots de respiration et de fraîcheur, en particulier lors des canicules, comme ils, elles ont pu l'exprimer à 73,5%, lors d'une enquête menée par Est-Ensemble, en affirmant leur besoin d'espaces de nature à proximité de leur domicile et en choisissant comme 2ème priorité l'amélioration des espaces verts après les transports. Dans le PADD (Plan d'aménagement de développement durable) d'Est-Ensemble, l'axe 1 « Vers une ville renaturée et de qualité pour tous » et l'axe 3 "Concevoir la ville en intégrant les enjeux du dérèglement climatique dans son aménagement (notamment en développant la désimperméabilisations des sols et la végétalisation) doivent être respectés. Plus précisément, le PADD se donne pour objectifs de réduire la carence en espaces verts du territoire :	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 12, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 12 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
																					- En augmentant le ratio d'espaces verts par habitant (10 m2 par habitant d'espaces verts accessibles contre 6% actuellement alors qu'il est de 15 m² en moyenne à l'échelle régionale) - En ne consommant aucun hectare d'espaces naturels, agricoles ou d'espaces verts. Malheureusement, le PLUi d'Est-Ensemble n'est pas en accord avec ces axes et ne respecte pas ces objectifs. Il n'impose aucune mise en œuvre et ne porte aucun engagement. Rien n'est dit sur la volonté d'atteindre les 10m2 par habitant d'espaces verts. Pire, le PLUi grignote le peu d'espaces verts résiduels sur le territoire d'Est Ensemble en ouvrant à l'urbanisation plus de 15% de ses Zones Naturelles principalement dans les parcs / parcs sportifs / zone classée Natura 2000 / espaces boisés d'axes routiers majeurs. Les seules zones naturelles créées sont des cimetières ! En effet, dans les PLU communaux en vigueur, les cimetières sont en zonage U, et déclinés selon des différentes communes en « équipement ». Dans le PLUi d'Est Ensemble, les cimetières passent tous en Nc (naturel et forestier !) permettant ainsi de dire que les espaces de nature ont augmenté ! D'un autre côté, nous avons assisté à la destruction de 4 hectares de forêt (soit environ 2 000 arbres) dans la forêt de la Corniche des forts à Romainville, ce qui est un véritable scandale. Il est nécessaire maintenant d'arrêter la destruction des espaces verts dans " l'île de loisirs" de la Corniche des Forts et donc de supprimer des emplacements réservés pour la construction d'équipements publics cette zone. En résumé, je demande que le PLUi d'Est-Ensemble préserve et augmente les espaces verts au lieu de les rogner et qu'il respecte les objectifs du PADD énoncés.	
Mail 14		X												X							M.BARDOU Cyril à Pantin a écrit : Résident à Pantin en future zone UM, proche du métro 4 Chemins, je m'étonne de la future interdiction de construction de logement et de la recommandation de la mairie de Pantin d'interdire également l'agrandissement. Dans un contexte de Grand Paris et de migration des populations parisiennes vers Pantin est-ce un choix judicieux ? Ceci fera augmenter mécaniquement le prix du m2 et interdira tout renouvellement d'un parc immobilier vieillissant. Ce choix est-il définitif ? La densification semble par ailleurs être un objectif d'Est ensemble et les projets en cours à Pantin vont dans ce sens, pourquoi densifier certaines	Le secteur UM* qui de fait est évoqué n'instaure pas une nouvelle interdiction de construction de logements, mais reprend cette interdiction existant depuis toujours à Pantin, s'agissant de sites d'activités, réellement actifs. Il est précisé également que la zone UM (sans étoile) n'interdit pas la construction de logements. Concernant la date d'application du projet de PLUi, en fonction de la remise du rapport et des conclusions de la commission d'enquête et de l'ajustement des pièces du dossier de PLUi, puis de son vote en Conseil de Territoire, il est envisageable que le PLUi soit opposable, dans le

ANNEXE 2

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.	
																					zones et pas d'autres ? A quelle date le PLUI est-il prévu d'être appliqué ?	meilleur des cas, durant la deuxième quinzaine du mois de mars 2020.
Mail 15	X													X					X		Mme Anna COUROUAU, des Lilas a ajouté : Le dossier du PLUI est mis en ligne sur le site d'Est Ensemble (https://www.est-ensemble.fr/plui-projet) et sur le site propre à l'enquête publique (https://www.enquetes-publiques.com/Enquetes_WEB/FR/DOSSIER-F.arp.P1=EP19510), le dossier du PLUI mis en ligne sur le site d'Est Ensemble est incomplet (absence de l'avis défavorable motivé de l'ANCA). 1/ J'observe que ce doublon du PLUI incomplet est de nature à désinformer le public. 2/ les avis des Personnes Publiques Associées suivants : -Conseil Régional -Syndicat mixte de la Corniche des Forts Ne sont pas joints à ce jour au dossier d'enquête publique. 3/ il serait souhaitable de lister les avis des PPA en ligne et de vérifier que l'ensemble des avis attendus est joint au dossier.	Concernant ce point, la maîtrise d'ouvrage confirme que le projet de PLUI mis en ligne dans le cadre de l'enquête publique était bien complet et comportait bien l'avis défavorable de l'ANCA. Concernant les avis du Conseil Régional et du Syndicat Mixte de la Corniche des Forts, la maîtrise d'ouvrage n'a reçu aucun avis de ces institutions, malgré la consultation qui a été faite durant le mois de juin 2019. Concernant le Syndicat Mixte de la Corniche des Forts, celui-ci a émis une observation dans le cadre de l'enquête publique, ce qui n'a pas été le cas du Conseil Régional. Concernant le fait de lister les avis des PPA en ligne et de vérifier que l'ensemble des avis reçus était joint au dossier, cela a été fait dès réception de cette observation, afin de faciliter la consultation du dossier.
Mail 16														X							M. Benoit CASOETTO, 96 rue de Stalingrad à Montreuil demande : Avec ma compagne nous sommes en train d'acheter une petite maison au 96 rue de Stalingrad Montreuil. Nous espérons pouvoir l'agrandir en lui ajoutant un étage. Nous avons appris ce matin qu'il n'était pas possible de le faire dans l'état actuel du PLU (zone UX, réservée aux activités économiques). Nous aimerions néanmoins savoir si cela sera possible avec le PLUI en cours d'élaboration. Si ce n'est pas le cas avec la version actuelle du PLUI, profitant de l'enquête publique s'ouvrant ces jours-ci, j'aimerais vous demander d'ajouter la possibilité d'étendre des logements individuels existants, sans ajouter d'emprise au sol, de la zone UX (appelée UA dans le PLUI si j'ai bien compris). Ce tout en continuant d'interdire de nouveaux logements. Merci d'avance pour votre aide.	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser, pour rappel, que la zone UA permet de protéger le peu d'endroits de la ville de Montreuil dédiés à l'activité. Une disposition permet les extensions et les surélévations des constructions à destination de logements dans la limite de 50 m² de surface de plancher, mais il est proposé de ne pas aller au-delà dans la prise en compte de cette observation.
Mail 17																					M. GARRO, avocat a déposé l'observation suivante : Doublon du Mail 10 19055034 - MISSELYN / PLU EST ENSEMBLE	Le contenu de cette observation étant identique à l'email 10, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 10 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail																			X		Mme Anna COUROUAU, 188 rue de Paris, Les Lilas demande : L'avis	Le contenu de cette observation reprenant largement les

ANNEXE 2

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.	
18																					de l'ANCA est-il intégré au dossier de l'enquête publique ? En vous remerciant par avance pour votre retour.	éléments de l'email 15, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 15 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 19								X		X		X									GAYRAL, 26 rue du centre au Lilas a écrit : Au moment où toute la communauté scientifique est unanime pour constater les dérèglements climatiques, les politiques publiques se doivent de lutter contre ses effets. Force est de constater que ce n'est pas le cas dans le cadre du PLUi d'Est Ensemble qui nous est proposé. En effet, le PLUi grignote le peu d'espaces verts résiduels sur le territoire d'Est Ensemble en ouvrant l'urbanisation plus de 15% de ses Zones Naturelles principalement dans les parcs / parcs sportifs / zone classée Natura 2000 / espaces boisés d'axes routiers majeurs. Ceci est l'opposé de ce que préconise le Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD). En résumé, je demande que le PLUi d'Est-Ensemble préserve et augmente les espaces verts au lieu de les rogner et qu'il respecte les objectifs du PADD énoncés.	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 12, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 12 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 20								X					X								M. DUMAS a écrit : Le PLUi d'Est Ensemble n'intègre pas les objectifs imposés par le Décret n 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments usage tertiaire ; dit Décret « tertiaire ». Texte de loi : https://www.legifrance.gouv.fr/jo_pdf.do?id=JORFTEXT000038812251 Ce décret impose la mise en place d'actions et décrit leurs modalités d'application pour atteindre les objectifs de la loi ELAN en termes de réduction des consommations énergétiques finales des bâtiments tertiaires : -40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 par rapport 2010. Une mise en cohérence de ces objectifs avec le PLUi semble nécessaire. Afin de s'inscrire dans la dynamique de ce décret tertiaire, le règlement du PLUi devra, a minima, imposer un niveau de performance énergétique aux bâtiments tertiaires de plus de 1000m2 de surface de plancher : - Pour les projets assujettis la RT « globale », une exigence à minima de labellisation BBC Rénovation (ou équivalent) - Pour les projets assujettis la RT « par éléments », une exigence équivalente au niveau BBC rénovation dans les mêmes critères que ceux édictés pour le logement dans le règlement actuel du PLUi. De plus, il est possible de moduler ces exigences lorsque le projet justifie	La maîtrise d'ouvrage propose de prendre en compte cette observation, afin d'affiner le règlement sur ce point et de prendre en compte les dernières évolutions législatives, qui avaient été insuffisamment prises en compte dans le projet de PLUi.

ANNEXE 2

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.	
																					son incapacité à les respecter, pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, de changement d'activité ou de rentabilité trop faible. Les exceptions de dérogation ne pourront être acceptées que sur justification suffisante, par un dossier technique.	
Mail 21							X							X							Mme IZZO, s'interroge : J'habite au 210 avenue Gaston Roussel à Romainville et j'aimerais savoir ce qui est prévu concernant cette partie du bas-pays qui ne fait pas partie de la ZAC de l'horloge et qui est la frontière de Noisy-le-Sec. Cette zone est classée UDA mais je ne comprends pas les caractéristiques liées aux futures constructions si déjà prévues. Il y a l'heure actuelle, une usine en activité derrière la résidence (du 206 au 214 de l'avenue), y-a-t-il un projet de démolition et de construction d'immeuble à la place ? Comme les bâtiments sont de plus en plus haut et que dans cette partie de Romainville, on trouve difficilement des espaces verts facilement accessibles aux familles avec enfant, il serait agréable d'avoir un square ou un espace dégagé et végétalisé. Enfin, un grand nombre de camions poubelle circulent dans l'avenue et cela a tendance à embaumer la rue d'odeurs très désagréables, prévoyez-vous quelque chose pour y remédier ?	Suite à des échanges avec la ville de Romainville, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas répondre favorablement à cette demande. En effet, l'immeuble situé au 210 avenue Gaston Roussel, ainsi que l'entreprise derrière la résidence, sont situés en zone UR du projet de PLUi. Cette zone permet l'édification de bâtiments de logements du même gabarit que la résidence sur rue (6 étages). A l'ouest de la résidence, les terrains situés en zone UA (UD au PLU communal) ne peuvent accueillir que de l'activité. Toutefois, aucun projet n'est connu sur ces terrains à l'heure actuelle. Il n'y a pas de projet de square à proximité de la résidence indiquée. L'espace vert le plus proche est le futur jardin partagé de la résidence des Coudes Cornettes, ou le parc communal accessible par la rue Paul de Kock. La gestion des déchets ménagers ne relève pas du PLUi. L'information sera toutefois remontée aux services gestionnaires.
Mail 22			X																		Mme PISCAGLIA, 101 Rue Paul DE KOCK à Romainville demande : Je suis venue vous rencontrer le jeudi 24 octobre 2019 14 H dans les locaux d'EST ENSEMBLE Romainville et après vous avoir exposé ma demande oralement, je la formule ici maintenant. Ma demande concerne la maison située au 101 rue Paul de Kock 93230 Romainville dont je suis propriétaire avec ma mère. Cette maison des années 1960 a été classée dans le PLU Patrimonial de Romainville en "bâtiment représentatif", sans consultation et accord préalable des propriétaires. Nous avons adressé à Monsieur Edmond ANNA, commissaire-enquêteur, un courrier RAR (copie en annexe) avec copie le Maire-Adjoint de Romainville en charge de l'aménagement, en date du 17 septembre 2018 confirmant et expliquant les raisons de notre refus de voir notre maison inscrite dans le PLU Patrimonial de Romainville. Nous avons également rencontré Monsieur ANNA en mairie de Romainville le 29 septembre 2018 pour bien expliquer notre courrier du	Suite à des échanges avec la ville de Romainville, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas répondre favorablement à cette demande. En effet, le niveau de protection 3, dit "représentatif", n'entraîne pas de prescriptions formalisées comme les niveaux 1 et 2. L'intérêt de ce repérage est d'attirer l'attention des propriétaires et des services instructeurs en cas de projet pour étudier les évolutions souhaitées sous l'angle patrimonial et ouvrir à la discussion, sans toutefois figer le bâti concerné dans sa forme actuelle. Dans cette catégorie, les bâtiments les mieux conservés dans leur typologie (fermes, maisons de ville, etc.) ont été recensés sur la ville. Ce niveau de protection n'entraîne pas de surcote. Il faut noter également que ce dispositif de bâtiment dit "représentatifs" vient compléter d'autres mesures créées à l'échelle du territoire (ensembles urbains remarquables) ou

ANNEXE 2

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.	
																					17 septembre 2018 et il nous a éclairé sur le règlement du PLU Patrimonial. De cette discussion, nous avons compris que notre bien se trouve en zone UGP et qu'il s'inscrit dans le périmètre de protection de l'Eglise Paroissiale St Germain L'Auxerrois, qui constitue en soi une protection du bâti existant qui ne nécessite pas de protection additionnelle. Le classement en "représentatif" n'apportant aucune protection particulière, nous ne voyons pas en quoi il diffère d'un bâtiment lambda non classé. Nous avons donc réitéré, par courrier RAR du 3 octobre 2018, notre demande de ne pas voir notre bien inclus dans le PLU Patrimonial de Romainville. (Copie du courrier en annexe). Monsieur ANNA, Commissaire-enquêteur, a rendu sa décision concernant notre bien le 4 décembre 2018 (voir 2 pages en annexe). Nous avons questionné la Mairie de Romainville début 2019 et la Mairie maintient sa position de garder notre bien dans le PLU Patrimonial de Romainville en "bâtiment représentatif" (Voir mails du 28.12.18 et 26.2.19). Notre bien, situé 101 rue Paul de Kock Romainville est donc aujourd'hui dans le PLUI, en "bâtiment représentatif" pour Romainville. Cette maison des années 1960 (avec de la brique rouge) est classique et dans le PLU Patrimonial de Romainville nous n'en avons trouvé que 4 autres (2 rue Veuve Aublet, 1 avenue Berlioz, 1 avenue Verdun). Il en existe cependant beaucoup d'autres à Romainville (avenue du Colonel Fabien...) avec des briques rouges qui cependant ne figurent pas dans le PLU Patrimonial. Pourquoi ? Quel est le rationnel dans tout cela ? Merci aux Commissaires Enquêteurs de prendre en compte les remarques des propriétaires. En effet nous pouvons comprendre qu'il est important de garder le patrimoine existant mais il faut aussi prendre en compte les contraintes / couts... que cela peut représenter pour les propriétaires. Et dans le cas de notre bien, l'équipe de l'urbanisme de Romainville nous a indiqué que le classement en "représentatif" équivalait la situation actuelle, c'est dire, sans classement. Donc quel est l'intérêt si "représentatif" = situation actuelle ?? Nous ne comprenons le rationnel de la démarche et souhaitons SORTIR DU PLU PATRIMONIAL DE ROMAINVILLE (en annexe photo de la maison). Aucune pièce-jointe	déjà existants (consultation des ABF autour des monuments historiques) afin d'avoir une attention la plus globale possible à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Pour ces raisons il est proposé de ne pas procéder au déclassement de la maison située au 101, rue Paul de Kock, dont le niveau de protection nous semble adapté et suffisamment souple pour envisager des évolutions respectant à la fois le bâti et les futurs usages de celui-ci.

ANNEXE 2

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.	
Mail 23			X																		Mmes PISCAGLIA et RABAN, à Romainville complètent : Je vous ai adressé ce jour lundi 28 octobre 2019 19 H une requête concernant une maison (dont je suis propriétaire avec ma mère) située au 101 rue Paul de Kock 93230 à Romainville, inscrite au PLU Patrimonial de Romainville et également dans le PLUI EST ENSEMBLE, en tant que "bâtiment représentatif". Ma requête de ce jour correspond au N° 22. Je vous joins en annexe 9 PJ mentionnées dans mon 1er envoi N° 22. Aucune pièce-jointe	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 22, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 22 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 24			X																		Mmes PISCAGLIA et RABAN, de Romainville complètent : ENQUETE PUBLIQUE - MAISON 101 RUE PAUL DE KOCK - 93230 ROMAINVILLE - MAISON INSCRITE AU PLUI EN "BATIMENT REPRESENTATIF". SOUHAIT QUE LA MAISON SOIT RETIREE DU CLASSEMENT "BATIMENT REPRESENTATIF" DE ROMAINVILLE Malheureusement, je n'ai pas réussi joindre les 12 pièces jointes. Je vous renvoie donc l'ensemble des 12 documents et vous prie d'étudier favorablement notre demande. Les documents seront à lire dans l'ordre suivant : - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 10 = Page 1/2 de la Preuve de dépôt de l'observation N° 22 - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 11 = Page 2/2 de la Preuve de dépôt de l'observation N° 22 - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 12 = Page 1/1 de la Preuve de dépôt de l'observation N° 23 - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 1 = Page 1 de mon courrier du 17.09.2018 au Commissaire Enquêteur Edmond ANNA - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 2 = Page 2 de mon courrier du 17.09.2018 au Commissaire Enquêteur Edmond ANNA - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 3 = Page 1 de mon courrier du 03.10.2018 au Commissaire Enquêteur Edmond ANNA - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 4 = Page 2 de mon courrier du 03.10.2018 au Commissaire Enquêteur Edmond ANNA - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 5 = Photo de la maison classée en bâtiment représentatif - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 6 = Page 1/2 de la réponse du Commissaire Enquêteur Edmond ANNA du 04.12.2018 - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 7 = Page 2/2 de la réponse du Commissaire Enquêteur Edmond ANNA du 04.12.2018 - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 8 = Mail de la Mairie de	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 22, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 22 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
																					Romainville du 18.12.2018 et mon e-mail du 28.12.2018 la Mairie de Romainville - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 9 = Mail de la Mairie de Romainville du 26.02.2019 12 pièces jointes Reconstitution des 6 documents évoqués dans le mail N°22 : <u>Courrier du 17.09.2018 au Commissaire Enquêteur Edmond ANNA</u> « Recommandé avec avis de réception RAR N° IA 155 176 6715 8 <u>Objet</u> : PLU Patrimonial Romainville — Habitat Individuel — Fiche 102 — Référence cadastrale N°93063- 119 Maison individuelle 101 rue Paul de Kock — 93230 Romainville- répertoriée en « bâtiment représentatif ». Monsieur Anna bonjour, Je suis propriétaire, avec ma mère Madame PISCAGLIA Fernande, de la maison individuelle en objet et avons assisté à la réunion d'information qui s'est tenue le Mardi 16 janvier 2018, à l'Hôtel de Ville de Romainville, en présence de Monsieur Champion Jacques / Maire Adjoint à l'aménagement, au Patrimoine et aux Mobilités, Monsieur Garde Matthieu et Madame Loewenthal Elise, tous 2 à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Mairie de Romainville. Au cours de cette réunion, nous avons indiqué oralement comprendre l'objectif de la mairie de vouloir préserver l'immobilier individuel existant. L'intention est louable mais nous regrettons cependant que les propriétaires des biens mis dans ce PLU Patrimonial n'aient pas été préalablement consultés. Si tel avait été le cas, nous aurions refusé ce classement au PLU Patrimonial. Cette décision de refus est confortée par le fait qu'au cours de la réunion il a été indiqué que le classement de notre bien en « bâtiment représentatif » induirait, à terme, des contraintes financières et esthétiques pour les propriétaires, lors de la rénovation du bien ; contraintes qui ne seraient compensées par aucune aide financière ou autre de la part de la commune / département / Région. Le propriétaire se voit donc faire face à des contraintes supplémentaires aux contraintes importantes et déjà existantes. Nous ne voyons donc aucun intérêt à entrer dans ce PLU Patrimonial. En effet, nous ne comprenons pas les raisons pour lesquelles notre bien situé au 101 rue Paul de Kock / Romainville, a été placé dans le PLU Patrimonial de Romainville : la maison étant tout à fait classique : beaucoup de maisons des années 1950 ont des façades en briquettes rouges à Romainville, et ces dernières ne figurent pas dans la liste que vous avez constituée ; la ferronnerie en façade est aussi très classique,	

ANNEXE 2

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.	
																					ainsi que les volets bois et les tuiles. Rien ne justifie pour nous un tel classement. Aujourd'hui, étant moi-même retraitée, et ma mère également retraitée, veuve et en EPHAD depuis 3 ans, nous n'avons financièrement pas les moyens d'entreprendre des rénovations avec des matériaux aussi nobles (bois, briques ...) que ceux actuellement en place sur la maison, alors que certains travaux devront être réalisés prochainement. De plus, en cas de vente du bien, nous sommes convaincus que ces nouvelles contraintes du fait du classement en PLU Patrimonial, seraient un frein pour d'éventuels acquéreurs s'ils souhaitent apporter des modifications à la maison. En conclusion, nous refusons que notre bien soit inclut / inscrit au PLU Patrimonial de Romainville et vous remercions donc de faire le nécessaire pour que notre bien ci-dessus mentionné soit retiré de la liste des biens concernés par ce PLU. ». <u>Courrier du 03.10.2018 au Commissaire Enquêteur Edmond ANNA</u> « Recommandé avec avis de réception RAR N°IA 155175 55912 <u>Objet</u> : PLU Patrimonial Romainville — Habitat Individuel — Fiche 102 — Référence cadastrale N°93063- 119 Maison individuelle 101 rue Paul de Kock — 93230 Romainville - répertoriée en « bâtiment représentatif » dans la zone « UGP ». Monsieur Anna, Monsieur Champion, Monsieur Gardes bonjour, Nous faisons suite à notre courrier du 17.09.18 dont vous trouverez copie en annexe ainsi qu'à notre rendez-vous du samedi 29 septembre 2018 avec Monsieur Anna en Mairie de Romainville/ Commissaire Enquêteur et notre discussion du lundi 1er octobre 2018 avec Monsieur Gardes au Service d'Urbanisme de Romainville, rue Carnot. Nous avons souhaité vous rencontrer pour échanger plus en détail de notre courrier du 17.9.18 concernant notre bien situé en zone « UGP » et qui a été répertorié en « bâtiment représentatif » et vous exposez nos contraintes / projets à venir. Nous avons consulté le dossier d'enquête, le règlement écrit s'y afférant, ainsi que les annexes au règlement écrit. Nos discussions avec vous deux et notre lecture approfondie du règlement du PLU patrimonial nous confortent dans notre décision initiale de voir notre bien sortir de ce PLU patrimonial, pour les raisons suivantes : • Dans le Règlement Ecrit relatif au projet de modification n° 14 du PLU de la commune de Romainville, il n'y a aucune référence / mention	

ANNEXE 2

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.	
																					concernant les bâtiments dits « représentatifs » dans le volet PLU Patrimonial. - Nous en concluons que ces bâtiments « représentatifs » : restent soumis aux règles d'urbanismes déjà en vigueur sur la commune. Il nous semble également que la zone « UGP » dans lequel se trouve notre bien s'inscrit dans le périmètre de protection de l'Eglise paroissiale Saint-Germain l'Auxerrois, ce qui constitue, en soi, une protection du bâti existant, ne nécessitant pas, à notre sens, une protection additionnelle, ne sont soumis à aucune protection particulière par le PLU Patrimonial et qu'en conséquence le propriétaire a, actuellement, la possibilité de pouvoir exécuter des travaux d'améliorations, d'agrandissements et/ou surélévations et/ou destruction en fonction des règles et modalités en vigueur. Ces conditions nous conviennent. Comme nous vous l'avons indiqué : - Ce bien est inoccupé depuis 3,5 ans et représente un coût financier non négligeable qui devient de plus en plus difficile à assumer, compte-tenu que ma mère est retraitée, en EPHAD depuis 3,5 ans, et moi-même préretraîtée. Cette situation nous conduira, dans un proche avenir, à envisager la vente de ce bien. Dans cette optique, nous souhaitons ne pas ajouter de contraintes d'urbanisme supplémentaires à celles déjà existantes pour les futurs acquéreurs dans le cas où ils souhaiteraient réaliser des travaux d'embellissements / d'agrandissements / surélévation. - Ce bien d'habitation comporte également un local commercial à usage de bureaux. Ce local commercial est aussi inoccupé depuis 3,5 ans. Nous souhaitons changer la destination d'usage de ce local commercial en usage d'habitation pour notre compte. Cette modification d'usage entraînera des modifications de la façade existante qui est à l'heure actuelle impropre à un usage d'habitation (vitrine sans ouverture). Cette modification pouvant être refusée si le bâtiment reste dans le PLU Patrimonial. Bien que nous partageons et adhérons à la volonté de la commune de Romainville de mettre en place un PLU patrimonial qui mette en valeur les bâtiments exceptionnels et remarquables construits au fil des différentes époques, nous ne voyons toujours pas l'intérêt / l'avantage pour nous de voir notre bien inscrit à ce PLU patrimonial. En conclusion, après réflexion et analyse de l'ensemble des documents mis à notre disposition et la compréhension que nous en avons eu, et	

ANNEXE 2

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.	
																					bien que nos échanges aient été très intéressants et constructifs avec Monsieur Anna et Monsieur Gardes, nous maintenons notre décision de voir notre bien ci-dessus mentionné sortir du PLU patrimonial. ». <u>Photo de la maison classée en bâtiment représentatif</u>  PLU DE ROMAINVILLE ★ Bâtiment représentatif 101, rue Paul de Kock Maison singulière des années 1950  Référence cadastrale : 93063-1-039 Surface parcelle : 568 m² Date de construction : Années 1950 Nombre de bâtiment sur la parcelle : 1 bâtiment Typologie du bâtiment principal : habitat individuel Contexte urbain Situation A la limite entre le secteur du Plateau et des Bas-Pays, la parcelle est desservie par la rue Paul de Kock.  Morphologie Parcelle rectangulaire profonde d'une quarantaine de mètres. Occupation de la parcelle Implantation Le bâtiment principal est implanté en retrait de l'alignement, et s'adosse sur les deux limites latérales. Espaces libres Jardin de 300 m² à l'arrière du bâtiment, cour minéralisée côté rue Végétation En fond de parcelle. Bâtiment principal Hauteur R+1 Façade principale Façade sur rue en brique apparente à l'étage avec de larges baies au format carré, et rez-de-chaussée en enduit, toiture tuiles à deux pentes. Modénatures et décors Encadrement des baies par éléments préfabriqués, escalier d'accès à l'étage avec ferronnerie ouvragée en harmonie avec la clôture, avancée du bâtiment vers la rue pour dépendance	

ANNEXE 2

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.	
																					Réponse du Commissaire Enquêteur - Edmond ANNA du 04.12.2018 (NDLR : Extraits du rapport du commissaire enquêteur) « Observation N°b9 29/09/2018 - Mme F. PISCAGLIA - 101, rue P.de Kock – Représentatif - Zone UGP Observations verbales – Entretiens sur les éléments de sa contestation à « Subir » un classement et ses effets (impacts) : une maison familiale, non habitée depuis 3,5 ans, dans une rue pavillonnaire. Elle m'interroge, sur les besoins à surélever le toit (de 30 cm) sans des contraintes qui empêcheraient la réalisation de travaux. – Modification d'usage – Sortir du volet patrimonial ! <u>Ce que je comprends :</u> Confirmez-vous, que : - Cette demeure, présente un attrait en « représentatif » ? - L'option à modifier-en partie- l'existant, est ouverte, et sans charge, pour permettre une surélévation du toit, et autres modifications substantielles de l'architecture du bâti ? Quels dispositifs, peuvent être mis en œuvre, dans la prise en compte, des contextes familiaux, et autres attributs socio-économiques liés à l'indivision ? <u>Réponse du Maître d'ouvrage</u> La commune confirme son appréciation initiale quant au caractère d'une certaine époque de construction de ce bâtiment <u>ayant justifié sa présence dans cette catégorie « représentatif » du projet de volet patrimonial.</u> Les « règles » du volet patrimonial sur les bâtiments répertoriés dans la catégorie « représentatif » permettent une surélévation ou toute autre modification du bâtiment, sous réserve que le projet contribue à une conservation des caractéristiques ayant entraîné la mise en place des mesures de protection de ce volet patrimonial. La notice de présentation indique ainsi « qu'aucune prescription particulière n'est associée à ce degré de protection, mais une attention particulière sera portée à l'évolution de ce bâti lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. » (Page 58). Les règles du PLU n'ont pas vocation à prendre en compte les particularités des contextes familiaux individuels. <u>Le commissaire enquêteur :</u> L'observation de la « famille » PISCAGLIA relate bien différentes natures de conflits, liés au dispositif de protection, et pour le moins, dans les modalités de la mise en œuvre, telles que formulées par le Maître d'ouvrage. En effet, comment ignorer les réalités sociologiques, faisant état, d'autant de différences et par conséquent, de typologies afférentes	

ANNEXE 2

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.	
																					à répertorier les propriétaires ? La situation de cette famille, me semble caractéristique à celle de bon nombre de « propriétaires en famille » qui ont acquis – dans le passé – des demeures à hauteur des besoins d'une famille, bien souvent grande. Elles rencontrent aujourd'hui, des difficultés du fait de l'évolution vers un habitat individualisé et des difficultés induites au partage de la décision (Indivision). Et selon, ce qui ressort des permanences, si ce type de demeures, est à ce jour, délaissé, abandonné, c'est en raison, même de ces réalités sociales, qu'un Maître d'ouvrage de territoire à forte densité « pavillonnaire » ne méconnaît pas. Je souscris aux différents arguments, évoqués par les titulaires de la propriété, au regard des manquements en mesures ou dispositifs d'accompagnement soulignés, à la mise en œuvre du PLU patrimonial. ». <u>Mail de la Mairie de Romainville du 18.12.2018</u> From : Mairie Romainville Aménagement Permis de construire Sent : Tuesday, December 18, 2018 3 :07 PM To : sylvie.raban@orange.fr ; plu-patrimonial-romainville Subject : RE PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE COURRIER DE 3.10.18 – FICHE 102 – référence cadastrale N°93063-I19 – Maison individuelle 101 rue Paul de Kock Romainville Bonjour Le commissaire enquêteur a rendu son rapport au début du mois de décembre ; nous sommes en train d'étudier son contenu pour envisager la suite de la procédure de modification. Concernant votre bien au 101 rue Paul de Kock, le souhait de la commune reste aujourd'hui de l'inscrire dans le volet patrimonial du PLU avec le degré de protection évoqué (patrimoine « représentatif »). Cela ne vous empêche pas d'avancer sur votre projet présenté lors de notre entretien en cours d'enquête publique. Cordialement Matthieu GARDE Instructeur Droit des sols Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme Tel : 01 49 20 93 60 permisdeconstruire@ville-romainville.fr <u>Mon e-mail du 28.12.2018 à la Mairie de Romainville</u> Mon e-mail du 28.12.2018 à la Mairie de Romainville De : sylvie.raban@orange.fr	

ANNEXE 2

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.	
																					Date : vendredi 28 décembre 2018 11 :43 A : Mairie Romainville Aménagement Permis de Construire permisdeconstruire@ville-romainville.fr ; plu-patrimonial-romainville@registredemat.fr Objet : Re : PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE COURRIER DE 3.10.18 – FICHE 102 – référence cadastrale N°93063-I19 – Maison individuelle 101 rue Paul de Kock Romainville Monsieur Garde bonjour, J'ai essayé de vous joindre aujourd'hui par téléphone. Je suppose que le commissaire enquêteur a maintenant rendu son rapport. J'avais bien noté la position de la mairie de Romainville lors de notre entretien le 1er octobre 2018 à votre bureau. Cependant, comme indiqué dans mon courrier du 17.09.19 et 03.10.18, je maintiens ma demande de voir notre bien, situé au 101 rue Paul Kock, sorti du PLU patrimonial, et j'espère que l'avis du propriétaire sera pris en compte. Dans l'attente de vous lire, je vous souhaite de belles fêtes de fin d'année et une bonne et heureuse Année 2019. Bien à vous Sylvie RABAN Fille de Madame PISCAGKIA Fernande Mail de la Mairie de Romainville du 26.02.2019 De : Mairie Romainville Aménagement Permis de Construire permisdeconstruire@ville-romainville.fr Date : Mardi 26 février 2019 10 :12 A : sylvie.raban@orange.fr Objet : Re : PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE COURRIER DE 3.10.18 – FICHE 102 – référence cadastrale N°93063-I19 – Maison individuelle 101 rue Paul de Kock Romainville Bonjour, Le rapport du commissaire enquêteur est disponible sur le site internet de la commune, ou sur le site dédié à l'enquête : https://www.registredemat.fr/plu-patrimonial-romainville/rapport Le commissaire enquêteur a rendu un avis défavorable au projet de modification. Cet avis porte sur l'ensemble de la démarche, et non pas sur chaque bâtiment en particulier, que le commissaire n'a pas validé individuellement. Suite à cet avis le projet ne sera pas approuvé par l'état. Par contre les objectifs de patrimonialisation ne sont pas abandonnés par la commune. C'est pourquoi le dispositif, qui sera revu pour tenir compte de certaines	

ANNEXE 2

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.	
																					remarques formulés en cours d'enquête, sera intégré dans les futures dispositions du PLU intercommunal, en cours d'élaboration. A l'heure actuelle la ville maintient son analyse sur votre bien, à savoir une adéquation entre le niveau souhaité et les caractéristiques du bâti, et donc le conserve dans la liste des adresses répertoriées. Le projet dont nous avons parlé lors de notre entretien est possible avec le PLU actuel, et le resterait avec les mesures qui avaient été présentées dans le volet patrimonial. Pour information le PLUi est en phase d'élaboration jusqu'en mai 2019. Une enquête publique devrait se tenir au mois de septembre 2019, et la rentrée en application du nouveau PLU est visée pour mars/avril 2020. Cordialement Matthieu GARDE Instructeur Droit des sols Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme Tel : 01 49 20 93 60	
Mail 25														X							Mme Perrine Lebas, 96 rue de Stalingrad à Montreuil demande : N'ayant pas eu de réponse notre mail ci-dessous (NDLR : Mail 16), je me permets de vous relancer. Avec mon compagnon, nous sommes en train d'acheter une petite maison au 96 rue de Stalingrad à Montreuil. Nous espérons pouvoir l'agrandir en lui ajoutant un étage. Nous avons appris qu'il n'était pas possible de le faire dans l'état actuel du PLU (zone UX, réservée aux activités économiques). Nous aimerions néanmoins savoir si cela sera possible avec le PLUI en cours d'élaboration. Si ce n'est pas le cas avec la version actuelle du PLUI, profitant de l'enquête publique s'ouvrant ces jours-ci, nous aimerions vous demander d'ajouter la possibilité d'étendre des logements individuels existants, sans ajouter d'emprise au sol, de la zone UX (appelée UA dans le PLUI si j'ai bien compris).	Le contenu de cette observation est identique à l'email 16, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 16 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 26			X																		M.BEAUDOUIN architecte a écrit : J'ai consulté avec soin le volet patrimonial consacré à la ville de Montreuil. Il me semble qu'un chapitre concernant le patrimoine récent du centre-ville pourrait être ajouté. Actuellement il m'est apparu que seul le Théâtre et l'ancienne tour Urssaf sont évoqués. Le centre-ville de Montreuil est un ensemble urbain cohérent, comportant des constructions neuves et des bâtiments préservés dans le cadre d'un plan d'ensemble dessiné par l'architecte portugais Alvaro	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser que dans le cadre de la révision récente du PLU de Montreuil, une large concertation a été menée. Ainsi, bien qu'un fort intérêt pour le patrimoine se soit manifesté en 2018, cet ensemble n'a pas été relevé comme devant faire l'objet de mesures de protections à l'époque. Dans le cadre des futurs projets qui visent à conforter la centralité tout en l'étendant au secteur de la Croix de

ANNEXE 2

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.	
																					Siza et un groupe d'architectes réunis à Montreuil, pour mener à bien cette opération à partir de 1992 jusqu'à 2018. Vous trouverez ci joint en annexe un texte de présentation de ce projet. Alvaro Siza est un architecte de réputation mondiale, ayant reçu les plus grandes reconnaissances : Pritzker Price, Prix Wolf, Premium Impériale, Lion d'Or de la Biennale de Venise, Médaille d'Or Royale du RIBA, et il a reçu récemment le Grand Prix d'Architecture décerné par l'Académie Française. Par ailleurs le projet de Montreuil a reçu en 2005 le Grand prix Spécial d'Urbanisme. Il me semblerait légitime que les réalisations construites sous sa direction soient évoquées et protégées dans le cadre du dossier patrimoine de la Ville de Montreuil. J'en ai listé ci-joint les principaux éléments dont vous trouvez des images en pièces jointes : 01-PLAN D'URBANISME : 1992-2008 Alvaro Siza, Emmanuelle Beaudouin, Laurent Beaudouin 02-Théâtre : architecte Dominique Coulon 03-Bâtiments de logements et commerces C1 C2 av Wilson : architecte Alvaro Siza 04-Bâtiments de logements et commerces av Wilson : architecte TOA 05-Résidence d'étudiants « Frida Kahlo » : architectes Sandra Barclay, Jean-Pierre Crousse, Jean-Marc Viste 06-Cinéma et commerce : architecte Dietmar Feichtinger 07-Rénovation de la tour « Urssaf » : architectes Hubert et Roy 08-Rénovation de la tour Altaïs : architectes Reichen et Robert 09-Immeuble restauré « Pharmacie » 10-Immeuble de logements avenue de la Résistance : architecte Christian Devillers 11-12-Ensemble de logements rue Victor Hugo ilot 104 : architectes Emmanuelle Beaudouin, Laurent Beaudouin 13-Ensemble de logements rue Victor Hugo ilot 104 : architectes Sandra Barclay, Jean-Pierre Crousse 14-Maisons préservées rue Victor Hugo 15-Immeuble de logements avenue de la Résistance ilot 104 : architecte Edith Girard 16-Ensemble de logements rue de l'Église : architecte Jean-Pierre Pranas Descours 17-Tour de logements et commerces avenue Walwein : architecte Jacques Ripault	Chavaux, la réflexion patrimoniale sera portée sur un large périmètre autour du centre ville. De plus, il est proposé que ce point puisse être étudié dans le cadre de la future procédure d'évolution du PLUi portant sur la thématique patrimoniale.

ANNEXE 2

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.	
																					18-Ensemble de logements avenue Walwein : architecte Vincent Cornu 19-Ensemble de logements avenue Walwein et rue Franklin : architecte Jean-Pierre Pranas Descours 20-Ensemble de Bureaux rue Franklin : architecte Paul Chemetov 21-Maison préservée rue de Rosny En espérant que ces éléments retiendront votre attention <u>Les pièces jointes suivantes font partie de cette observation</u> <u>1^{ère} pièce jointe</u> : MONTREUIL CENTRE VILLE 1992-2008 Alvaro SIZA, architecte et urbaniste Emmanuelle BEAUDOUIN, architecte et Laurent BEAUDOUIN, urbaniste en chef Michel CORAJOU, paysagiste (1992-1993) Christian Devillers, urbaniste (1992) Architectes assistants : L. Mendes N.GAINEAU, B.LAVILLE, S.BARCLAY, M.J.DOUBROFF, P.WEEKE-DOTTELONDE, A.SOBOTTA, G.ANDREOLI, A.STOICA, A.TEXEIRA, P.SOUZA, S.CAMENZIND, A.SCALABRINO, R.THIEBAULT, O.LECLAIRE, R.MAURY, D-NBACK, B.PERRIN, G.BERTRAND, J.M.GASPARI, C.H.LEW, R.PIERRE, A.HUSSON, M.PIQUEMIL. Le plan d'urbanisme, développé sur une vingtaine d'années, par Alvaro Siza et Laurent Beaudouin, repose sur une urbanisation par substitution, s'insérant sans rupture dans la ville pour retisser des liens détruits par des opérations réalisées après-guerre, ayant brutalement modifiées le visage du centre-ville. La ville de Montreuil a engagé entre 1992 et 2008 un processus pour inverser la tendance de perte progressive de caractère de son centre historique. Les démolitions engagées après-guerre, à proximité de la place de la Mairie, pour la construction de deux tours de bureaux et d'un grand centre commercial, avaient produit une rupture du tissu préexistant, à la fois dans la réalité construite et dans les usages. Malgré l'introduction de fragments brutalement déconnectés de leur contexte, le caractère de Montreuil des XVIII^e et XIX^e siècles a subsisté avec une étonnante persistance : les façades, en briques ou en enduit strié, dessinant les joints d'une pierre imaginaire, entourent encore et reflètent la vie familiale de communautés différentes. Le paysage de Montreuil a gardé dans sa structure les traces d'un passé fondateur. Le territoire de la ville est construit sur une trame régulière qui reflète l'organisation de la production de fruits aux XVII^e et XVIII^e siècles par un principe de murs captant la chaleur et la restituant à des arbres	

ANNEXE 2

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.	
																					cultivés en espalier. Ces murs appelés « murs à pêches » restent présents aujourd'hui dans le centre-ville, malgré la disparition de la culture des fruits, ils sont dans les jardins, entre les maisons, ils se retrouvent par fragments dans les cœurs d'îlots. Ce principe systématique d'organisation du territoire constitue un ordre en vigueur qui est sous-jacent partout, y compris au centre-ville. Même si ces murs, ou ce qu'il en reste, ne sont pas utilisables dans leur usage originel (agriculture, horticulture), ils sont là et marquent encore la structure urbaine de la ville d'un caractère très particulier qui la distingue des autres communes proches de Paris. Il y a une espèce d'inertie, une permanence des murs, qui a déterminé l'occupation postérieure du terrain. La structure des murs à pêches a été la base du développement de la ville, et persiste par fragments, leur influence dans le tissu existant est frappante quand on examine les vues aériennes et elle se retrouve perceptible dans le parcours urbain. Les murs à pêches à Montreuil fonctionnent comme un élément ordonnateur de la géométrie qui influence tout ce qui se passe sur le territoire. Jusqu'à une période récente, la ville s'est construite de façon naturelle entre ces murs, l'artisanat et l'industrie s'y est installé sans en perturber la structure au cours du XIX siècle. La trame qu'ils forment est intimement liée à la topographie et à l'ensoleillement. Les lignes des murs mettent scène les mouvements du terrain, elles forment un paysage architecturé. Ce paysage construit se double d'une topographie particulière, où des coteaux bien exposés à la lumière solaire, entourent une plaine qui rejoint Paris. Le centre-ville se situe au seuil de ces reliefs et la traversée visuelle vers les hauteurs qui l'entoure a servi de guide pour l'organisation du nouveau plan d'urbanisme. Des ouvertures s'introduisent dans le tissu urbain et tracent d'invisibles liens entre les espaces publics du centre et les espaces plantés qui le surplombent. Certains bâtiments quittent la logique de l'alignement sur rue pour lui préférer une composition paysagère qui installe un rapport visuel mettant en contact les quartiers un peu éloignés avec le centre même de la ville. Le projet a, autant que possible, renforcé les structures paysagères existantes en exploitant au maximum les espaces disponibles en pleine terre pour des plantations d'arbres à fort développement et en créant des jardins sur dalle dans d'autres cas pour redonner au cœur de ville la dimension d'espace planté qu'il a eu pendant une longue période. Dans son histoire récente, Montreuil a connu une situation assez proche de ce qui s'est passé partout, c'est-à-dire le désenchantement survenu après le grand effort de construction et de transformation des villes	

ANNEXE 2

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.	
																					européennes d'après-guerre, désenchantement qui succède à cette espérance en un monde nouveau et différent. À Montreuil comme dans beaucoup d'autres villes, cette reconstruction est venue assez tard, jusqu'au début des années 80, mais elle s'est basée sur la même réflexion, cette même croyance en la table rase pour créer des parties de villes capables de se suffirent à elles-mêmes et ne devant rien à l'existant. La non considération de la vérité topographique, de la présence de petits lotissements, des murs à pêches, de l'existence de bâtiments anciens de faible hauteur et des divisions antérieures du sol fait penser qu'on a travaillé ici comme sur une feuille blanche, mais le papier n'est jamais complètement blanc et il ne l'a jamais été. De cette façon, une partie très significative du centre-ville a été complètement bouleversée, l'implantation d'un ensemble d'édifices qui se sont développés démesurément, sans organisation claire et sans rapport avec le contexte urbain préexistant et sa géographie, a eu des conséquences qui se sont répandues autour du centre-ville lui-même. Les changements les plus importants survenus à ce moment-là ont été l'interruption du système des rues et la rupture avec l'ancienne logique d'occupation du sol. Cette interruption brutale a provoqué une décadence et une dégradation du tissu existant et n'a pas fait preuve de son efficacité fonctionnelle. Après le diagnostic de cette situation, il a été proposé des changements importants afin d'inverser ce processus de dégradation. L'observation de ces faits conduit dans une certaine mesure à retrouver l'échelle de la ville, telle qu'elle pouvait être avant ces périodes de mutations radicales, ceci sans nier, les transformations qu'ont suscitées ces bouleversements comme les deux grandes tours qui demeurent une rupture d'échelle dans le profil de la ville et que le projet intègre dans une nouvelle continuité urbaine. Les solutions adoptées consistent à intégrer cette réalité éparse et peut-être aussi contradictoire dans un tout, un cadre qui permette de recréer un rapport entre la rue et les tours. La création de trois places en damier, relie par des lieux publics ouverts et de caractère différent, les éléments épars du centre-ville. Les places associent les bâtiments au contexte et au paysage qui les entourent. La première de ces places (place Jean Jaurès), bordée de grands arbres, est agrandie en gagnant de l'espace planté sur le domaine routier. Son statut est renforcé en accueillant, à proximité de la Mairie, un programme culturel important, qui réunit dans le cœur historique de la ville des institutions majeures. Le théâtre et les cinémas trouvent sur cette place une présence symbolique affirmée et une occasion de renforcement	

ANNEXE 2

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.	
																					réciproque permettant de croiser des publics nouveaux. Un travail d'équipe a eu lieu pendant plusieurs années avec Alvaro Siza comme architecte coordonnateur, pour aboutir à un projet de ville reconstruisant la continuité urbaine du centre. Le projet est entré dans sa phase de réalisation avec la participation de différentes équipes d'architectes chargés de construire les bâtiments (logements, bureaux, théâtre, cinémas, commerces). La part de notre travail, néanmoins inachevé, comporte la mise en œuvre du plan d'ensemble, la coordination architecturale, l'étude d'îlots types pouvant servir de prototypes pour des interventions dans l'ensemble du centre-ville, la réalisation des espaces publics et la construction de logements. Sur le côté du théâtre et face aux cinémas, une place nouvelle et paysagée regarde les coteaux boisés. Cette place aurait dû avoir un caractère d'usage familial et familial, elle est un peu protégée des grands flux de passage mais restera un espace perméable et traversant. Un chemin piéton relie cette place nouvelle aux logements situés au pied du coteau. Enfin une place nouvelle qui aurait dû être plantée est créée au pied des tours. Il était particulièrement déroutant, et inconfortable, qu'on ne reconnaisse pas clairement les accès qui permettent d'accéder aux tours, c'est pourquoi un nouveau rapport plus direct au sol urbain a été proposé et une troisième place piétonne est créée autour de laquelle vont s'ouvrir aujourd'hui les entrées principales des tours et celle du centre commercial. Cette présence des tours aperçues depuis les petites maisons de Montreuil est devenue une partie du paysage, ces tours participent désormais à l'imaginaire des habitants. La proposition les libère des volumes parasites de deux ou trois étages qui s'agrippaient à elles. Isoler les tours, c'est les voir sortir directement du sol et replacer les entrées dans une relation claire avec l'espace public. Cela s'accompagne de constructions plus basses qui adoucissent le rapport entre la ville ancienne et les bâtiments verticaux. Les places permettent de trouver le juste équilibre entre le construit et l'espace libre, entre les vides et les volumes. C'est de ce rapport, de cette complémentarité avec ce qui se passe à côté que naît le confort. Cette transformation de l'espace des tours porte en elle une transformation plus large, non pas en raison d'une exubérance de l'architecture, mais parce qu'elle inclut à la fois le proche et le distant dans la ville. L'étude du caractère de Montreuil et sa restitution aboutie à un travail sur les proportions. Ce caractère, cette échelle entre les choses, cette densité, font bien souvent l'originalité de la périphérie où coexistent urbanisation outrancière et persistance du rural.	

ANNEXE 2

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.	
																					Afin de favoriser les relations entre les commerces existants et les transports publics (métro et bus), les rues commerçantes à proximité du centre (de la rue de l'Église à la rue Dreyfus) sont reliées par une voie piétonne bordée de magasins de petite taille et surmontées de logements. Un auvent vitré protège du soleil et de la pluie les devantures des magasins. Le réseau des rues piétonnes constitue de cette façon un ensemble continu qui met en relation le quartier de la Mairie avec la Croix de Chavaux. L'objectif de cette liaison piétonne est de revitaliser le tissu commercial de l'ensemble du centre-ville. Les logements situés entre la rue Wilson et la rue piétonne sont fragmentés en quatre petits bâtiments, de faible hauteur. Le long de l'avenue, des avant-corps retrouvent l'échelle des édifices situés de l'autre côté, tandis qu'à l'extrémité de la rue, le dernier bâtiment est à l'échelle des bas-côtés de la Mairie. La réalisation des espaces publics, prévus pierre et largement plantés, a été arrêtée, suite à un changement de municipalité et plusieurs projets ont été modifiés ou interrompus. 2^{ème} pièce jointe : 21 plans et/ou photographies	
Mail 27																					Mme LEBAS et M. CASOETTO ont écrit : Avec ma compagne (compagnon) nous sommes en train d'acheter une petite maison au 96 rue de Stalingrad à Montreuil. Nous espérons pouvoir l'agrandir en lui ajoutant un étage Nous avons appris ce matin qu'il n'était pas possible de le faire dans l'état actuel du PLU (zone UX, réservée aux activités économiques). Nous aimerions néanmoins savoir si cela sera possible avec le PLUI en cours d'élaboration. Si ce n'est pas le cas avec la version actuelle du PLUI, profitant de l'enquête publique s'ouvrant ces jours-ci, j'aimerais vous demander d'ajouter la possibilité d'étendre des logements individuels existants, sans ajouter d'emprise au sol, de la zone UX (appelée UA dans le PLUI si j'ai bien compris). Ce tout en continuant à interdire de nouveaux logements Merci d'avance pour votre aide	Le contenu de cette observation est identique aux emails 16 et 25, il est proposé de se rapporter à la réponse de l'email 16 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 28			X																		Mmes PISCAGLIA et RABAN ont écrit : J'ai déposé 2 observations (N° 22 + N° 23) sur le registre électronique du projet de PLUI EST ENSEMBLE, ce jour Lundi 28 octobre 2019 concernant le bien en objet Malheureusement, je n'ai pas réussi à joindre les 12 pièces jointes. Je vous renvoie donc l'ensemble des 12 documents et vous prie d'étudier favorablement notre demande	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 22, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 22 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
																					Les documents seront à lire dans l'ordre suivant : - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 10 = Page 1/2 de la Preuve de dépôt de l'observation N° 22 - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 11 = Page 2/2 de la Preuve de dépôt de l'observation N° 22 - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 12 = Page 1/1 de la Preuve de dépôt de l'observation N° 23 - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 1 = Page 1 de mon courrier du 17.09.2018 au Commissaire Enquêteur Edmond ANNA - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 2 = Page 2 de mon courrier du 17.09.2018 au Commissaire Enquêteur Edmond ANNA - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 3 = Page 1 de mon courrier du 03.10.2018 au Commissaire Enquêteur Edmond ANNA - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 4 = Page 2 de mon courrier du 03.10.2018 au Commissaire Enquêteur Edmond ANNA - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 5 = Photo de la maison classée en "bâtiment représentatif" - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 6 = Page 1/2 de la réponse du Commissaire Enquêteur Edmond ANNA du 04.12.2018 - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 7 = Page 2/2 de la réponse du Commissaire Enquêteur Edmond ANNA du 04.12.2018 - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 8 = Mail de la Mairie de Romainville du 18.12.2018 et mon e-mail du 28.12.2018 à la Mairie de Romainville - PLU PATRIMONIAL ROMAINVILLE 9 = Mail de la Mairie de Romainville du 26.02.2019 Je vous en souhaite bonne lecture et vous remercie, par avance, de la réponse favorable à ma demande que vous voudrez bien y apporter. NDLR : Se reporter aux mails 23 et 24 ci-dessus.	
Mail 29																					M. BEAUDOUIN a écrit : ENQUÊTE PUBLIQUE : MONTREUIL CENTRE VILLE DOSSIER PATRIMOINE (Contenu identique à mail 26 auquel il convient de se reporter)	Le contenu de cette observation étant identique à l'email 26, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 26 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 30																			X	X	M. (ou Mme) MORFIN a écrit : Je cherche à consulter le dossier d'enquête publique portant modification N° 14 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Romainville ... pouvez-vous m'indiquer l'emplacement de ce document dans le "dossier d'enquête" et s'il n'est pas accessible, le mettre à la disposition du public ?	Concernant ce point, le dossier du projet de PLUi mis à l'enquête publique n'a pas vocation à retracer les différentes procédures ayant été menées sur les PLU communaux jusqu'à maintenant. Concernant le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur de l'enquête publique de la modification 14 du

ANNEXE 2

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.	
																						PLU de Romainville, les éléments se trouvent bien sur le site internet d'Est Ensemble, depuis fin 2018 (remise du rapport le 4 décembre 2018) et pour un an, comme le prévoit la loi.
Mail 31			X				X						X		X				X		Mme COUROUAT a de nouveau écrit : Préservation de la Forêt de la Corniche des Forts. Les questions du réchauffement climatique et de la préservation de la forêt de la Corniche des Forts ont été au cœur des préoccupations des participants de la réunion de concertation d'Est Ensemble du 11 avril 2019. Le plan de zonage proposé en séance par Est Ensemble ne proposait aucune protection pour les espaces boisés de la forêt de la Corniche des Forts. Les participants ont demandé d'une voix unanime une protection forte des espaces verts et boisés. Aujourd'hui, le plan de zonage propose un classement inefficace des 64 hectares de la Corniche des Forts : soit en Espace Paysager Protégé Boisé soit en Espace Paysager Protégé. La MRAe note qu'un classement en Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier – livre III du code forestier, ce que n'entraîne pas la disposition retenue estimée plus adaptée dans le rapport. La MRAe souligne également « qu'il n'est pas établi que le cumul de zonages et de protections dont bénéficie la corniche des Forts soit totalement efficace pour assurer la préservation de cet ensemble ». Est Ensemble répond : nous allons " tenter d'ajuster si possible les dispositions des espaces paysagers protégés boisés, dans la même logique que les espaces boisés classés." Cette réponse est plus que largement insatisfaisante et montre la volonté d'Est Ensemble de ne pas protéger efficacement le site de la Corniche des Forts. Dans le contexte de réchauffement climatique que nous connaissons, la préservation du couvert forestier de la Corniche des Forts doit être un objectif majeur du PLUi d'Est Ensemble : Global Forest Watch indique que le couvert forestier de la Corniche des Forts était de 41,3 hectares avant le défrichement par la région de 4,3 hectares en novembre 2018. Considérant qu'Est Ensemble n'a créé aucune nouvelle zone boisée ou	Pour rappel et précision, comme il avait expliqué aux personnes présentes dans le cadre de la réunion publique de concertation du 11 avril 2019, les plans de zonage sur la Corniche des Forts n'avaient pas intégrés les espaces paysagers protégés sur ce secteur, car leurs délimitations étaient en cours de définition. Concernant le choix de proposer dans le projet de PLUi des espaces paysagers protégés boisés plutôt que des espaces boisés classés, sur l'ensemble du territoire, il a été pris au regard des caractéristiques de ces espaces boisés, qui ne sont pas des lieux d'exploitation forestière gérés dans cette logique, mais bien des espaces boisés urbains qui nécessitent une gestion particulière, avec pour objectif premier qu'il joue un rôle écologique dans la trame verte et bleue du territoire, et pour certains d'entre eux, un rôle social pour accueillir certains usages des habitants (promenade et activités clairement encadrées et délimitées physiquement). En effet, le mode de gestion et d'autorisation des espaces boisés classés ne paraissaient pas adaptés aux caractéristiques des espaces boisés présents sur le territoire d'Est Ensemble. Ainsi, dans les espaces paysagers protégés boisés, les règles sont très encadrées, ces secteurs étant inconstructibles et le caractère boisé de ces lieux devant être maintenu, le défrichement y étant interdit. De plus, tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, autorisation à demander à l'autorité compétente en matière d'instruction du droit des sols, aujourd'hui les communes d'Est Ensemble. Concernant la réponse présente dans le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, celui-ci ayant été rédigé en quelques jours, sans pouvoir indiquer précisément de quelle manière la maîtrise d'ouvrage allait prendre en compte cette recommandation, celle-ci a préféré

ANNEXE 2

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.	
																					naturelle sur le territoire, Il est devenu vital pour les habitants d'Est Ensemble que le couvert forestier de la Corniche des Forts (37 hectares à ce jour) soit préservé dans son intégralité et inscrit en Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme : tant pour le puits de carbone, que pour l'îlot de fraîcheur qu'il représente au cœur du département le plus carencé en espaces verts de France. Cette demande des habitants d'Est Ensemble dans le cadre de la concertation, confortée par les observations de l'autorité environnementale est une demande légitime qui doit être prise en compte par Est Ensemble. Une pétition en ligne demandant la protection de la forêt comptabilise à ce jour 31385 signatures. Dans son PADD, Est Ensemble affiche la volonté de "Penser l'adaptation du territoire au dérèglement climatique " : les classements proposés pour le site de la Corniche des Forts ne permettent pas de répondre à cet objectif.	rester prudente et rédiger son mémoire en réponse de cette manière. Cependant, la maîtrise d'ouvrage, dans son souhait de garantir une protection optimale de ces secteurs, propose de renforcer encore cette protection. Ainsi, il est proposé que l'interdiction de défrichement soit réajustée, afin d'éviter toute ambiguïté, en indiquant que celle-ci s'applique à toute surface et sans plancher d'application, et que cela implique donc un rejet, de fait, de toute demande d'autorisation préalable de défrichement qui serait formulée. Il est également proposé de préciser, concernant tous travaux, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doit être clairement argumentée et s'inscrire dans une logique de gestion des espaces boisés concernés. Concernant le régime d'autorisation, le fait que l'autorité compétente soit la ville apparait comme légitime, étant données les caractéristiques de ces espaces, et la maîtrise d'ouvrage estime que cela permet de rapprocher l'habitant de la prise de décision, en la fixant au niveau local, avec un suivi possible des acteurs locaux face à cela et la possibilité pour ceux-ci de constituer un recours s'ils estiment que la décision prise est insuffisamment justifiée. Enfin, à l'échelle du projet de PLUi, les espaces paysagers protégés boisés couvrent une surface totale de 64,2 hectares, alors que les espaces boisés classés des PLU communaux représentent une surface de 22,7 hectares.
Mail 32		X	X						X												M. JOBIN de Romainville a écrit : Après lecture complète du projet de PLUi, nous nous étonnons de découvrir que le projet de PLU patrimonial, qui n'a pas été adopté par la ville, figure dans le projet de PLUi. En quoi la patrimonialisation apporte-t-elle un plus au renouvellement urbain ? Qui plus est à l'échelle territoriale alors qu'elle n'a pas été acceptée à l'échelle municipale. Par ailleurs, nombreux sont les romainvillois touchés par cette patrimonialisation, à ne pas savoir ce qu'elle implique concrètement en matière de servitudes et charges supplémentaires. Aucune étude sociologique des propriétaires concernés n'ayant été faite. Cela ne pose aucun problème d'asphyxier des propriétaires pour le seul motif de "lutter contre la pression foncière". Ce volet de patrimonialisation est totalement	Suite à des échanges avec la ville de Romainville, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser un certain nombre de points : - Concernant le volet patrimonial, le projet de PLUi s'est appuyé sur les PLU communaux, qui comportaient déjà, pour la plupart, des protections patrimoniales. Ces 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

ANNEXE 2

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.	
																					vide et aucun accompagnement n'a été proposé. Par ailleurs, c'est d'une grande hypocrisie de nous parler de patrimonialisation, lorsque la municipalité poursuit sa politique de constructions frénétiques, sans aucun respect de l'esthétique global de la ville. Par ailleurs, pour en revenir au projet de PLUi, la ville de Romainville a d'abord besoin d'un renouvellement urbain avec un véritable volet économique. Jusqu'à preuve du contraire, c'est l'inverse qui est fait actuellement. Aucun axe de développement commercial n'est prévu, pour dynamiser économiquement Romainville. Ce projet manque de substance. Il ne propose rien de concret pour permettre une cohabitation pérenne entre les habitants, les résidences disproportionnées pour la taille des rues et de la ville en générale. Et qui continuent de sortir de terre tous les jours. Les constructions d'immeubles qui empiètent de plus en plus sur les trottoirs et les rues qui sont de plus en plus étroites.	grande majorité des protections patrimoniales est donc issue des PLU communaux, notamment sur les parcelles privées. - 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. - Concernant l'intérêt d'un volet patrimonial, au regard des dynamiques de renouvellement urbain à l'œuvre sur le territoire, au-delà du fait que cet objectif soit indiqué dans le PADD et qu'il doive donc être traduit réglementairement, il s'avère que la mise en place de ce type de dispositif permet de préserver les qualités architecturales et urbaines du tissu bâti par le biais de mesures nouvelles sur cette commune et de garantir que les mutations en cours sur cette ville située à 3 km de Paris et bientôt desservie de manière très efficace par des transports collectifs structurants n'effacent pas toute trace du passé et de l'histoire du territoire, en protégeant certains bâtiments identifiés comme emblématiques de l'histoire de ce territoire. - Concernant les effets de ce volet patrimonial pour les propriétaires concernés, il est précisé dans le règlement, l'objectif étant d'encadrer l'éventuelle évolution de ce patrimoine, sans pour autant obliger à quoique ce soit, si les propriétaires n'envisagent pas d'évolution de leur patrimoine. Il n'est pas prévu, dans ce type de volet

ANNEXE 2

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.	
																						patrimonial, à Romainville comme sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble, de mettre en place un accompagnement financier des propriétaires, car le projet de PLUi ne leur demande pas de procéder à des travaux particuliers sur leur patrimoine. - Concernant le fait que le projet de PLUi doive comporter un volet économique décliné sur l'ensemble du territoire, ces éléments se trouvent notamment dans l'OAP « Economie et commerces » et dans le règlement/zonage. - Concernant la question de la densification sur le territoire romainvillois, un travail a été fait dans le projet de PLUi, avec une refonte des règles de constructibilités plus ou moins importante en fonction des zones de la ville, afin d'encadrer davantage les mutations sur certains secteurs.
Mail 33	X																		X		M. MORFIN a écrit : Décidément le "PATRIMOINE" de ROMAINVILLE "93" fait couler beaucoup d'encre ces temps-ci ... le dernier potin ? le château de ROMAINVILLE, le PLU 14, le PLU Intercommunal ... qui nous annonce un Rééquilibrage entre l'ouest et l'est parisien ... Bon passons aux pièces jointes : Le château de ROMAINVILLE, ses grandes salles, ses chambres, sa piscine ... Mais parles-t-on du ROMAINVILLE "93" ? ... Et bien NON ... des YVELINES 78 ... Donc le rééquilibrage n'est pas encore à notre portée ! Je vous prie (malheureusement) de prendre en compte mon "OBSERVATION" et de retoucher cette pub promotionnelle pour nôtre "93" ...	Concernant cette erreur matérielle dans le rapport de présentation, déjà identifiée par la ville de Romainville dans son avis sur le projet de PLUi, la maîtrise d'ouvrage propose de la corriger.
Mail 34		X					X			X		X				X					Mme LAMRI du Pré Saint Gervais a écrit : La demande du SDRIF de construction de nouveaux logements au Pré Saint Gervais est d'une injustice absolue. Pourquoi demander un même effort de construction à la commune du Pré St Gervais alors que d'autres villes de la région Ile de France, du département et de la communauté d'agglomération Est-Ensemble ne souffrent pas du même manque d'espace. Notre commune est la plus dense de France et possède moins de 2m2 par habitants d'espace vert alors que l'OMS en préconise 10 ! C'est une injustice flagrante, une inégalité de fait entre les villes. La ville du Pré Saint Gervais est très bitumée, bétonnée et polluée par la proximité du périphérique. En signant la pétition « Un poumon pour nos poumons » (en PJ) je fais partie des 2500 personnes (papier +Web)	Suite à des échanges avec la commune du Pré Saint-Gervais, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser plusieurs points : - Concernant le fait que le SDRIF impose une densification de l'ensemble des communes d'Ile-de-France, ce point s'impose au projet de PLUi et celui-ci doit être compatible avec le SDRIF, en montrant que chaque commune d'Est Ensemble a la capacité, dans le projet de PLUi, à respecter les objectifs de densification inscrits dans le SDRIF. - Concernant la relation entre le projet de PLUi et le SCoT, pour rappel, le SCoT de la Métropole du Grand Paris

ANNEXE 2

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.	
																					qui contestent le projet de construction sur la friche industrielle Busso et réclame que ce dernier espace de taille disponible dans la ville soit attribué à l'édification d'une « forêt urbaine ». C'est notre santé et l'avenir de nos enfants qui est en péril. Il nous faut passer sous le périphérique et traverser un boulevard de 4 voies de circulation d'automobiles très dangereux, hyper pollué et bruyant pour accéder à un peu de verdure dans les parcs du 19ème arrondissement de Paris surpeuplés les week-ends. Cet arrondissement est aussi le plus impacté à Paris par une pollution aux particules fines tout au long de l'année. Les problèmes de santé liés à cette pollution ont fait l'objet de nombreuses études je vous renvoie à celle d'Airparif sur les effets de la pollution sur la santé. Une carte de la pollution en l'île de France y est reproduite et ne laisse aucun doute pour le Pré St Gervais : https://www.airparif.asso.fr/pollution/effets-de-la-pollution-sante#etudes Les petits squares de notre ville ne sont pas satisfaisants, quelques bancs, quelques arbres, beaucoup de sable et de bitume. Ils ne répondent pas à nos besoins de mieux respirer et de détente : pas de pelouses pour s'allonger et se détendre en famille et entre amis, pas d'arbres ombragés pour pique-niquer à l'ombre l'été, pas de végétation variée pour éduquer nos enfants à la biodiversité etc. En période de canicule notre ville très minéralisée n'offre aucun véritable poumon de respiration rafraichissant, la chaleur y est ressentie plus durement et les plus démunis en sont les premières victimes. Notre commune a un parc de logements respectable et n'a pas failli à ses obligations de construction de logements sociaux, 48% sur son territoire. Des communes en Ile de France et Seine-Saint-Denis ont choisi de contrevenir à leurs obligations de construction de logements sociaux en préférant payer les amendes ! Il reste sur notre commune quelques petits terrains libres qui appartiennent à la municipalité et un parc de 600 logements insalubres qui pourraient répondre aux exigences du SDRIF. Certains, propriétés de « marchands de sommeil », deviennent plus facilement financièrement accessibles à la municipalité depuis le jugement rendu cette semaine au TGI de Paris qui n'oblige plus à rembourser sans impunités les propriétaires. Il faut sanctuariser la friche Busso pour y accueillir une « forêt urbaine » riche d'arbres capteurs de CO2 seuls capables d'atténuer les effets mortifères du dérèglement climatique et de la pollution aux particules	n'est pas formalisé à ce jour et le projet de PLUi n'est donc pas en capacité de montrer sa compatibilité avec ce document inexistant. Cependant, dans le cadre de l'élaboration du SCoT de la Métropole du Grand Paris, à laquelle la maîtrise d'ouvrage est ponctuellement associée, il a été réaffirmé le fait que le SCoT doit contribuer réellement au rééquilibrage territorial au sein de la métropole et également amener une finesse supplémentaire par rapport au SDRIF, en indiquant que les objectifs de densification sont à travailler à l'échelle de l'Etablissement Public Territorial et de son PLUi, et non plus à l'échelle communale. Cependant, pour le moment, c'est bien le SDRIF qui s'impose au projet de PLUi. - Concernant la parcelle qui accueille encore les bâtiments des anciennes « salaisons Busso », Installation classée pour la protection de l'environnement, elle est complètement artificialisée et ne présente pas de mixité fonctionnelle et sociale. La requalification prévue apportera donc une importante contribution au processus de renouvellement urbain qui vise notamment, à assurer un parcours résidentiel à tous les Gervaisiens, à garantir une mixité fonctionnelle et à améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers. Portant à 20% minimum l'obligation de pleine terre, son réaménagement s'inscrit ainsi dans la perspective de renaturation de la ville qui se met en œuvre sur l'ensemble du territoire avec notamment, la protection des cœurs d'îlots, la protection des alignements d'arbres et leur extension, la transformation des squares publics en jardin, la création de nouveaux jardins, mais aussi le travail sur les franges communes à Paris par le développement d'une fonction écologique des talus du périphérique qui bénéficiera directement aux gervaisiens. La consultation en cours de 5 porteurs de projet s'inscrit dans cette perspective. Elle s'appuie à la fois sur une réalité urbaine, une commande politique et une association étroite des habitants et usagers. Cette requalification a ainsi fait l'objet d'une concertation en

ANNEXE 2

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.	
																					finies au Pré Saint-Gervais. Avec les prévisions alarmantes du GIEC les habitants réclament que leur voix soit entendue. Il n'y a pas de planète de rechange En complément de mes observations plaidant pour une forêt urbaine à la place de nouvelles constructions sur la friche BUSO : - Les données statistiques du projet de révision du PLU sont datées de 2013, elles ne prennent pas en compte les données concernant les épisodes de canicules et de pollution dont ont été victimes les habitants du Pré Saint Gervais - Le stade est comptabilisé en partie comme espace vert alors qu'il y a une pelouse synthétique` - Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du ministère de la cohésion du territoire n'est pas intégré et respecté, c'est un schéma de planification stratégique à long terme (environ 20 ans), à l'échelle intercommunale, créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000. - « Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui ». https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/le-scot-un-projet-strategique-partage-pour-le-developpement-de-lamenagement-dun-territoire En pièces jointes trois documents envoyés par l'association le Pré en Transition qui donnent des arguments solides (pétition, courrier au maire, courrier aux signataires) NDLR : Aucune pièce n'a été jointe	3 temps avec les habitants. Un premier temps qui était sur le recueil des attentes du réaménagement de la parcelle. Un deuxième temps qui a permis de recueillir les différentes demandes en vue de la consultation des aménageurs et un troisième temps sur la présentation des projets. En complément on rappellera que la production des ateliers urbains a montré une diversité des approches et des attentes d'aménagement du site. Suite à la présentation récente du travail des aménageurs consultés, il convient de préciser que l'ensemble des projets assurent un taux de pleine terre supérieur à 40%, allant même jusqu'à 60%, soit 2 900 m². Également, que l'ensemble des projets assurent la création d'un écosystème permettant, le développement de la biodiversité, de participer à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur. Le projet qui sera retenu, participera donc à la fois à la renaturation de cette friche et plus largement de ce quartier, à la problématique du parcours résidentiels de nombreux gervaisiens ou travailleurs de la commune, une reconstitution du tissu économique avec la création de locaux commerciaux et d'activités afin de prolonger et de renforcer l'offre du centre-ville du Pré Saint-Gervais. - Aucun stade n'apparaît en zone naturelle dans le projet de PLUi sur le Pré Saint-Gervais, seuls les alignements d'arbres sont protégés. - Enfin, dans le PADD est inscrit l'objectif d'atteindre à terme le ratio de 10 m² d'espaces verts accessibles par habitant et, au-delà des différents outils déjà mis en place (zonage, emplacements réservés, servitudes de localisation, éléments identifiés dans les OAP sectorielles,...), la maîtrise d'ouvrage précise que, dans son souhait d'amélioration continue du futur PLUi et d'atteinte des objectifs qu'elle s'est elle-même fixée, elle a prévu de réaliser une stratégie de revégétalisation du territoire (en cours de lancement) ainsi qu'une étude paysagère à venir, en lien avec des partenaires comme le Conseil Architecture Urbanisme Environnement de

ANNEXE 2

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.	
																						Seine-Saint-Denis. Ces éléments seront la base d'une future procédure d'évolution du PLUi.
Mail 35																	X				M. et Mme VIGNEAU de Montreuil ont écrit : Enquête publique PLUi Est Ensemble - Modification des règles de stationnement Les éléments prévus au paragraphe III « Dispositions communes en toutes zones », III-I « Dispositions écrites », e « Stationnement » disposent que pour les centres d'hébergement (hors EHPAD) le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés est établi en fonction des besoins de la construction. Pour la commune de Montreuil, cette règle déjà peu contraignante ne s'appliquerait pas, laissant la question du stationnement des centres d'hébergement sans aucune contrainte, comme c'est actuellement le cas avec les dispositions du PLU de Montreuil. Cette absence de contrainte permet la construction d'immeubles d'hébergement pouvant accueillir plusieurs centaines de personnes sans aucun espace de parking ni de livraison favorisant les stationnements en double file sur voie publique, sur bateaux d'accès aux immeubles voisins et l'engorgement des places disponibles dans le quartier. L'exemple du transfert de l'hébergement pour travailleurs « Nouvelle France » vers les nouveaux locaux de l'avenue Pasteur à Montreuil illustre la situation. Lors des réunions d'informations, les riverains avaient attiré l'attention des élus constatant l'absence d'espaces de stationnement dans le projet. En s'appuyant sur « une étude » auprès des occupants démontrant qu'aucun d'eux ne disposait de véhicule motorisé, la municipalité a maintenu sa position. Depuis l'emménagement dans les locaux il y a quelques années, nous constatons que les véhicules de société (utilisés par les occupants de l'hébergement) , les véhicules personnels des occupants ou de leurs visiteurs, les camions de livraison se garent en double file devant la résidence d'hébergement (stationnement quasi permanent connu de la municipalité) , sur les entrées de portes cochères en accentuant la saturation des places de stationnement du quartier et rendant la circulation dangereuse. Afin de faciliter et de sécuriser le quotidien des occupants des hébergements, mais également celui de tous les utilisateurs des voies publiques, nous demandons que le règlement écrit prévoie dans son paragraphe III « Dispositions communes en toutes zones », III-I « Dispositions écrites », et « Stationnement » : Le nombre de places de stationnement est	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser que d'expérience, sur le territoire d'Est Ensemble, il est peu commun que les personnes habitant les Foyers de Travailleurs Migrants soient en possession d'un véhicule, d'où la raison de cette disposition. Il est proposé de ne pas prendre en compte cette observation.

ANNEXE 2

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.	
																					déterminé en fonction des besoins de la construction avec un minimum de 1 place pour 20 hébergements. Pour toutes les communes y compris celle de Montreuil. Nous restons en attente des éléments relatifs à la prise en compte de cette Demande.	
Mail 36															X						M.PESQUET à Pantin a précisé : Pour Pantin : Dans certaines pièces graphiques (notamment plan de servitudes), la zone Monument historique liée au récent classement de la mairie n'y figure pas.	Concernant cette observation, la maîtrise d'ouvrage confirme que le plan des servitudes transmis par le Préfet n'est pas à jour. La maîtrise d'ouvrage propose de mettre à jour les servitudes après avoir récupéré un plan corrigé auprès des services de l'Etat. Cependant, elle rappelle que l'absence de ce périmètre sur le plan des servitudes n'implique pas que cette servitude ne s'applique pas. Elle demeure donc applicable, même si elle n'apparaît pas sur le plan des servitudes.
Mail 37						X	X				X				X						Mme LEFEBVRE à Romainville a écrit : Voici mes remarques sur le PLUI d'Est Ensemble. Compte tenu de la situation du territoire, de l'insuffisance des services publics et du nombre de constructions en cours actuellement avec de nombreuses incohérences en termes d'urbanisme, il est nécessaire de renforcer les objectifs annoncés dans ce PLUI en terme de qualité architecturale, de préservation des espaces publics et des vues, de restauration des zones naturelles et de développement des espaces verts Le tout afin de rattraper le retard de notre territoire en la matière et de le placer au même niveau que les villes les plus en avance sur la présence de la nature en ville, en France et à l'étranger. Ces objectifs devraient être prioritaires, à minima, au même niveau que ceux de la production de logements. Notre territoire étant déjà largement urbanisé et souffrant de nombreuses carences en termes d'infrastructures et d'espaces verts/habitants, un rattrapage est nécessaire avant de continuer à le densifier. Afin de préparer l'avenir, une politique de protection forte des arbres devrait être envisagée dans ce PLUI avec la protection de tous les arbres sains et la plantation d'arbres en ville dans des conditions favorables à leur épanouissement afin de favoriser la biodiversité et l'adaptation au changement climatique. Elle en est largement absente. « Les alignements d'arbres seront identifiés et préservés » : la mesure est insuffisante et tardive comme on a pu le constater cet été avec l'abattage de 5 chênes sains dans le cadre de l'opération de renouvellement du quartier Gagarine, les autres arbres du quartier étant promis au même sort, sans parler de l'abattage de plus de 700 arbres sur la forêt de la Corniche des Forts alors que les parcs autour sont peu	La maîtrise d'ouvrage souhaite apporter les réponses suivantes à cette observation : - Concernant le renforcement des objectifs en terme de qualité architecturale, d'espaces publics/paysages et de développement / renforcement des espaces verts, la maîtrise d'ouvrage propose que cela soit un des sujets à traiter dans les futures procédures d'évolution du PLUI, comme cela a été indiqué à plusieurs reprises, notamment dans le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLUI. - Concernant la protection des arbres, le projet de PLUI s'attache à favoriser la logique « éviter / réduire / compenser » et la maîtrise d'ouvrage propose de retravailler la formulation de ce point dans le règlement, afin de le clarifier. - Concernant la protection de la Corniche des Forts et des zones N, il est proposé de se reporter à la réponse aux emails 11 et 12, qui traitent déjà de cette question. - Concernant le renforcement de la pleine terre, tout projet devra, quelle que soit la zone dans laquelle il s'implante, prévoir des espaces de pleine terre (avec des objectifs chiffrés clairement, en fonction des zones et de leur densité). - De plus, le PADD prévoit des objectifs chiffrés (aucune consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers dans le cadre du PLUI et objectif de 10 m² d'espaces

ANNEXE 2

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.	
																					entretenus. Beaucoup d'arbres ont été abattus ces dernières années dans nos villes. Ils ne seront pas remplacés par de jeunes arbres ou de la végétalisation en toiture même si cela doit aussi être développé, comme annoncé dans ces documents. Une politique de l'arbre cohérente et détaillée est nécessaire pour toutes nos villes. Compte tenu de l'insuffisance des espaces naturels et de la disparition des écosystèmes sur le territoire, leur protection absolue est nécessaire. La compensation, dont l'inefficacité des mécanismes* est démontrée désormais ne devrait plus être envisagée, ce qui est le cas dans ce PLUI, sauf en cas de force majeure. Elle ne saurait être envisagée puis réalisée par les seuls opérateurs privés comme indiqué à de nombreuses reprises dans ce document. La sauvegarde et la restauration des écosystèmes devrait être une priorité pour les citoyens, les pouvoirs publics et les acteurs privés, réunis et concertés pour une évaluation précise des impacts environnementaux, à court, moyen et long terme. Dans le contexte de réchauffement climatique que nous connaissons, la préservation du couvert forestier de la Corniche des Forts et de ses lisières doit également être un objectif majeur du PLUI d'Est Ensemble. Aujourd'hui on assiste à une forte pression immobilière aux abords des parcs et des forêts, ce qui a un impact négatif sur la faune notamment. La protection proposée dans le cadre du PLUI est insuffisante sur le long terme, pour le développement d'un réel projet scientifique autour de la biodiversité, sur ce site unique à 2 km de Paris. Par ailleurs, il est nécessaire de préserver l'intégralité des zones N, dont une partie est destinée à passer en zone d'équipement dans ce PLUI, ce qui ne peut être envisagé sinon au détriment de la biodiversité. Les mesures de lutttes contre les îlots de chaleur urbains, de renforcement des continuités écologiques, de restauration de la biodiversité et des sols, sont insuffisamment détaillées et étayées. La mise en valeur des paysages et des sentes - qui peuvent être pensées comme des cheminements piétons ou cyclistes - est aussi insuffisante. Le renforcement des zones de pleine terre est également nécessaire sur l'ensemble de nos villes. Il manque des objectifs précis et chiffrés pour l'ensemble de ces thèmes, avec des objectifs équitables et ambitieux pour l'ensemble des quartiers, notamment ceux éloignés des zones comme le Parc des Hauteurs qui ont un accès plus difficile aux parcs urbains et qui doivent être maillés d'espaces ouverts, arborés, perméables et naturels, qui sont aussi des espaces de vie pour les habitants. Ces objectifs sont particulièrement importants compte-tenu des enjeux sociaux et environnementaux,	verts accessibles par habitant à l'horizon du PLUI) et la maîtrise d'ouvrage précise, comme il a été dit dans le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLUI, qu'un dispositif de suivi et d'évaluation sera mis en place pour garantir l'atteinte d'objectifs qu'elle s'est elle-même fixée.

ANNEXE 2

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.	
																					actuels et à venir, pour nos villes. En vous remerciant de la prise en compte de cet avis. *« Biodiversity off setting : Certainty of the net loss but uncertainty of the net gain » / « Biodiversité : certitude de la perte nette mais incertitude du gain net » citée par Reporterre – 6 septembre 2019.	
Mail 38														X							M. Tanguy MORGAN, à Pantin a déclaré : J'ai longuement parcouru le nouveau PLUI et je voulais vous remercier pour ce travail Le projet voisin (au 49 rue Gutenberg) notre immeuble, prévu seul collé en bord de rue, va pouvoir être modifié pour venir s'aligner notre façade en retrait MERCI pour ce nouveau PLUI auquel j'adhère complètement MERCI car ce nouvel immeuble au 49 va maintenant pouvoir s'intégrer parfaitement dans l'habitat existant tout en respectant la vie des habitants actuels, futurs et va également améliorer l'isolation thermique (donc des économies énergétiques) car construit contre notre pignon...	La maîtrise d'ouvrage n'a pas de remarque particulière sur cette observation, à part le fait de remercier son auteur et de transmettre à celui-ci que la ville de Pantin se félicite de la qualité de ce travail partagé sur un projet privé.
Mail 39	X		X																X		M. MORFIN a réécrit : (NDLR : Doublon avec Mail 33 suppression des PJ remplacées par les références) Décidément le "PATRIMOINE" de ROMAINVILLE "93" fait couler beaucoup d'encre ces temps-ci ... le dernier potin ? le château de ROMAINVILLE, le PLU 14, le PLU Intercommunal ... qui nous annonce un Rééquilibrage entre l'ouest et l'est parisien ... Bon, passons aux pièces jointes de vos documents : 1/ 2 le rapport de présentation , 1.le diagnostic en 158 pages ... 2/ la page 68 /158 ... Autres éléments ponctuels remarquables ... 3/ le château de l'étang à Bagnolet et le château de Romainville source Wikipédia ... 4/ Le château de ROMAINVILLE, ses grandes salles, ses chambres, sa piscine, sa plage ... https://www.chateauform.com/en/house/chateau-de-romainville/ Donc le rééquilibrage n'est pas encore à notre portée ! Je vous prie (malheureusement) de prendre en compte mon "OBSERVATION" et de retoucher cette pub promotionnelle pour nôtre "93" ...	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 33, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 33 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 40														X							M. MORGAN à Pantin a réécrit : NDLR : Doublon Mail 38	Le contenu de cette observation est identique à l'email 38, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 38 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 41													X				X				Mme & M. et VIGNEAU à Montreuil ont écrit : Les éléments prévus au paragraphe III « Dispositions communes en toutes zones », III-I «	Le contenu de cette observation est identique à l'email 35, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 35 pour

ANNEXE 2

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.	
																					Dispositions écrites », e « Stationnement » disposent que pour les centres d'hébergement (hors EHPAD) le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés est établi en fonction des besoins de la construction. Pour la commune de Montreuil, cette règle déjà peu contraignante ne s'appliquerait pas, laissant la question du stationnement des centres d'hébergement sans aucune contrainte, comme c'est actuellement le cas avec les dispositions du PLU de Montreuil. Cette absence de contrainte permet la construction d'immeubles d'hébergement pouvant accueillir plusieurs centaines de personnes sans aucun espace de parking ni de livraison favorisant les stationnements en double file sur voie publique, sur bateaux d'accès aux immeubles voisins et l'engorgement des places disponibles dans le quartier. L'exemple du transfert de l'hébergement pour travailleurs « Nouvelle France » vers les nouveaux locaux de l'avenue Pasteur à Montreuil illustre la situation. Lors des réunions d'informations, les riverains avaient attiré l'attention des élus constatant l'absence d'espaces de stationnement dans le projet. En s'appuyant sur « une étude » auprès des occupants démontrant qu'aucun d'eux ne disposait de véhicule motorisé, la municipalité a maintenu sa position. Depuis l'emménagement dans les locaux il y a quelques années, nous constatons que les véhicules de société (utilisés par les occupants de l'hébergement) , les véhicules personnels des occupants ou de leurs visiteurs, les camions de livraison se garent en double file devant la résidence d'hébergement (stationnement quasi permanent connu de la municipalité) , sur les entrées de portes cochères en accentuant la saturation des places de stationnement du quartier et rendant la circulation dangereuse. Afin de faciliter et de sécuriser le quotidien des occupants des hébergements, mais également celui de tous les utilisateurs des voies publiques, nous demandons que le règlement écrit prévoie dans son paragraphe III « Dispositions communes en toutes zones », III-I « Dispositions écrites », e « Stationnement » : Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction avec un minimum de 1 place pour 20 hébergements. Pour toutes les communes y compris celle de Montreuil. Nous restons en attente des éléments relatifs à la prise en compte de cette demande.	y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
Mail 42					X	X		X	X												Sylvie HAUTIERE 2 rue Courtois 93500 à PANTIN a déclaré : Je souhaite apporter une contribution au PLUi en cours de consultation. N'étant pas apte à comprendre tous les documents d'urbanisme, il est possible que mes observations soient inutiles. En effet mon sujet concerne l'urbanisation du canal de l'Ourcq déjà en cours, notamment au niveau du métro Eglise de Pantin. J'ai bien noté dans les orientations de SDIF la nécessité de densification par création de logements et d'activité tertiaires. Jusqu'où faut-il aller dans l'application des orientations de la métropole ? Jusqu'à recréer des zones de densité telles que cela reproduise l'effet des constructions des années 70 dans certains quartiers, desquelles on arrive à peine à sortir à coup de démolitions massives pour « humaniser » un peu l'espace et le peuplement. Entre les immeubles de 6/9 étages qui se sont construits le long du canal, n'apparaissent que quelques carrés de verdure dans un endroit déjà très dense. La construction d'un immeuble de bureau de 28000 m2 et 10 étages derrière le dépôt des bus à la place de l'entreprise UTB va encore renforcer ce phénomène. De plus la rue de l'ancien canal va s'ouvrir sur l'avenue Jean Lolive créant de fait une ouverture bienvenue sur le canal mais celle-ci va se réduire grandement par le projet de construction d'un immeuble de logements (de 6/8 étages ?) le long de cette voie qui va venir s'encastrent sur le côté de la nouvelle école. Est-il vraiment nécessaire de remplir absolument tous les vides ? Ne pourrait-on pas prévoir à cet endroit déjà très chargé, une sorte de prolongation « verte » de la minérale place de la Pointe ? Il y aurait beaucoup d'autres endroits concernés par ces effets de densification cumulée, je me contenterai d'un exemple précis et situé que je connais bien. Probablement mes observations seront sans suite mais j'ai fait part également de mes remarques au Maire de Pantin et qui sait une nouvelle équipe pourrait en effet chercher une meilleure répartition des logements /bureaux/espaces verts pour le bien « vivre ensemble » des habitants actuels et futurs. Merci de votre attention	Suite aux échanges avec la ville de Pantin, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser que la construction de l'immeuble de bureaux qui est évoqué dans cette observation respecte en tout point le PLU en vigueur et reprend le volume du Centre Interdépartemental de Gestion (CIG) déjà présent sur le site (ancienne ZAC de l'Eglise). S'agissant de la ZAC du Port, l'animation des nouvelles voies créées impose que celles-ci soient aussi bordées par du bâti et non uniquement par des clôtures et des fonds de parcelles. De plus, comme l'indique l'auteur de cette observation, le SDRIF s'impose au projet de PLUi et prévoit la densification de ce secteur. Cependant, dans le projet de PLUi, et notamment dans l'OAP « territoires » s'appliquant sur la Plaine de l'Ourcq, plusieurs dispositions visent à répondre à l'attente des habitants de conserver les perspectives du canal et l'ambiance paysagère sur ce secteur. Ainsi, le projet de PLUi, tout en veillant à respecter les objectifs du SDRIF et à permettre les projets actuellement programmés sur le secteur, intègre les attentes formulées dans cette observation concernant la revégétalisation du territoire. De plus, dans le PADD est inscrit l'objectif d'atteindre à terme le ratio de 10 m² d'espaces verts accessibles par habitant et, au-delà des différents outils déjà mis en place (zonage, emplacements réservés, servitudes de localisation, éléments identifiés dans les OAP sectorielles,...), la maîtrise d'ouvrage précise que, dans son souhait d'amélioration continue du futur PLUi et d'atteinte des objectifs qu'elle s'est elle-même fixée, elle a prévu de réaliser une stratégie de revégétalisation du territoire (en cours de lancement) ainsi qu'une étude paysagère à venir, en lien avec des partenaires comme le Conseil Architecture Urbanisme Environnement de Seine-Saint-Denis. Ces éléments seront la base d'une future procédure d'évolution du PLUi.
Mail 43				X		X								X							Mme COSSERAT, Directrice de projets (Nexity) à PARIS a transmis : Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance du courrier ci-joint relatif aux observations de la SAS Acacia Aménagement, aménageur de la ZAC Boissière Acacia, sur le projet de PLUi d'Est Ensemble.	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage souhaite indiquer que le programme global de la ZAC n'est pas remis en question et que le PLUi doit permettre sa réalisation.

ANNEXE 2

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.	
																					<u>Courrier de la SAS Acacia Aménagement</u> : 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. 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 territoire communal. C'est pourquoi la Ville de Montreuil a décidé d'y initier une ZAC dont l'aménagement a pour objectifs de : - Restructurer et requalifier les terrains inclus dans le périmètre, - Urbaniser des terrains sous-occupés ou inoccupés, - Créer un lien urbain le long du boulevard de la Boissière, - Renforcer l'offre de logements sur la commune, - Améliorer l'offre de locaux d'activité et de bureaux dans ce secteur, - Développer le commerce et les services de proximité, - Proposer les équipements induits par l'opération. 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 m² de surface de plancher environ se détaillant comme suit : • 34 600 m² de surface de plancher environ de logements sociaux collectifs, • 51 600 m² de surface de plancher environ de logements privés en accession, • 7 500 m² de surface de plancher environ de résidences « seniors » privées dont des services en rez-de-chaussée, • 3 500 m² de surface de plancher environ de résidences étudiantes sociales • 9 300 m² de surface de plancher environ de locaux d'activités économiques, • 7 000 m² de surface de plancher environ d'équipements publics. 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	Concernant l'épaisseur des bâtiments, il est proposé d'ajuster cette règle. En effet, si les logements répondent aux objectifs qualitatifs de l'OAP, des épaisseurs plus importantes peuvent réalisées, comme le permet le règlement actuel sur le périmètre de la ZAC. Concernant les règles de nature en ville, il est proposé que la règle prévoit de replanter les arbres à l'échelle de la ZAC et non pas à la parcelle, étant donné que l'outil ZAC permet de réaliser et de contrôler cette action. Concernant le stationnement, il est proposé d'intégrer cette remarque dans le PLUi. Concernant les exigences environnementales, il est proposé que les éléments relatifs au niveau 2 du label « Bâtiment biosourcé » soit supprimé mais que le niveau de performance environnement et énergétique à l'équivalent E3C1 soit maintenu, au regard du devoir d'exemplarité des projets portés par la puissance publique sur ce sujet, avec un réajustement de la règle en cas de réseau de chaleur « biosourcé » en cours de développement, à prendre en compte dès la conception du projet. Concernant les hauteurs vis-à-vis des voies, il est proposé de maintenir les règles prévues au PLUi Concernant l'épaisseur de la bande de retournement pour la hauteur, il est proposé d'étudier ce point, mais de ne pas aller jusqu'aux 14 mètres proposés. Concernant le bonus de hauteur pour les immeubles en bois, il est proposé que ce point soit étudié ultérieurement à l'approbation du PLUi, pour vérifier sa pertinence et son impact. De plus, un forfait de 2 mètres paraît à ce jour excessif.

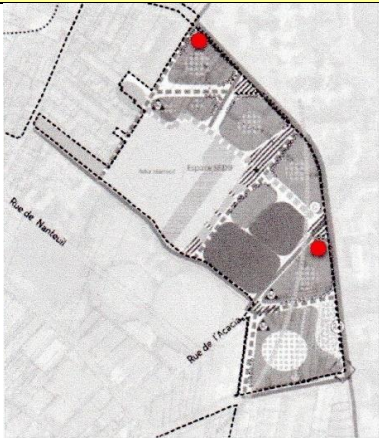
ANNEXE 2

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.	
																					de Programmation et de la partie littérale du règlement. 1. OAP Thématiques I.I. OAP Habitat Page 18 — 2. Qualité de l'Habitat 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. » 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. 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 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. 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. 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. 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). 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. 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. 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.	

ANNEXE 2

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.	
																					L'analyse que vous trouverez ci-joint illustre la qualité d'usage et d'éclaircissement d'un plot de 22 mètres de côté par comparaison avec un bâtiment linéaire tel que représenté dans la section 1.0AP Thématique page 18. 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. Nous interrogeons donc ici l'épaisseur maximale exigée par l'OAP dans le contexte de la ZAC Boissière Acacia. Si nous admettons que cette limite de profondeur à 14 mètres est liée à 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'éclaircissement 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 2

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.	
																					 ● Emergence possible du bâti à ajouter 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 <u>Page 59 - i. Stationnement — 1. Définitions :</u> 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.,	

ANNEXE 2

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.	
																					Cependant, pour des raisons administratives, celui-ci n'est pas encore référencé 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. 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. 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. 3.3. Zone UP6 <u>Page 232 —f. Hauteur des constructions :</u> 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. » Cette longueur fixée à 5 mètres maximum est : ▪ Trop petite puisqu'elle ne répond pas à la largeur d'un logement ; ▪ En contradiction avec les 14m décrit en page 49 du règlement ; ▪ En contradiction avec les principes du plan masse de la ZAC et sa constructibilité. 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. 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	

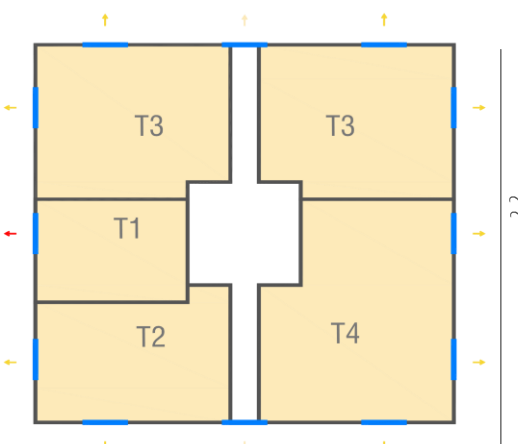
ANNEXE 2

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.	
																					par conséquent les objectifs de constructibilité de la ZAC. 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. Page 233 — g. Nature en ville • 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. Annexe : Remarques et questions quant à l'application du règlement énoncé dans l'OAP pour la ZAC Boissière Rappel : Orientation d'aménagement et de programmation 1 OAP Thématiques A- Schéma explicatif extra de 1. OAP Thématique / Habitat / 2. Qualité de l'habitat p 18 B- Schéma d'orientation par lumière naturelle d'un bâtiment de 14 mètres d'épaisseur, sur deux niveaux, représenté sur le schéma du PLUI (schéma A)	

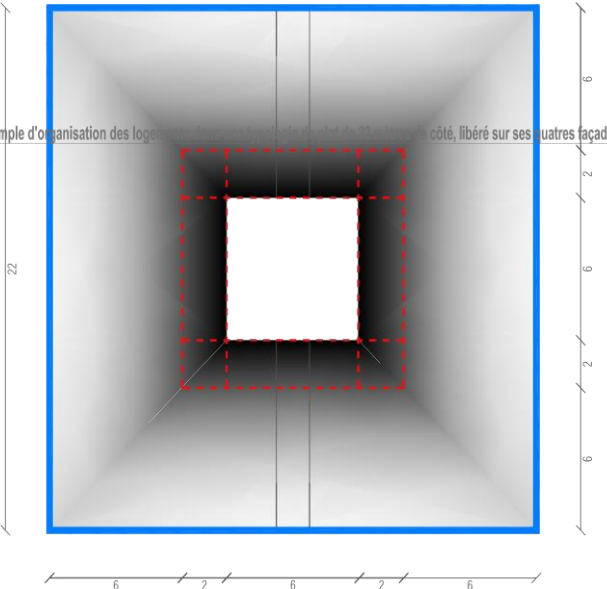
ANNEXE 2

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.	
																					Rappel des points énoncés pages 18 et 19 du chapitre Habitat de l'OAP Thématique du PLUi : "Les projets seront travaillés de sorte que l'orientation des logement 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." "De plus, l'éclairage des parties communes sera également privilégié." "L'épaisseur des bâtiments en étage devra être inférieur 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."  Epaisseur < 14 mètres "Par ailleurs il est exigé qu'une majorité de logement dispose d'un espace de stockage, dédié à chaque logement (cave ou cellier)" "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)." "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. " Sur une épaisseur de 14 m on peut faire l'hypothèse raisonnable que : - Bande de 6 m de large à partir de la façade avec baie vitrée en premier jour - Bande de 2 m de large en second jour - Bande de 6 m de large à partir de la façade avec baie vitrée en premier jour - avec treimis / cage d'escalier pour la distribution des appartements de 6 m de profondeur 1 Questionnement / Remarques 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. 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 îlots qui	

ANNEXE 2

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.	
																					diminue 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. 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. 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 : A - Schéma de proposition d'un plot libéré sur l'ensemble de ses façades  Dans le cas d'un plot libéré sur ses 4 façades: - Chaque logement T3 ou plus bénéficie d'une double orientation : ↑ → (possibilité dès le T2 de profiter également d'une double orientation). - Pas d'appartement mono-orienté au nord. ← - Possibilité d'éclairer les parties communes ↑ - Un palier distribue 5 appartements maximum	

ANNEXE 2

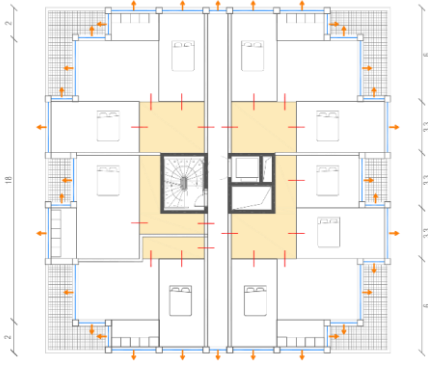
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	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.	
																					B -Schéma d'éclaircissement par lumière naturelle d'un plot de 22 mètres d'épaisseur libéré sur l'ensemble de ses façades tel que représenté sur le schéma précédent (A) II. Exemple d'organisation des logements dans un plot de 22 mètres de côté, libéré sur ses quatre façades  Dans le cas d'un plot libéré sur ses 4 façades on peut faire l'hypothèse raisonnable que : • Bande de 6 m de large à partir de la façade avec baie vitrée en premier jour • treimis / cage d'escalier pour la distribution des appartements de 6 m de côté • Bande de 2 m de large en second jour	

- Bande de 6 m de large à partir de la façade avec baie vitrée largement éclairée

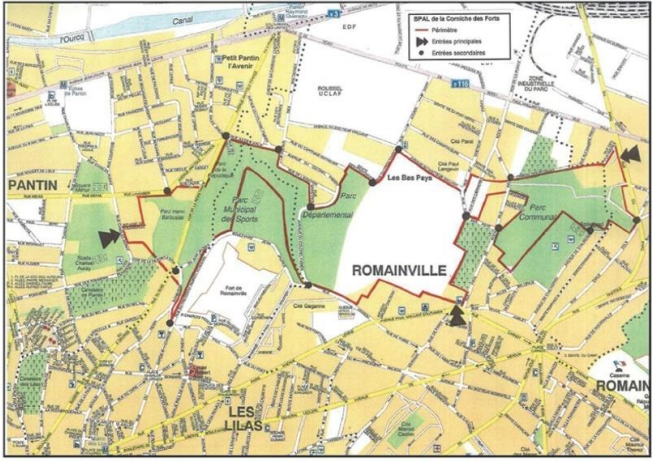
ANNEXE 2

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.	
																					Zone d'implantation des espaces extérieurs des logements : bande de 2 m de large (1.5 m au nu intérieur des murs) Zone d'implantation des pièces de vie nécessitant des vues principales (salon, chambre..) : bande de 4 m de large (6 m depuis la façade) 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) Trémies, cage d'escalier, ascenseur et parties communes au centre	

ANNEXE 2

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.	
																					libérés l'ensemble de ses façades tel que représenté sur le schéma précédent. (B)  A- Flexibilité du plot de 22 m de côté permis par l'apport de lumière sur chacune de ses façades T3 T1 T2 T2 T5 T3 T1 T2 T3 T4 T2 T3 T5 T3 T4 - Hormis le T1, tous les appartements possèdent une double orientation. - Les parties communes peuvent être éclairées naturellement - 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. - 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 - 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.	

ANNEXE 2

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		
Mail 44							X									X					Mme COUROUAU aux LILAS précise : Observations sur les emplacements réservés de l'Île de Loisir de la Corniche des Forts Le projet qui avait justifié le classement initial des emplacements réservés ERR1, ERR2, ERR3 et ERR4 est le projet d'Île de Loisirs porté par la Région Ile de France sur les 64 hectares d'espaces verts (voir périmètre ci-joint). La notion d'emplacements réservés au sens du Code de l'urbanisme est circonscrite par la destination, légalement prédéterminée, donner aux biens visés. Les emplacements réservés (anciennement R1, R2, R3 et R4) au bénéfice de la Région Ile-de-France étaient destinés à accueillir l'aménagement d'espaces verts et d'équipements de loisirs du projet d'Île de Loisirs. Seules les constructions et installations nécessaires des équipements collectifs ou des services publics (CINASPIC) à condition d'être destinés : - Aux sports et aux loisirs - Aux jardins familiaux et aux équipements de plein air - À la mise en valeur écologique des sites. ne peuvent être autorisés sur ces emplacements réservés. La construction d'équipements culturels sur le site de l'Île de Loisirs n'a aucune justification et ne peut être retenue dans le cadre de ce PLU. Périmètre joint : 	Concernant les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics sur toute la surface de la Corniche des Forts, ceux-ci ont simplement été reportés des PLU communaux, sachant qu'ils sont au bénéfice de la Région Ile-de-France. Pour information, l'absence d'avis formulé par le Conseil Régional Ile-de-France, malgré son association en tant que Personne Publique Associée, ainsi que l'absence de retour aux questions posées par email aux correspondants techniques sur ce point, ne permet pas la modification de ces emplacements réservés, sans demande expresse de la part de cette institution. Cela explique le fait que le projet de PLUi reprend ces emplacements réservés à l'identique, et que la maîtrise d'ouvrage propose de les maintenir en l'état, n'ayant toujours pas de demande officielle de la Région Ile-de-France sur ce point. Cependant, il faut rappeler que les destinations autorisées dans la zone du PLUi sont très encadrées, avec une surface de constructibilité de 10% d'emprise au sol et un plafond de surface de plancher à 150 m². Sur ce point, il est proposé par la maîtrise d'ouvrage de réajuster les destinations autorisées dans la zone N, pour permettre les équipements sportifs, sachant qu'ils devront respecter la constructibilité encadrée présentée ci-dessus (et qu'ils seront majoritairement de plein air), ainsi que le principe de 80% de pleine terre. A la demande du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, il est proposé que soit rendu possible également la destination restauration, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par tranche entamée de 10 hectares.

ANNEXE 2

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.	
Mail 45							X			X											<u>Mme VALENTINO, du Pré Saint Gervais</u> , demande que le dpt 93 ne subisse pas de densification ; c'est déjà le dpt le plus dense de la région IdF, il faut des espaces verts, des parcs, des forêts ; le Pré Saint Gervais est très en dessous du pourcentage d'espaces verts par habitant ; il faut penser au climat et à l'écologie	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 34, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 34 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 46				X		X															<u>La société ACACIA AMENAGEMENT, aménageur de la ZAC BOISSIERE ACACIA à Montreuil</u> : A transmis ses observations par 3 PJ ; idem obs. 43	Le contenu de cette observation est identique à l'email 43, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 43 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 47							X			X											<u>Mme COUROUAU, des Lilas</u> , demande que le projet de PLU i prenne en compte le SRCAE ; il faut tenir compte du changement climatique, accroître les zones naturelles au lieu de les réduire.	Il est proposé que ce point soit renforcé dans le rapport de présentation, pour réaffirmer le fait que le projet de PLUi a bien comme objectif de tenir compte du changement climatique. Concernant les zones naturelles, il est proposé de se rapporter aux différents points abordant cette question et justifiant chaque évolution (notamment l'annexe 5).
Mail 48							X			X											<u>Mme COULON, du Pré-saint Gervais</u> considère que le projet de PLU i ne prend pas en compte les objectifs du PADD en termes d'espaces verts et de consommation d'espaces naturels ; le stade est considéré comme espace vert alors que pelouse synthétique ; le SCOT n'est pas intégré et respecté.	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 34, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 34 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 49							X			X											<u>Mme COUROUAU, des Lilas</u> , estime que s'il n'y a pas création de zones AU, il y a bien consommation d'espaces naturels, avec l'ouverture à l'urbanisation de 65 hectares de zone naturelle.	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 11, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 11 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 50											X				X						<u>Sociétés STALINGRAD 2 et REBITEC</u> , siège social à Montreuil, intervenants pour les parcelles D 13 et D 16, avenue de Stalingrad à Bagnolet (zone UH) ; ce zonage est incohérent, il résulte d'une erreur manifeste d'appréciation du tissu urbain voisin ; il est en contradiction avec l'objectif d'optimisation du foncier et avec celui de développement des activités ; il conduit à une perte de constructibilité de 50 % ; demande que ces parcelles passent en zone UM (UM 31C16 ou UM 31C25)	Suite à des échanges avec la ville de Bagnolet, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte la demande de modification de 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, le reste de l'îlot est déjà classé en UP pavillonnaire au sein du PLU actuel, il s'agit donc de l'extension d'une zone pavillonnaire existante. Ce classement en zone UH (parcelles classées en zone UPL au sein du PLU actuel) résulte d'une volonté affirmée par la maîtrise d'ouvrage, confirmée par la municipalité de Bagnolet, de protéger le tissu pavillonnaire existant, notamment sur le secteur du Plateau de Bagnolet, sur

ANNEXE 2

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.	
																						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. 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 le troisième axe du PADD. De plus, la réduction de l'emprise au sol autorisée ainsi que des obligations de pleine terre sur 30% du terrain va 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.
Mail 51									X		X						X				M. EUZENAT de Pantin , s'interroge sur la prise en compte de la transition énergétique par le projet, qui pose des principes mais pas de plan concret (méthodes de construction, bois, énergie, transports ...) le projet est « bien insuffisant' »	Le projet de PLUi pose des objectifs clairs en terme de performances environnementales et énergétiques des constructions (nouvelles ou existantes dans le cadre de réhabilitation/rénovation), en devançant les normes nationales actuelles. Par contre, le projet de PLUi n'a pas vocation à définir par exemple les méthodes de construction. Concernant les mobilités, le projet de PLUi promeut la réalisation effective des grands projets de transports collectifs (qui sont maîtrisés par l'Etat, la Société du Grand Paris, le Conseil Régional Ile-de-France et le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis) et le développement des modes actifs par des actions d'aménagements de l'espace public (compétence dévolue aux villes et au Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis). De plus, ces mesures sont une première étape intégrée à l'échelle du territoire en matière de transition énergétique, qui seront approfondies lors des futures procédures d'évolutions du PLUi.
Mail 52								X			X										M.DANIEL Le Pré-Saint Gervais : le projet oublie l'urgence climatique ; il faut augmenter le nombre d'espaces verts par habitant et stopper la bétonisation ; développer des projets comme la « forêt urbaine »	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 34, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 34 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
Mail 53									X			X									<u>Mme ROLAND du Pré Saint Gervais</u>, déplore l'absence de parcs et espaces verts dans sa ville ; commune très dense, qualité de vie dégradée ; il faut plus d'espaces verts ; cf. projet de forêt urbaine :	Suite à des échanges avec la ville du Pré Saint-Gervais, la maîtrise d'ouvrage tient à préciser les points suivants : - Tout d'abord, il faut rappeler que les PLU n'ont pas la capacité technique à répondre seuls et de manière complète à l'ensemble des enjeux qui impactent la santé. Ils restent des leviers à leur niveau. Par ailleurs, les questions liées à la santé recouvrent un certain nombre de déterminants qui font la qualité du cadre de vie, pollution des milieux, performance énergétique du bâti, qualité de l'habitat, mobilité et accès aux équipements, gestion des déchets, espaces extérieurs, paysages etc... - Concernant l'îlot Busso, il est un des marqueurs de l'époque industrielle et artisanale qui a en partie déterminé l'urbanisation du Pré Saint-Gervais. Un certain nombre de parcelles accueillent encore des bâtiments fonctionnels appartenant à cette époque. L'évolution du Pré Saint-Gervais est aujourd'hui permise par le renouvellement urbain de ces parcelles qui sont déjà bâties. Il n'y existe pas de pleine terre, ni de végétaux sur ce site. Les bâtiments sont potentiellement construits avec des matériaux qui nécessitent un traitement spécifique lors de leur démolition. La terre de ces parcelles est potentiellement polluée compte tenu des activités qui y ont été exercées ou qui le sont encore (artisanat, industrie, garage automobile). Peuvent également s'y ajouter des pollutions plus anciennes et qui sont liées aux grands travaux que Paris a connus (Réalisation du périphérique par ex.). En permettant la construction de nouveaux bâtiments en lieu et place des anciens, le PLUi permet un renouvellement urbain et ainsi d'atteindre des objectifs visant à améliorer le cadre de vie des habitants et usagers. Tout en maintenant les conditions nécessaires au déclenchement du renouvellement urbain, le projet du PLUi vient renforcer les objectifs d'amélioration du cadre de vie des habitants et usagers. D'une part par le desserrement urbain en limitant la place laissée à l'emprise bâtie pour les nouvelles constructions, d'autre

ANNEXE 2

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.	
																						part en donnant une fonction écologique aux espaces libres et bâtis en renforçant les obligations de déminéralisation des espaces non bâtis, en renforçant les obligations et exigences en termes de surfaces éco-aménageables. Pour rappel, pour les nouveaux projets et dans toutes les zones du projet de PLUi (hors secteurs de grands projets antérieurement lancés par rapport au projet de PLUi), il existe l'obligation d'avoir un minimum de pleine terre (15% dans les zones les plus denses, et de manière gradué croissante en fonction de la densité décroissante du secteur) et un complément de surfaces éco aménagées sur l'unité foncière en cas de pleine terre inférieure à 40%, afin d'atteindre un total de 35% (pourcentage de pleine terre + pourcentage de surfaces éco aménagées). Les opérations comme le projet de requalification et agrandissement du square S. Allende en jardin (voir OAP de l'îlot de l'église), le projet de la création du jardin rue de Stalingrad (voir l'OAP « 32 Stalingrad »), la création d'espaces verts dans le cadre de l'aménagement de la parcelle Busso y intègrent des fonctions permettant le développement du lien social au travers d'activités de loisirs sociaux-éducatifs par exemple. Le PLUi a pour objectif de conforter l'existant (espaces verts publics, alignements d'arbres et plantations) mais aussi développer les continuités écologiques et renforcer la biodiversité (cœurs d'îlots à préserver ou à créer, alignements d'arbres existants à préserver ou à créer, intégration de la trame verte et bleue et des continuités à préserver, création d'espaces verts, requalification des squares existants en jardin et la renaturation du cimetière). Ces continuités s'inscrivent dans la perspective d'un développement à plus grande échelle et le PLUi prend en compte cette dimension territoriale en favorisant l'accessibilité aux grands équipements sur les communes voisines (le Canal de l'Ourcq, l'île de loisirs de la Corniche des Forts, le parc de la Villette, à terme vers le Parc des Hauteurs en projet,...) et avec les continuités à inscrire dans le réseau de la trame verte à l'échelle territoriale et la poursuite du développement des liaisons piétonnières et

ANNEXE 2

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.	
																						cyclables en connexion avec les parcours intercommunaux pour améliorer l'accessibilité aux grands équipements et aux centres d'intérêts du territoire dont les parcs. De plus, la maîtrise d'ouvrage, dans son souhait d'amélioration continue du futur PLUi, a pour objectif de renforcer la prise en compte de cette thématique environnementale dans les prochaines procédures d'évolution du PLUi, en s'appuyant sur une stratégie de revégétalisation du territoire en cours de lancement ainsi que sur une étude paysagère à venir, en lien avec des partenaires comme le Conseil Architecture Urbanisme Environnement de Seine-Saint-Denis. Une attention particulière est portée sur le territoire du faubourg (territoire le plus carencé en espaces verts), afin de travailler à l'amélioration significative de cette dimension.
Mail 54																					<u>M.DOZE au Pré Saint-Gervais</u> , indique que « le bâti, en l'état peut être conservé en sorte d'héberger des associations. NON à la construction d'un nouveau lot d'habitation et je ne sais que penser d'un autre jardin grillagé. ».	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments des email 34 et 53, il est proposé de se rapporter à la réponse aux email 34 et 53 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 55								X			X										<u>Mme LEBOUCHER, du Pré-saint Gervais</u> , considère que 3 points cruciaux n'ont pas été pris en compte : les conséquences du dérèglement climatique, l'hyper densité de la population, l'inégalité d'espaces constructibles libres ; soutient le projet de forêt urbaine, développé sur la friche Busso, dernier espace libre de la ville.	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments des emails 34 et 53, il est proposé de se rapporter à la réponse aux email 34 et 53 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 56														X							<u>M. MELIN à Montreuil</u> : propose d'amender le règlement en précisant que, lorsque le projet de construction concerne la conservation et la réhabilitation lourde d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles d'emprise et/ou de pleine terre, le projet pourra également y déroger à la condition de ne pas aggraver la non-conformité initiale à ces règles ou, autrement dit, de diminuer l'emprise initiale et d'augmenter la surface de pleine terre existante).	Après des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage propose d'étudier cette proposition afin de faciliter les réhabilitations lourdes, dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLUi, étant donné que cela nécessite de bien en mesurer les conséquences et que chaque ville puisse se prononcer sur ce point.
Mail 57							X			X											<u>Mme BOSLI du Pré Saint Gervais</u> : Pourquoi construire encore dans notre commune surpeuplée ; que du béton, pas de jardins ; il manque une volonté politique ; il faut écouter les habitants (demande d'une cité-jardin	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments des emails 34 et 53, il est proposé de se rapporter à la réponse aux emails 34 et 53 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 58							X													X	<u>M.FAYTE (pour une copropriété) de Romainville</u> ; au sujet de l'îlot Normandie-Niemen-Liberté-Wilson ; demande que la protection espace vert protégé s'applique également sur la partie plus à l'est ; souhaite	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, les

ANNEXE 2

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.	
																					connaître le devenir de la charte des promoteurs en vigueur sur Romainville ; s'interroge sur la compétence permis de construire.	parcelles indiquées n'ont pas fait l'objet d'un classement en Espace Paysager Protégé car elles ne rentrent pas dans les critères choisis pour instituer ces périmètres, à savoir des espaces non imperméabilisés et végétalisés sur leur majeure partie, en cœur d'îlot et d'un seul tenant, identifiés dans le Schéma de la Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble. La création d'un nouvel EPP proche de l'existant mais non contigu n'est pas souhaité pour ne pas déroger à ces critères. Concernant la charte des promoteurs en vigueur sur Romainville, la maîtrise d'ouvrage propose, suite à la demande la ville de Romainville, de l'annexer au PLUi comme pièce informative. Concernant la compétence d'instruction des autorisations d'urbanisme, la maîtrise d'ouvrage précise que celle-ci est bien du ressort des villes, y compris après l'approbation du PLUi.
Mail 59															X						<u>Mme COUROUAU, Les Lilas</u> ; demande que l'emplacement réservé ERR 1 soit réservé en totalité pour un espace vert.	Concernant les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics sur toute la surface de la Corniche des Forts, ceux-ci ont simplement été reportés des PLU communaux, sachant qu'ils sont au bénéfice de la Région Ile-de-France. Pour information, l'absence d'avis formulé par le Conseil Régional Ile-de-France, malgré son association en tant que Personne Publique Associée, ainsi que l'absence de retour aux questions posées par email aux correspondants techniques sur ce point, ne permet pas la modification de ces emplacements réservés, sans demande expresse de la part de cette institution. Cela explique le fait que le projet de PLUi reprend ces emplacements réservés à l'identique, et que la maîtrise d'ouvrage propose de les maintenir en l'état, n'ayant toujours pas de demande officielle de la Région Ile-de-France sur ce point. Cependant, il faut rappeler que les destinations autorisées dans la zone du PLUi sont très encadrées, avec une surface de constructibilité de 10% d'emprise au sol et un plafond de surface de plancher à 150 m². Sur ce point, il est proposé par la maîtrise d'ouvrage de réajuster les destinations autorisées dans la zone N, pour permettre les équipements

ANNEXE 2

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.	
																						sportifs, sachant qu'ils devront respecter la constructibilité encadrée présentée ci-dessus (et qu'ils seront majoritairement de plein air), ainsi que le principe de 80% de pleine terre. A la demande du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, il est proposé que soit rendu possible également la destination restauration, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par tranche entamée de 10 hectares.
Mail 60													X								<u>M. CADY et Mme DUPONT à Montreuil</u> ; souhaitent surélever le bâtiment pour créer une chambre supplémentaire, mais le PLU ne le permet pas ; serait possible par passage de la zone UH à la zone UG ;	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage rappelle que le projet de PLUi classe cette parcelle en zone UM, entre UH et UC, afin de tenir compte de la spécificité de ce secteur de la ville, typiquement faubourienne. Il est proposé de ne pas changer ce classement. De plus, il est rappelé que ce bâtiment est repéré dans l'étude patrimoine.
Mail 61														X							<u>M. MELIN de Montreuil</u> ; demande une modification du règlement : « amender le règlement en précisant que, lorsque le projet de construction concerne la conservation et la réhabilitation lourde d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles d'emprise et/ou de pleine terre, le projet pourra également y déroger à la condition de ne pas aggraver la non-conformité initiale à ces règle (ou, autrement dit, de diminuer l'emprise initiale et d'augmenter la surface de pleine terre existante).	Le contenu de cette observation est identique à l'email 56, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 56 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 62							X													X	<u>M.FAYTRE</u> (idem obs. 58)	Le contenu de cette observation est identique à l'email 58, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 58 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 63	X						X														<u>Mme PETIT a écrit</u> : Je souhaiterais que le projet de la "forêt" Busso soit pris en compte car : - La population au Pré est très élevée, une des plus élevées de France et son hyper-minéralisation sans espaces verts n'est pas propice pour respirer, se détendre, se relier...La ville du Pré Saint-Gervais est très bitumée, bétonnée et polluée par la proximité du périphérique. - Pourquoi s'acharner à vouloir construire sur une si petite portion du territoire d'Est Ensemble. Personnellement, je ne connais pas de réels espaces verts à part quelques friches de qq M2 dans notre commune. Pourquoi ne pas accéder à la volonté légitime d'implantation d'une forêt urbaine exprimée par ses citoyens pour leur santé et celle du département (implantation de biodiversité, d'un espace de fraîcheur, atténuer les effets mortifères du dérèglement	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments des emails 34 et 53, il est proposé de se rapporter à la réponse aux emails 34 et 53 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
																					climatique et de la pollution aux particules fines au Pré Saint-Gervais...) Par ailleurs, notre commune a un parc de logements respectable et n'a pas failli à ses obligations de construction de logements sociaux. Pour nous et les générations à venir, mieux vaut investir dans la santé et la planète...	
Mail 64		X													X		X				M. ANTIPHON a écrit : quelques observations/questions sur le PLUI d'Est Ensemble : - Comment peut-on considérer le cimetière du Pré Saint-Gervais comme zone naturelle ? - Pourquoi ne pas dénoncer les contraintes imposées par le SDRIF en matière de construction de logements, contraintes qui, pour le Pré Saint-Gervais, s'opposent à une prise en compte du dérèglement climatique ? - Dans un contexte de santé publique liée à la pollution et ses nombreuses victimes, aucune avancée ne semble faite concernant la place qu'occupe la voiture en ville au détriment des transports collectifs et/ou doux et de la présence de la nature en ville. - Pourquoi s'entêter à vouloir construire sur la dernière parcelle disponible pour créer un poumon au cœur de la ville du Pré ? - Le peu de remarques formulées à cette enquête publique montre à quel point l'échelle de l'intercommunalité n'est vraiment pas appropriée pour une démarche démocratique concernant l'avenir de nos territoires	Une partie du contenu de cette observation reprenant largement les éléments des email 34 et 53, il est proposé de se rapporter à la réponse aux email 34 et 53 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation. Concernant le classement des cimetières d'Est Ensemble en zone naturelle, ceux-ci présentent un intérêt écologique et apparaissent dans ce schéma en noyau primaire ou secondaire ou en zone relais, d'où la proposition de les classer en zone Nc, en identifiant la spécificité de ces espaces par rapport aux autres zones naturelles. De plus, pour certains, ils étaient déjà classés en zone N dans les PLU communaux (Bobigny, Bondy, Montreuil, Noisy-le-Sec pour son cimetière sud, Pantin pour le cimetière parisien, Romainville). Pour être précis, les cimetières nouvellement classés en zone N sont ceux des communes de Bagnolet, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec pour son cimetière nord, Pantin pour son cimetière sud. Concernant le fait que l'échelle de l'intercommunalité ne serait pas appropriée pour une démarche démocratique concernant l'avenir des territoires, la maîtrise d'ouvrage précise simplement que les dernières lois ont prévu ce passage de l'élaboration des PLU du niveau communal au niveau intercommunal et qu'elle applique cette loi.
Mail 65								X											X		Mme MALOU a écrit : La Soreqa est un opérateur spécialisé dans la lutte contre l'habitat indigne. Elle intervient notamment sur le territoire d'Est Ensemble qui la missionne dans le cadre de traités de concession, selon 2 volets d'intervention : soit en action coercitive sur des opérations de recyclage foncier, soit en action incitative en accompagnement des propriétaires privés dans un projet de requalification de leur immeuble. A ce titre, la Soreqa a consulté le PLUI afin de prendre connaissance des nouvelles dispositions prévues. Les observations ci-dessous concernent l'article d. Performances	La maîtrise d'ouvrage réfléchit actuellement à la reprise de l'écriture de cette règle concernant les performances énergétiques et environnementales à atteindre en cas de rénovation, afin de voir s'il est possible de l'ajuster pour éviter de bloquer notamment les opérations de lutte contre l'habitat indigne et les plans de sauvegarde de copropriétés dégradées. Il est proposé la prise en compte de cette observation, avec une écriture travaillée en lien avec l'opérateur public partenaire de la maîtrise d'ouvrage.

ANNEXE 2

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.	
																					énergétiques et environnementales p.74, et en particulier son application sur les projets de rénovation des copropriétés en difficulté. Cet article pose en effet des objectifs ambitieux de réhabilitation du parc existant. En ce qui concerne les projets assujettis à la RT "globale", l'expérience montre que l'objectif de labellisation BBC est souvent difficile à atteindre sur les bâtiments existants en rénovation, et en particulier en copropriété (champs d'intervention parties communes / parties privatives). Cet objectif BBC représente en outre des surcoûts qui peuvent être non négligeables pour des copropriétaires souvent modestes sur le territoire d'Est Ensemble et des copropriétés déjà en difficulté, notamment sur les quartiers politiques de la Ville. Il nous semble donc impératif de prendre en compte ces éléments et d'évaluer au cas par cas la soutenabilité économique et sociale de l'ambition de réhabilitation BBC. En l'absence d'aide publique massive, en plan de sauvegarde par exemple, cette exigence peut engendrer des restes à charge trop importants et déboucher soit sur des blocages avec des refus de voter des travaux, soit sur des stratégies de contournement, avec des réhabilitations partielles, qui iraient à l'encontre de l'objectif recherché de qualité de la rénovation. Enfin, en ce qui concerne les projets assujettis à la RT "par élément", s'agissant de travaux ponctuels, un thermicien n'est en général pas missionné, et l'exigence d'attestation d'un thermicien représenterait un surcoût non négligeable, sans apporter de valeur ajoutée. Il nous semble donc préférable de s'en tenir à une simple attestation d'un maître d'œuvre, ou à la fiche technique de l'élément mis en œuvre.	
Mail 66													X		X	X					M. CISINSKI a écrit : Le passage en zone N des différents cimetières est une manœuvre assez grossière pour masquer la baisse significative des espaces N. Cela ne permet pas de répondre aux objectifs fixés dans le PADD ni de respecter le nombre de m² d'espace vert par habitant. Ainsi, je demande le classement en zone EBC de tous les espaces boisés et non un déclassement en EPPB. De même, concernant la corniche des forts, l'emplacement ERR1 de 1505 m² située à l'angle du boulevard Henri Barbusse et Eugène Decros a pour destination "Espace vert et équipement sportif et/ou de loisirs et/ou culturel" dans le projet de PLUi d'Est Ensemble. Sa destination devrait être exclusivement "Espace vert".	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments des emails 11, 31, 44 et 59, il est proposé de se rapporter à la réponse aux emails 11, 31, 44 et 59 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 67												X			X						Mme BIDEAU de Montreuil a écrit : Actuellement sur le plan de zonage du secteur sud de Bondy, ma parcelle n° 91 est en zone UT tout comme les 4 parcelles la précèdent.	Suite à des échanges avec la commune de Bondy, la maîtrise d'ouvrage propose que cette demande soit prise en compte, d'autant plus que la ville a formulé la même

ANNEXE 2

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.	
																					Après consultation du PLUi actuellement en projet, je constate que ma parcelle n'est plus intégrée dans la zone maintenant qualifiée UC, Aussi, je souhaiterais qu'elle soit réintégrée. Espérant une réponse favorable à ma demande.	demande dans son avis. Aussi, il est proposé que ce secteur passe en zone UM.
Mail 68												X			X						M. SANIOGLU de Montreuil a écrit : Je suis propriétaire des parcelles 75, 77 et 172 donnant sur la rue de la Demi-Lune et le boulevard Aristide Briand. J'ai obtenu un CU me confirmant la constructibilité de mes terrains en zone UG pour réaliser une opération immobilière d'ensemble en immeuble R+5 et R+3 avec mes voisins notamment la parcelle 75 ou un PC à été déposé et la parcelle 80 qui est également prêt à s'intégrer dans cet ensemble. Le PLUi à venir prévoit de ramener cet îlot en zone UH pour conserver des pavillons. Cela parait inapproprié car notre îlot est entouré d'une zone UC au nouveau PLUi pour une constructibilité d'immeubles. Nous allons déposer prochainement ce projet d'ensemble (tous les propriétaires souhaitent vendre) avec le PLU actuel qui nous classe en zone UG, et nous demandons de conserver cet îlot en zone constructible d'immeubles en cohérence avec l'environnement actuel et futur. <i>fusion PLUi courant 2024</i> <i>zone UH pour immeubles</i> <i>autorisation de zone UC immeubles</i> 	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage précise que le passage de ces parcelles de la zone UC à la zone UH intervient dans un tissu urbain mixte et dans un secteur compris entre deux projets à fort potentiel de construction : le Tramway T1 au sud et les stations de métro ligne 11 au Nord. Dans ce contexte, l'ensemble constitué par les pavillons sis rue de la Demi-lune a été rattaché aux zones pavillonnaires voisines et il est proposé de ne pas faire évoluer ce point.
Mail 69												X									M. SANIOGLU de Montreuil a ajouté : Suite précédente transmission (NR 68) ajout de fichier	Le contenu de cette observation est identique à l'email 68, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 68 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
																					Document : SEINE SAINT-DENIS Commune : MONTREUIL Section : L Foliotte : 000 L 01 Echelle d'origine : 1/500 Echelle d'édition : 1/1000 Date d'édition : 29/10/2010 (Légende officielle de Paris) Coordonnées en projection : REGPROJCC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL par le centre des impôts foncier suivant : SEINE SAINT-DENIS IMMEUBLE GARRE PLAZA 15/17 PHILIPPE MARIE JEAN POSTAND 89022 89022 SEINE SAINT-DENIS N° 01 40 15 62 00 - fax 01 40 15 62 64 sdl@seine-saint-denis.fr seine-saint-denis.fr Cet extrait de plan visuel est obtenu par : cadastre.gouv.fr PLU actuel zone Vg R+ et CV continué la zone Vg immeuble R+5 zone à usage de terrain de sport	

ANNEXE 2

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.	
Mail 70		X				X		X	X				X							X	M. TUBIANA de Noisy-le-Sec a écrit : Le PLUI d'est Ensemble devrait être un document cadre, censé dessiner les grandes orientations urbaines du territoire de demain et fixer leurs déclinaisons réglementaires. C'est le premier document d'urbanisme intercommunal et il devrait permettre de dépasser les stricts intérêts de chaque commune membre pour aboutir à une véritable vision à l'échelle du territoire. Tout espace naturel est un bien commun et partagé par tous les habitants d'Est Ensemble. La trame verte et bleue doit rester une référence. Quelques chiffres indispensables si nous voulons lutter efficacement pour le climat : le BTP fait figure de très mauvais élève, il incarne à lui seul 45% de la consommation énergétique de l'Hexagone et il s'avère responsable de 27% de ses émissions de gaz à effet de serre. Pour exemple, en 2017, c'est le secteur qui présente le plus grand différentiel par rapport à ses objectifs de réduction d'émissions de GES : + 22,7%. À titre de comparaison, les transports ont enregistré + 10,6% et l'industrie - 0,8%... La norme RT 2020 logiquement mise en application au 1er janvier 2021 devrait être anticipée et désormais signifiée comme condition préalable aux promoteurs et constructeurs dès la mise en application de ce PLUI. La norme Bâtiment à énergie positive devrait être aussi un standard à développer. Les générations futures feront l'économie des coûts de rénovations importants et à plus large échelle, la facture énergétique réduite signifie aussi la réduction d'achat de combustibles importés et un équilibre de la balance commerciale du pays. Notre territoire doit avoir de l'ambition pour ses habitants. L'Etat devrait déployer des aides compensatoires concernant les Projets de Renouvellement Urbain afin que les ménages les plus vulnérables puissent aussi bénéficier de la même qualité de construction : Est-Ensemble devrait créer un bureau d'études chargé de la vérification des process de construction, de la conception à la livraison. Il faut faire d'Est-Ensemble un territoire pionnier de la transition énergétique en France. Par ailleurs, le principe suivant devrait être la règle : 1 arbre coupé /2 arbres replantés. C'est un minimum. Le développement d'une strate arborescente sur Est-Ensemble n'est pas une option. La diversité biologique, le	Concernant cette observation abordant de nombreux sujets différents, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter les éléments de réponse suivants : - Tout d'abord, le projet de PLUi est bien un document qui fixe les grandes orientations urbaines du territoire, au travers du PADD, puis des différents types d'OAP et du règlement/zonage. - Les espaces naturels font l'objet de différents types de protection, en fonction de leurs caractéristiques, comme indiqué précédemment dans ce document. - Concernant les performances environnementales et énergétiques des bâtiments, le projet de PLUi prévoit des normes plus exigeantes que celles en vigueur au niveau national, en anticipant les probables futures normes à venir, comme il est proposé dans cette observation (RE2020). - Concernant les aides que l'Etat doit déployer pour que les Projets de Renouvellement Urbain soient de la même qualité que le reste du territoire, la maîtrise d'ouvrage ne peut que confirmer cette attente, en précisant que le projet de PLUi ne prévoit pas une moindre exigence pour les logements sociaux que pour les autres types de logements. - Concernant la règle pour les arbres coupés, le projet de PLUi prévoit qu'un arbre coupé soit remplacé, et la maîtrise d'ouvrage propose de réajuster le règlement pour clarifier le principe « éviter / réduire / compenser » sur cette question. - Concernant l'obligation de locaux vélos dans les constructions, elle existe dans le projet de PLUi. - Concernant le sujet de la trame brune, celui-ci est identifié par la maîtrise d'ouvrage, qui prévoit de traiter ce sujet dans une future procédure d'évolution du PLUi. - Concernant la protection des espaces verts et de la Corniche des Forts, ainsi que la question des Espaces Boisés Classés, la maîtrise d'ouvrage propose de se reporter à la réponse aux emails 11, 12 et 31, qui traitent déjà de ce sujet. - Concernant les STECAL, ceux-ci présentent déjà une

ANNEXE 2

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.	
																					rafraîchissement de la ville et la lutte contre la pollution de l'air en dépendent. Un arbre coupé égale deux arbres replantés sur le territoire d'Est-ensemble dans une optique de renforcement de la Trame Verte et Bleue ou dans les secteurs qui manquent cruellement d'espaces verts. Sur la question du stationnement, la question que nous nous devons d'anticiper est quel report modal ? A ce titre obligation devrait être faite de construire un local à Vélo dans tous les habitats collectifs. Nos friches industrielles sont remplies de métaux lourds et autres substances toxiques. Il faut construire une Trame brune d'Est-Ensemble pour identifier les zones et terres polluées. Ce document pourrait être préparé pour la prochaine modification du PLUi avec en complément un inventaire et une cartographie de la biodiversité. Un des noyaux primaires de la trame verte est menacé. Quelle valeur à notre TVB ? Aucune contrainte, chacun peut faire ce qu'il veut. D'où les projets comme la corniche des forts qui ne font qu'aggraver la situation. Le PLUi ne propose aucune protection des espaces verts ni de la biodiversité sur les 64 hectares de la base de loisirs de la Corniches des Forts : aucune création d'Espaces Boisés Classés ni de Zone NF. Le défrichement de ces espaces naturels contribuerait à la création d'îlots de chaleur urbains supplémentaires et à une atteinte à la biodiversité locale. En ne cherchant pas un classement officiel pour ce site doit-on s'attendre à un grignotage étalé dans le temps de cet espace naturel ? Et c'est valable pour l'ensemble de la TVB, comment la protéger et l'amplifier si chacun peut faire ce qu'il veut sur son tracé ? Nous demandons donc la création d'une servitude spécifique à la TVB. Sur les Stécals, les emplacements sont à préciser dans les documents. Pourquoi les parcelles des centres de vacances des villes ne pourraient pas être inscrites au PLUi en intégrant les Plu des communes dans lesquelles ils sont situés ? Pourquoi Est-Ensemble ne se doterait pas d'un fond pour promouvoir et développer l'agriculture périurbaine ? Sur la question du périphérique parisien il faudrait organiser un débat métropolitain dans le but de proposer des scénarii viables à 10 ans conciliant les attentes des villes en fonction de leur éloignement de Paris et de leurs dessertes en transports en commun.	constructibilité limitée et des périmètres précis permettant d'éviter toute construction abusive. - Concernant la possibilité d'un fond pour promouvoir et développer l'agriculture périurbaine, cela ne relève pas du PLUi. - Concernant la question du périphérique parisien, et plus largement de l'ensemble des voies rapides et autoroutes sur le territoire, la maîtrise d'ouvrage précise que l'objectif de requalification et d'intégration urbaine de ces axes est inscrit dans le projet de PLUi et qu'Est Ensemble participe aux réflexions à l'échelle métropolitaine et régionale, afin de faire muter ces infrastructures.
Mail 71		X												X						X	M. GARBO de La Défense a écrit : Contribution à l'enquête publique du projet de PLUi Est Ensemble - Parcelle rue Parmentier à Bagnolet	Suite à des échanges avec la ville de Bagnolet, la maîtrise d'ouvrage propose de répondre partiellement de manière positive aux demandes formulées dans cette observation.

ANNEXE 2

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.	
																					(93) Les sociétés in'li et Nexity IR Programmes Grand Paris, souhaitent en qualité de propriétaires, de l'ensemble immobilier sis 32 à 50 rue Parmentier à Bagnolet (parcelle R 303), formaliser des observations sur le projet de PLUi Est Ensemble dans le cadre de cette enquête publique. Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint notre courrier de contribution ainsi que les pièces jointes que nous avons en parallèle déposé à l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble ce jour. Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information. <u>Pièces jointes :</u> Par arrêté n°2019-1207 en date du 16 septembre 2019, le Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de nouveau plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), du lundi 7 octobre 2019 au jeudi 7 novembre 2019. Les sociétés in'li et Nexity IR Programmes Grand Paris, souhaitent en qualité de propriétaires, de l'ensemble immobilier sis 32 à 50 rue Parmentier à Bagnolet (parcelle R 303), formaliser des observations sur le projet de PLUi Est Ensemble dans le cadre de cette enquête publique. Notre immeuble situé rue Parmentier, et acquis le 3 septembre 2019, est constitué de 4 plots de bureaux non aménagés hauts de 22 mètres à 37 mètres et reliés par un parking en RDC et sous 2 niveaux de sous-sol pour un total de 161 places. L'ouvrage est inoccupé depuis de nombreuses années et a fait l'objet de squatte et de notables dégradations. Le précédent propriétaire avait pour but de créer une résidence hôtelière et avait obtenu un permis de construire pour la création de 250 chambres en réhabilitation. L'opération n'a pu se réaliser notamment pour des raisons économiques. Nous avons pour ambition de développer sur cette assiette foncière, actuellement en friche urbaine, un projet de construction visant à promouvoir des formes innovantes d'hébergement telles que le Coliving ainsi que de nouveaux services et espaces communs qui se déploieraient le long d'un socle actif en lien avec le quartier. Notre projet réalisable sur la base du PLU actuel, risque néanmoins d'être remis en question en raison de nouvelles règles d'urbanisme qui nous apparaissent pour certaines, en contradiction avec plusieurs orientations du futur PLUi. Observation n°1 : Incohérence de la règle de hauteur par rapport aux	Ainsi, concernant la demande de modification de la hauteur maximale autorisée, l'indice 91A22 limite la hauteur maximale des futures constructions à 22 mètres et 6 niveaux au sein de la version arrêtée. Or, cette hauteur n'est pas cohérente avec les parcelles voisines autorisant toutes 28 mètres. Ainsi, il est proposé de rectifier cette erreur matérielle en modifiant cet indice en 91A28. Par contre, concernant la demande de modification de la destination des sols, ce classement en zone UA, où la destination logements et hébergements est interdite, s'inscrit dans une action plus globale de requalification en cours de la porte de Bagnolet, l'ambition étant de conforter le pôle tertiaire actuel de Gallieni en accord avec les orientations du PADD du projet de PLUi, des orientations en cours d'émergence au niveau du futur SCoT de la Métropole du Grand Paris et des principes de l'arc de l'innovation. La destination logements et hébergements n'est pas compatible avec ce type de dynamique et l'OAP territoire faubourg précise bien sur ce secteur qu'il faut « Maintenir et conforter la dimension économique des secteurs présentant une forte densité d'emploi, d'activité et de bureaux » De plus, la parcelle est située en bordure du boulevard périphérique, cet emplacement n'étant pas propice à de telles destinations (compatibilité avec l'OAP environnement -santé...), comme l'a bien précisé l'autorité environnementale au sein de son avis sur le projet de PLUi demandant de « réexaminer autant que faire se peut la localisation de nouveaux habitats dans les secteurs particulièrement exposés aux bruits et à la pollution de l'air ». Aussi, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas retenir cette demande de modification de la destination des sols.

ANNEXE 2

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.	
																					parcelles voisines Les règles relatives à notre parcelle synthétisées dans l'indice 91A22, limitent la hauteur maximale des futures constructions à 22 mètres et 6 niveaux. Cette hauteur maximale, nous semble être en incohérence avec les autres règles de hauteur des parcelles avoisinantes, toutes à 28 mètres y compris en zone UC dédiée au logement, mais également avec le reste des parcelles de la zone UA (activité économique), constituant le principal front bâti sur le périphérique (entre 28 et 50 mètres de haut) en limite ouest de Bagnolet. Il apparaît donc qu'une modification de la règle de hauteur qui recalerait à 28 mètres de haut notre parcelle par rapport aux parcelles environnantes dans le PLUi à venir, ne contreviendrait pas à la forme urbaine souhaitée par le territoire Est Ensemble, sur la zone en question et participerait au contraire à corriger une particularité réglementaire non justifiée. Pour mémoire, le PLU en vigueur sur la commune classe la parcelle en zone UCVb délimité sur un secteur de plan masse, avec des hauteurs de constructions en côte NGF et permettant une hauteur de construction maximale pouvant aller jusqu'à 36 mètres. Observation n°2 : Incidences urbaines liées à la règle de hauteur Cette singularité en matière de hauteur, par rapport aux parcelles voisines, risque selon nous d'impacter le front urbain dans la zone qui représente l'entrée de ville de Bagnolet visible depuis le boulevard périphérique. La parcelle R 303 abrite actuellement un ensemble immobilier qui se développe en bordure de la rue Parmentier, le plaçant en vue du périphérique parisien. La morphologie urbaine de notre immeuble, revêt un intérêt remarquable au regard de son échelle intermédiaire par rapport à son environnement immédiat. Il constitue en effet un lien, entre les imposants immeubles de bureaux qui lui font face, comme l'ancien immeuble Orange qui le jouxte ou même les tours Mercuriales situées à moins de 200 m, et les bâtiments de plus faible hauteur comme la Moquée ou les immeubles de logements, situés sur l'avenue Gambetta ou la rue Hoche. Nous souhaitons certes que notre futur projet puisse se distinguer par une nouvelle identité architecturale pour ce site, mais nous souhaitons aussi que par son gabarit, il continue à s'insérer dans la séquence urbaine le long du boulevard périphérique. En limitant les hauteurs, nous pensons que cela contribuerait à « effacer » le futur projet du front urbain et dans le même temps à particulariser les immeubles situés de chaque côté, à savoir la Mosquée	

ANNEXE 2

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.	
																					de Bagnolet et l'ancien immeuble de bureaux Orange. Cela va à l'encontre de la volonté du PADD mentionnée page 20 : « Préserver les différentes entités paysagères et les articuler entre elles, mettre en valeur les caractéristiques géographiques du territoire, les vues lointaines, les points hauts, les perspectives liées aux grandes infrastructures, les repères visuels et la perception du plateau depuis la plaine... ». Observation n°3 : Incohérence par rapport aux orientations du PADD en matière de densité On note également en page 5 du PADD : « Partie intégrante de la zone dense de la Métropole, notre territoire souhaite affirmer une vision de la densité. La densité urbaine peut être un atout pour nos habitants, car elle permet de concentrer et multiplier les services et les équipements dans une plus grande proximité de leurs usagers, car elle favorise les échanges et les croisements propices au vivre ensemble, comme au développement économique et à l'emploi (...) ». Il paraît clair que les règles de hauteur du PLUi sur notre parcelle sont en contradiction avec la volonté exprimée dans le PADD de densification. Le manque de densité induit par des hauteurs réduites, implique nécessairement une diminution dans tout projet architectural, des espaces et des services communs participant à la vie économique et sociale du quartier. Des hauteurs accrues permettraient notamment la création d'un socle actif qui comporterait des espaces communs conviviaux de type : réception, conciergerie privée, bagagerie, espace de coworking, lounge, bar, laverie, grab and go, salle de bien être, salle de fitness, salles de réunion... Ces espaces communs permettraient la réalisation d'animations riches et variées afin d'offrir à tous les Bagnoletais des moments de convivialité et d'échange (job dating, conférences, dégustation,...). Cette offre de services pourrait être spécialement élaborée à l'intention de toutes les start-up et associations environnantes, en proposant par exemple un espace dit de « show-room » visant à les faire connaître, et tout ceci à moins de 750 mètres du métro. Il nous semble donc qu'une modification des règles de hauteur contribuerait aux orientations favorisant la densité exprimée par le PADD. Observation n°4 : Incohérence par rapport aux orientations du PADD en matière de mixité des usages et des fonctions. Le classement de la zone où se situe notre parcelle, passant de UCVb (zone de mixité fonctionnelle correspondant au centre-ville) dans le PLU	

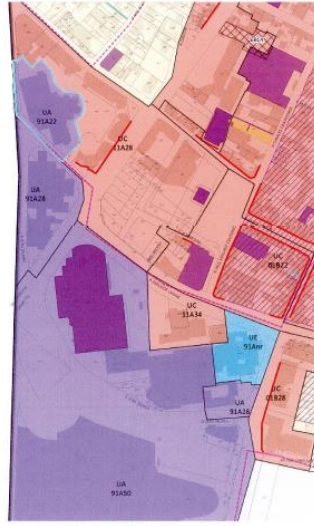
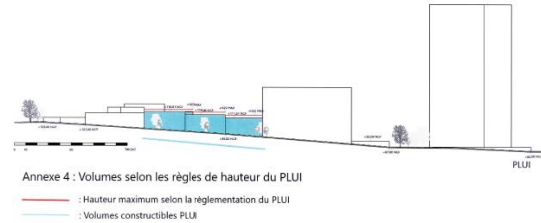
ANNEXE 2

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.	
																					actuel, à UA (zone d'activité économique) dans le futur PLUI, est incompatible avec la volonté de mixité d'usage clairement exprimée par le PADD. Le PADD affirme à plusieurs reprises l'objectif d'une mixité fonctionnelle au sein d'Est Ensemble. Cet objectif est tout particulièrement mis en avant concernant le « Faubourg », un des trois territoires qui composent Est Ensemble et sur lequel se situe notre projet. Il est d'ailleurs écrit page 8 que le Faubourg « se caractérise par un tissu d'habitat collectif avec une forte mixité sociale et fonctionnelle ». « L'activité économique, à dominante artisanale et de services, est très imbriquée dans le tissu urbain ». Notre parcelle inoccupée depuis de nombreuses années, se situe en limite entre les zones résidentielles et les secteurs de bureaux. Le projet que nous proposons se distinguerait par une forte mixité fonctionnelle comme trait d'union, entre les zones UC et UA, où l'on trouverait de l'hébergement mais aussi de nombreux services. Il s'inscrirait en cohérence avec l'objectif du PADD page 30-31 qui vise à « requalifier qualitativement, tant au niveau fonctionnel qu'esthétique » l'entrée de ville. Au regard de cet objectif détaillé page 16 du PADD qui vise à « développer la mixité fonctionnelle (logements, équipements, commerces, services, emplois...), l'animation urbaine et l'activation de lieux de vie par les rez-de-chaussée actifs », il y a selon nous matière à aussi autoriser, sur notre parcelle, les constructions avec la destination « habitation » conforme au CCH avec les sous-destinations « logement » et « hébergement ». Propositions Afin de participer à la qualité de la séquence urbaine le long du boulevard périphérique, nous proposons d'harmoniser les règles de hauteurs en faisant passer la hauteur maximale à 28 mètres au lieu de 22, sur la parcelle R303. Nous proposons aussi d'autoriser les constructions avec la destination « habitation » et la sous-destination « hébergement » sur cette parcelle pour favoriser la mixité fonctionnelle souhaitée en entrée de ville. Nous considérons, en effet, que ces propositions ne sont pas incompatibles avec les orientations définies par le PADD et qu'au contraire elles concourent à la réalisation des objectifs des auteurs du PLUI.	

ANNEXE 2

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.	
																					 Annexe 1 : Vue aérienne rue Parmentier  Facade rue Parmentier  Rés-de-chaussée, solde  Vue sur les terrasses plantées de RdC  Rés-de-chaussée, structure circulaire Annexe 2 : Reportage photo de l'ensemble existant	

ANNEXE 2

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.	
																					 Annexe 3 : Extrait du plan de zonage PLUI : Parcelle propriété in'li / Nexity Nivellement (PLUI)  Annexe 4 : Volumes selon les règles de hauteur du PLUI : Hauteur maximum selon la réglementation du PLUI : Volumes constructibles PLUI	
Mail 72																					M. CITARELLA a écrit : Veuillez trouver, joint à ce message, l'avis du CDOS 93 relatif au PLUI d'Est Ensemble. Je reste à votre disposition pour toute question. NDLR : Aucun avis n'a été joint	Le contenu de cette observation à l'email 73, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 73 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
Mail 73				X	X	X								X	X						M. CITARELLA a écrit de nouveau : Veuillez trouver, joint à ce message, l'avis du CDOS 93 relatif au PLUI d'Est Ensemble. Je reste à votre disposition pour toute question <u>Avec l'avis joint suivant</u> : PLUI d'Est Ensemble Avis du CDOS 93 à l'occasion de l'enquête publique Conscient que les problématiques liées aux espaces sportifs de tous types sont un enjeu majeur de l'urbanisme, notamment dans une perspective globale de santé publique, le CDOS 93 suit avec un intérêt certain un grand nombre d'opérations urbaines en Seine-Saint-Denis. Notre coopération avec Est Ensemble dans ce domaine est l'une des plus solides et le CDOS 93 est, par exemple, un acteur bien identifié des opérations du Nouveau plan national de renouvellement urbain (NPNRU) de Bobigny, Montreuil et Bagnolet mais aussi du projet Parc des Hauteurs. Pour ce qui est du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), nous relevons, avec grand plaisir, que le développement d'un urbanisme sportif, c'est-à-dire favorable aux activités physiques et sportives (APS) de tous est inscrit dans les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Nous souhaitons indiquer des pistes pour sa concrétisation en formulant des remarques sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, puis, sur les OAP sectorielles. Table des matières 1. Rendre plus sportives les OAP thématiques 2. Quelques suggestions relatives aux OAP sectorielles intercommunales a. Les OAP sectorielles intercommunales b. Suggestions relatives aux OAP sectorielles communales 3. Remarque sur le règlement et le zonage 4. Conclusion et perspectives 1. Rendre plus sportives les OAP thématiques Le CDOS 93 promeut une ville qui incite à la pratique de l'activité physique et du sport. Dans cette optique, et au vu des coopérations productives qu'il a entreprises avec Est-Ensemble, il souhaite que le PLUI d'Est Ensemble définisse, dans ses OAP thématiques, des axes de travail plus clairs en matière d'urbanisme sportif. La rédaction d'une OAP spécifique aux APS ou, à défaut, l'intégration d'un chapitre concernant les APS dans l'OAP santé seraient tout à fait indiquées. Nous présentons, ci-après quelques éléments qui pourraient nourrir la réflexion et trouver, nous l'espérons, leur place dans les OAP thématiques du PLUI. - Nous recommandons que toute opération urbaine, lorsque cela présente un intérêt tangible,	La maîtrise d'ouvrage propose d'intégrer les propositions formulées au sein des différents documents du projet de PLUI, afin de sensibiliser les populations et les porteurs de projet et de favoriser la pratique du sport sur le territoire.

ANNEXE 2

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.	
																					favorise le développement d'un environnement propice à la pratique de l'activité physique pour tous. A ce titre, une conformité aux logiques de la conception universelle¹ paraît aller de soi. Les présentes recommandations s'appliquent aux espaces publics comme à toutes les installations sportives. Le CDOS 93 est prêt à approfondir ces suggestions dans des cadres plus opérationnels avec les services d'Est Ensemble. Nous précisons que l'intérêt tangible évoqué plus haut est, ici, à définir à l'aune de la potentialité d'amélioration du cadre de pratique intrinsèque à l'opération. Sont donc exclues notre raisonnement les opérations qui, de toute évidence, ne peuvent avoir d'influence sur l'activité physique des individus. - Pour ce qui est des espaces publics, nous préconisons, la réalisation d'aménagements permettant de satisfaire une vaste gamme de niveau d'activité et de typologie de publics. Ouvert par définition à tous, l'espace public doit pouvoir proposer des possibilités de pratique physique à tous. Ainsi, à l'échelle d'un quartier, l'espace public devra être traité selon une logique de polyvalence. A l'échelle d'une installation sportive en accès libre, il conviendra de favoriser, lorsque cela est pertinent, la présence d'une palette d'équipements permettant la pratique, à différents niveaux, d'une activité ou d'activités similaires. L'exemple d'illustration le plus basique peut être donné par la réalisation de pôles regroupant éléments de musculation et éléments de fitness plus doux. Les parcours sportifs envisagés devront aussi obéir à cette logique englobante et progressive et offrir des choix d'itinéraires permettant à toutes les catégories de la population de pratiquer.  <i>Parc Athletics Exploratorium, Odense, Danemark² : mille et une façons d'explorer l'athlétisme</i>	

ANNEXE 2

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.										
																					- Pour ce qui est des installations sportives à accès règlementé, nous préconisons, lorsque cela est techniquement possible, de prévoir, dans leur proximité immédiate, les espaces nécessaires à l'implantation de pratiques plus libres, dans le but de créer des espaces de rencontre entre les différents pratiquants et de donner aux clubs un accès plus facile au public non-licencié, afin de garantir la pérennité, le renouvellement et la vivacité du tissu associatif. <table><tr><td>Priorité clubs/scolaires</td><td>Priorité collectif inorganisé</td><td>Priorité individuel inorganisé</td></tr><tr><td>Gymnase</td><td>City stade couvert-non clos</td><td>Parvis et machines fitness/musculation</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table> <u>L'installation sportive progressive-dégressive (exemple fictif)</u> Largement inspiré d'un concept défini dans le Schéma de cohérence des équipements sportifs de Seine-Saint-Denis (SCOTES)³, le complexe sportif progressif-dégressif est un concept assez simple. Il consiste à regrouper au sein d'un même espace différentes fonctionnalités sportives intérieures et/ou couvertes et/ou extérieures. L'objectif est ici de créer des pôles vivants fréquentés par des publics diversifiés et dont personne ne se sent exclu, ce qui peut parfois être le cas lorsqu'une installation est réservée aux clubs ou lorsque des clubs sont contraints de céder des créneaux d'entraînement pour permettre une pratique libre. Il est également possible de territorialiser les préconisations qui précèdent pour faciliter leur intégration à la logique du PLUI d'Est-Ensemble. En effet, projeter l'urbanisme de demain par l'intermédiaire d'une grille de lecture sportive permet de créer des liens avec les objectifs par ailleurs poursuivis par Est Ensemble. Pour le secteur du Faubourg, on peut notamment parler de sport qui préserve. Dans un secteur très dense, favoriser le développement des APS, notamment dans l'espace public, revient à travailler à la création de lieux facilement identifiables et attirants. Il est évident que la préservation d'espace peu ou pas bâtis peut tout à fait se lier avec un tel procédé. Pour ce qui est de la Plaine de l'Ourcq, la notion de sport qui complète vient immédiatement à l'esprit. Ainsi, dans ce territoire morcelé, auquel on souhaite redonner une urbanité d'ensemble, la construction d'espaces facilitant la pratique des APS revient à créer des liens entre les différents	Priorité clubs/scolaires	Priorité collectif inorganisé	Priorité individuel inorganisé	Gymnase	City stade couvert-non clos	Parvis et machines fitness/musculation				
Priorité clubs/scolaires	Priorité collectif inorganisé	Priorité individuel inorganisé																													
Gymnase	City stade couvert-non clos	Parvis et machines fitness/musculation																													
																															

ANNEXE 2

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.	
																					quartiers ou communes. De même, la Plaine de l'Ourcq étant un espace où la construction d'espaces résidentiels est significative, un travail sur le développement du sport est à même de conduire à une réflexion globale sur l'offre de services, dans le but de proposer des programmes complets, ne reléguant pas les zones résidentielles dans des logiques monofonctionnelles. Enfin, pour le Parc des Hauteurs, on peut aller jusqu'à évoquer le sport qui guide. En effet, le Parc des Hauteurs est, entre autres, un grand parcours sportif. C'est par le sport que l'on pourra découvrir le territoire et c'est aussi par le sport que l'on pourra le jaloner. Les grandes installations sportives existantes ou en projet ont, en effet, tout intérêt à servir de jalon au Parc des Hauteurs si l'on veut que celui-ci soit pleinement intégré par la population et les visiteurs. Pour ce qui est du Parc des Hauteurs et des circulations à vélo, le CDOS 93 préconise la réalisation d'une communication et d'une signalétique spécifiques pour identifier le réseau cyclable. Inspirés par des exemples en Italie et en Espagne⁴, nous souhaitons que des itinéraires vélos soient clairement nommés et définis et que les lieux qu'ils desservent soient très nettement indiqués. 2. Quelques suggestions relatives aux OAP sectorielles Si les OAP thématiques ont vocation à guider et irriguer tout le PLUI, il n'est pas superflu de s'appuyer sur des suggestions plus localisées, pour ce qui est des OAP sectorielles. Nous avons analysé ces dernières et formulons ci-dessous, une série de remarques à leur sujet, qui ont pour but de renforcer la prise en compte des enjeux liés au sport et à l'activité physique. Si une OAP n'apparaît pas, cela signifie simplement que nous n'avons, à ce stade, aucune remarque particulière à formuler à son sujet. En fonction du cas, nos commentaires relèveront d'éléments généralistes ou de points précis. Seront traitées, consécutivement, les OAP sectorielles intercommunales, puis les OAP sectorielles communales. Les références indiquant une page correspondent à la pièce 4.3 OAP Sectorielles du PLUI. a. <u>Les OAP sectorielles intercommunales</u> La Folie, Bobigny, Noisy-le-Sec, Romainville, page 11 et suivantes : une réflexion portant sur la liaison douce directe entre le Canal de l'Ourcq et le Stade de la Motte mérite d'être matérialisée. Cela est d'autant plus important que le Stade de La Motte est actuellement le lieu d'un grand projet sportif avec le Pôle de référence inclusif et sportif métropolitain (PRISME). La Noue-Malassis, Bagnolet, Montreuil, page 15 et suivantes : au vu des projets compris dans le NPNRU, il serait intéressant d'identifier l'ensemble Thorez-Parc du 19 mars (à Bagnolet) comme un parc sportif urbain	

ANNEXE 2

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.	
																					proposant aussi bien activités encadrées qu'activités libres dans les équipements et dans l'espace public. Par ailleurs, nous recommandons que le trajet du Parc des Hauteurs soit visible sur la cartographie. Pont de Bondy, Bondy, Bobigny, Noisy-le-Sec, page 19 et suivantes : pour ce qui est du développement des activités sportives, si le CDOS 93 soutient les orientations affichées en faveur des activités aquatiques et nautiques, il rappelle aussi la nécessité de renforcer les activités terrestres en bord de canal de l'Ourcq. Le CDOS 93 souligne, par ailleurs, que le parc du quartier de l'Abreuvoir a un fort potentiel pour le développement des activités physiques et sportives qu'il convient d'exploiter. Logiquement, nous soutenons les intentions visant à développer une voie douce dans le chemin de Groslay. Raymond-Queneau, Bobigny, Pantin, Romainville, page 29 et suivantes : comme ci-dessus, il convient d'envisager le développement d'activités physiques et sportives sur les berges du Canal. Le secteur d'équipement d'intérêt collectif doit faire une place conséquente au sport, dans le but, notamment, de satisfaire les besoins des habitants du quartier. <u>b. Suggestions relatives aux OAP sectorielles communales Cœur de ville de Bagnolet</u> , page 43 : il convient d'ajouter une référence explicite au sport ou à l'activité physique lorsque l'on évoque les liaisons avec le Parc des Hauteurs, en cohérence avec notre proposition de création d'OAP sport ou d'un enrichissement de l'OAP santé dans une optique sportive. Hypercentre de Bobigny, page 49 : les continuités vertes évoquées méritent à notre sens d'être porteuses d'autres activités physiques, en supplément des circulations douces. Canal/Avenue Gallieni, Bondy page 51 et suivantes : nous attirons l'attention sur la nécessité de questionner l'offre sportive dans une telle opération, visant à construire des habitations supplémentaires. Seule l'offre scolaire est mentionnée dans le document soumis à l'enquête publique. La question de l'occupation des rez-de-chaussée d'immeuble pourra être connectée à celle de l'offre sportive. Nodier, Le Pré-Saint-Gervais page 66 : il semblerait intéressant d'identifier l'espace vert comme complémentaire de l'équipement sportif, pour y prévoir notamment des pratiques individuelles apaisées, en cohérence avec les propos sur la progressivité/dégressivité, présents en partie 1. Fort dit de Romainville aux Lilas, page 73 et suivantes : les liens entre ce secteur et le Parc des Hauteurs, lieu de pratique des APS important, méritent d'être clarifiés. Boissière, Montreuil, page 77 et suivantes : les liens entre ce secteur et le Parc des Hauteurs, lieu de pratique des APS important, méritent d'être clarifiés. Une attention aux enjeux sportifs devra être apportée dans la	

ANNEXE 2

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.	
																					programmation d'équipements. Morillon, Montreuil, page 87 et suivantes : le CDOS 93 participe au pilotage technique de l'opération NPNRU en cours dans ce secteur. Les orientations générales de l'OAP sont satisfaisantes. Nous rappelons néanmoins que les parcours sportifs peuvent être un outil tout à fait indiqué pour accompagner le dispositif d'ouverture du parc Montreuil sur le quartier. Murs à Pêches, Montreuil, page 93 : le sentier de la biodiversité évoqué pourrait se coupler aisément avec un dispositif de promotion de l'activité physique au travers de modules ludiques et doux tels que des jeux d'équilibre ou des parcours pieds-nus, particulièrement indiqués pour des publics familiaux ou seniors. Gabriel Péri, Noisy-le-Sec, page 102 : le lien au Parc des Hauteurs mérite d'être souligné et mis en valeur dans cette OAP. Il conviendrait de créer une liaison évidente entre les nouveaux espaces verts/sportifs évoqués dans la carte p.102 et le tracé principal du Parc des Hauteurs, situé à proximité. Plaine Ouest, Noisy-le-Sec, page 109 : les orientations générales du projet conviennent. La possibilité d'installer des activités (sportives et non sportives) au point d'entrée du Parc des Hauteurs peut être étudiée, dans l'optique de l'accompagnement de pratiques de proximité. 3. Remarque sur le règlement et le zonage Le PLUI prévoit une interdiction de la construction d'équipements sportifs en zone naturelle (zone N) et en zone agricole (zone A). Le CDOS 93 comprend cette interdiction et ne souhaite évidemment la remettre en question. Il apparaît toutefois, que des aménagements pouvant être qualifiés de sportifs (aires de pratiques légères notamment) se révéleraient positifs pour la valorisation de certains espaces, notamment dans le cadre du Parc des Hauteurs. Nous souhaiterions que ce type d'équipement puisse être autorisé en zone N, sous réserve de ne pas nuire effectivement à l'environnement. 4. Conclusion et perspectives Avec ce document, le CDOS 93 entend favoriser une promotion globale d'un urbanisme attentif aux questions de sport et d'activité physique. Pour nous, cet écrit ne peut être une fin en soi. Nous souhaitons, en effet, approfondir les coopérations les coopérations existantes avec les services d'Est Ensemble (NPNRU, Parc des Hauteurs...) et développer de nouvelles actions. Nous restons donc à disposition d'Est Ensemble pour définir un programme collaboratif plus précis. Par ailleurs, nous tenons à signaler que le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis a lancé l'élaboration d'un Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires (PDES). Ce dispositif vise à promouvoir un développement raisonné et maîtrisé des	

ANNEXE 2

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.	
																					sports de nature et de plein air dans le département, en identifiant des sites existants (ou potentiels) d'activité. Dans la mesure où ce plan n'est pas opposable, il semblerait intéressant qu'un document comme le PLUI puisse reprendre les éléments du PDESI le moment venu.	
Mail 74			X																X		SOREQA aménageur a écrit : Nous sommes aménageur de la ZAC de la Fraternité à Montreuil et souhaitons porter à votre attention un élément patrimonial au sein de celle-ci. Le caractère patrimonial de la parcelle dite Volpeller, composée des sections cadastrales AY14, AY18, AY19, AY20, AY 21, tient à un aspect paysagé pittoresque, qui rappelle le passé agricole du site de la ZAC de la Fraternité, avec ses parcelles en lanière. Une venelle pavée, perpendiculaire à la rue de Paris, s'enfonce dans la longueur de la parcelle AY14 en marquant un léger dévoiement qui accentue l'aspect scénographique du lieu et rappelle la profondeur du parcellaire. Des bâtiments bas situés en vis-à-vis le long du passage marquent ce coude, lui conférant son caractère mémoriel. Chacune de ces maisons prises isolément n'a pas de valeur patrimoniale mais c'est le dispositif global encore existant qui mérite d'être conservé. Les maisons fonctionnent par paires, de part et d'autre du passage. D'une part, il est proposé de maintenir quelques-unes de ces constructions témoignant du caractère pittoresque du passage en maintenant les pincements existants. D'autre part, le PLUi demande une distance minimale entre constructions neuves de H=L avec un minimum de 8 m, ce qui engendrerait une allée intérieure trop large, dénaturant le caractère actuel de la venelle et faisant perdre l'effet de pincement qui caractérise le lieu. Par conséquent, pour maintenir le caractère patrimonial du site, nous préconisons de : 1. Bien identifier les bâtiments qui seront conservés par une couleur spécifique (voir doc annexé) 2. Marquer par un système de pointillés le tracé sinueux de la venelle dont le principe, le cheminement ainsi que la largeur limitée doivent être maintenus, sans obérer la constructibilité de l'îlot.	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter les réponses suivantes aux différents points identifiés dans cette observation concernant uniquement la venelle Volpeller : - Tout d'abord, il est proposé de prendre en compte les remarques faites dans le cadre du courrier du 27 septembre 2019 (Personne Publique Associée) concernant la protection patrimoniale et sa représentation, selon la carte en annexe de ce courrier. - Ensuite, concernant la règle de prospect présente dans l'OAP « Environnement », il est proposé de la supprimer, pour éviter toute contradiction avec les règles inscrites dans le règlement. - Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et la question du recul de 8 mètres, il est proposé de reprendre la formulation présente dans le PLU de Montreuil actuellement opposable, permettant aux bâtiments protégés de déroger aux règles générales. - Concernant les règles de stationnement pour le logement social, il est proposé d'étudier la possibilité de dérogation pour les parcelles très contraintes, dans la même logique que la règle existante actuellement sur le Pré Saint-Gervais. - Concernant les règles de stationnement pour les autres destinations, il est proposé d'étudier la pertinence d'une dérogation et de mesurer les conséquences sur les autres villes du territoire. - Concernant les règles sur la nature en ville (alignements d'arbres à conserver alors qu'ils n'existent plus et continuités vertes ou piétonnes inscrites sur des parcelles envisagées pour être construites dans les projets actuels, il est proposé de mettre à jour ces éléments dans le règlement et le zonage.

ANNEXE 2

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.	
Mail 75														X						X	AUCHAN Retail a écrit : Nous venons vers vous concernant l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUI d'Est-Ensemble se déroulant entre le 7 octobre 2019 et le 7 novembre 2019 et vous prions de bien vouloir trouver ci-joint un courrier d'observations et sa pièce jointe pour le compte de AUCHAN RETAIL France. Je vous en souhaite bonne réception. Une copie de ce courrier vous est également transmise parallèlement par la voie postale. Objet : Observations de AUCHAN RETAIL dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLUI d'Est- Ensemble Par arrêté en date du 16 septembre 2019 n°2019-1207, le Président de l'Etablissement Public Territorial Est-Ensemble a procédé à l'ouverture et à l'organisation de l'enquête publique pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) d'Est-Ensemble. Par la présente, nous vous prions de bien vouloir trouver la contribution d'AUCHAN RETAIL France. 1. AUCHAN RETAIL France est propriétaire et gestionnaire d'une parcelle et d'actifs immobiliers commerciaux au sein de la commune de Romainville sis 97 rue de la République. Cette parcelle, d'une contenance de 8 200 m2 environ, référencée au cadastre sous le numéro 000 AE 282, s'insère dans un îlot urbain délimité par les rues de la République, Benfleet, du 8 Mai 1945 et Pierre Curie. Elle est située en zone UM du projet de zonage du PLUI. 2. La commune de Romainville poursuit sa mutation, notamment en vue de l'arrivée de la ligne 11 du Métropolitain à l'horizon 2023 et celle du Tramway 1 qui participeront au désenclavement de la ville aujourd'hui dépourvue de transports en commun ferroviaires. La commune s'inscrit dans un objectif de stabilité démographique autour des 25 000 habitants et souhaite privilégier un accroissement modéré de sa population pour préserver son paysage de « petite ville » tout en poursuivant son dynamisme. Pour cela, elle souhaite encourager et optimiser les effets des grands projets en termes de valorisation foncière, d'espaces publics, de développement de l'habitat et de développement économique, à forte qualité environnementale. La mise en place d'un PLU agricole en 2013 confirme l'engagement de la commune dans le développement durable et l'amélioration du cadre de vie. Sur le volet commercial, les évolutions des modes de consommation ont	Suite à des échanges avec la ville de Romainville, la maîtrise d'ouvrage propose de prendre en compte en partie les demandes formulées dans cette observation : - Concernant la demande de surhauteur à 19 mètres (6 étages) le long de la rue de la République, il est proposé de ne pas répondre favorablement à cette demande. En effet, la largeur ne nous paraît pas adaptée pour accueillir de telles hauteurs de construction sans dénaturer les avoisinants et la qualité du cadre de vie. Les hauteurs projetées de 13m (R+3) avec possibilité d'un niveau supplémentaire en combles nous semblent suffisantes pour répondre aux enjeux d'intensification urbaine et de qualité paysagère soulevées. - Par contre, concernant la disposition limitant le commerce de détail à 500 m² maximum, il est proposé de la revoir, pour ne pas bloquer le fait de renouveler les parcelles comportant des commerces existants dont la surface est supérieure à 500 m². Ainsi, la maîtrise d'ouvrage propose d'étudier les possibilités d'augmentation du seuil, voire de suppression complète de la mesure.

ANNEXE 2

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.	
																					également mis le commerce de détail en difficulté à Romainville : 40% « d'évasion commerciale » vers des centres commerciaux situés en dehors de la commune. 3. Une polarité commerciale pour le quartier des Grands Champs Le site Auchan est implanté à l'articulation de trois quartiers du Bas-Pays de Romainville, le quartier Marcel Cachin, le centre-ville et le quartier des Grands Champs. Son emplacement stratégique est caractérisé par sa forte visibilité rue de la République et une bonne accessibilité (à 10 min à pied de la future station Place Carnot de la ligne 11 et 8 min de la future station Collège G. Courbet du tramway). Le tissu urbain dans lequel il évolue est un tissu en transformation, principalement résidentiel. Le territoire est composé de typologies très variées : du logement individuel, de petits collectifs et quelques grands gabarits d'habitat collectif moderne bordent quelques entrepôts et activités artisanales. 4.Ces constats offrent un cadre d'opportunités pour réfléchir aux évolutions et à la modernisation de notre site commercial. Le supermarché Auchan connaît un nombre de clients en hausse (+2,30% entre 2016 et 2017) et se positionne parmi les meilleurs supermarchés Auchan de France. 5. Or, à la lecture des orientations réglementaires du projet de PLUI, il nous semble que certaines règles pourraient faire l'objet d'ajustements, sans remettre en cause l'intégrité des objectifs visés, pour permettre la mutabilité du site et pérenniser cette polarité commerciale en adéquation avec le projet territorial. 6. Le projet de PLUI identifie le site Auchan dans la zone UM. La zone UM correspond « aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire. Cette zone présente des formes urbaines hétérogènes présentant une mixité de fonctions et une certaine densité ». 6.1 Le projet de PLUI prévoit de limiter, dans son règlement de zone UM, le développement de surfaces de commerce de détails à 500 m² par unité foncière dans la commune de Romainville. « Sur le territoire de la commune de Romainville, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500m² ».	

ANNEXE 2

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.													
																					Zone UM a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions <table><thead><tr><th>Les destinations et sous destinations</th><th>Autorisé</th><th>Interdit</th><th>Autorisé sous condition...</th></tr></thead><tbody><tr><td>Commerces et activités de services :</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Artisanat et commerce de détail</td><td></td><td></td><td> ...de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone. Sur le territoire de la commune de Noisy-le-Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m² sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique. Sur le territoire de la commune de Romainville, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m². </td></tr></tbody></table> Source : Projet de PLUI Est-Ensemble, https://www.est-ensemble.fr/sites/default/files/5.1_reglement.pdf, 28/10/2019 Cette disposition écarte ainsi la possibilité d'agrandir ou de démolir et reconstruire un nouveau supermarché de dimension équivalente (environ 2500 m2 de surface de vente). Cette disposition écarte le potentiel de transformation de cette parcelle, son amélioration, sa végétalisation, sa valorisation qui nécessiterait le dépôt d'un permis de construire qui ne pourrait être autorisé en l'état de la réglementation. 6.2. Cette perte de droits à construire de la surface commerciale s'accompagne d'une perte de droits à construire dans la hauteur à l'alignement de la rue de la République. En effet, le PLU de Romainville accordait sur le front de rue de la République la possibilité d'élever un bâtiment à 19 m afin de maintenir une continuité bâtie et une cohérence paysagère ; cette hauteur était abaissée à 13 m en cœur d'îlot. Le projet de PLUI autorise une hauteur plafonnée à 13 m sur l'ensemble de la parcelle, soit une perte de deux niveaux de constructibilité à l'alignement de la rue de la République sur une profondeur de 16 m (sous-secteur Ap). 7.La délibération du 4 juillet 2017 ayant prescrit le PLUI prévoit parmi les	Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...	Commerces et activités de services :				Artisanat et commerce de détail			...de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone. Sur le territoire de la commune de Noisy-le-Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m² sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique. Sur le territoire de la commune de Romainville, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m².	
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...																															
Commerces et activités de services :																																		
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone. Sur le territoire de la commune de Noisy-le-Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m² sont autorisés uniquement le long des linéaires identifiés sur le document graphique. Sur le territoire de la commune de Romainville, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m².																															

ANNEXE 2

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.	
																					objectifs poursuivis qu'il convient de « concilier l'intensification urbaine, la qualité du cadre de vie et la qualité paysagère ». Il ressort du PADD du PLUI deux objectifs que peut porter le devenir du site Auchan. Le premier est celui de cultiver une identité économique, équilibrée et diversifiée, en participant notamment au rééquilibrage économique, à l'attractivité du territoire, à la réappropriation de la proximité. Le deuxième est celui d'intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire, en recomposant notamment le circuit de l'eau dans l'îlot, en requalifiant les aires de stationnement, en poursuivant l'effort sur la végétalisation et le projet paysager. Nous connaissons la complexité de ces projets et nous voulons à travers ce courrier affirmer notre volonté de construire le projet urbain de transformation de notre site commercial en lien étroit avec les élus de la ville et du territoire. Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à nos observations. Nous restons à votre disposition pour toute précision ou complément.	
Mail 76												X			X						M. JOUYAUX a écrit : je vous écris pour contester le changement d'attribution du zonage des 3 parcelles qui m'appartiennent et situées au 2/4 rue Pierre et Marie Curie ainsi que le 49 rue Lénine, 93170 Bagnolet. Nous avons maintenant des immeubles qui nous encerclent de chaque côté. Nous ne sommes que 4 pavillons et cela ne justifie pas ce nouveau titre d'une zone Pavillonnaire (UH). Nous avons déjà subi les préjudices des travaux, perte de lumière et de la valeur immobilière et nous n'imaginons même pas les conséquences sur le quotidien de nos quatre pavillons après la construction d'un énorme immeuble prévu à la place de la clinique de la Dhuys. Pour moi ainsi que pour nous 3 voisins la modification du PLUI est un préjudice supplémentaire et c'est pour cela que je le conteste.	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 remarque. 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. Ce classement en zone UH (parcelles classées en zones UM 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. 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

ANNEXE 2

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 intéressantes l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						préservation de la biodiversité. Il s'agit là de moyens mobilisés pour renforcer la résilience du territoire.
Mail 77												X			X						Mme POLIN de Bagnolet a écrit : Je suis propriétaire d'une maison située au n°51 de la rue Lénine Je conteste l'attribution de zonage en zone pavillonnaire de l'endroit que j'occupe. En effet nous sommes actuellement 4 propriétaires entourés d'immeubles. En ce moment les travaux de démolition de la clinique de la Dhuys ont démarré afin d'y accueillir un nouvel immeuble. Accepter ce projet reviendrait à ce que le PLUI nous impose d'être les résistants de la dernière heure, un peu comme les habitants d'un village gaulois, tout en étant entouré d'immeubles que la mairie a accepté de faire construire. Cette résistance ne doit pas nous être imposée. Mes voisins et moi-même n'avons pas décidé d'être entouré d'immeubles. Maintenant que c'est fait, cela n'a plus de sens de prendre les 4 pavillons qui restent et d'en faire une zone pavillonnaire. Il suffit de regarder l'extrait du plan de zonage pour se rendre compte que ce petit morceau du côté impair de la rue Lénine + un petit bout rue Pierre Curie en zone pavillonnaire n'a aucun sens. Je vous mets en PJ l'extrait du projet qui est très parlant Je conteste donc l'attribution de zonage en zone pavillonnaire de la parcelle dont je suis propriétaire. 	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 remarque. 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. Ce classement en zone UH (parcelles classées en zones UM 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. 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.

ANNEXE 2

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.	
Mail 78							X						X						X		ICF Habitat La Sablière a écrit : Vous trouverez ci-joint un courrier d'observations formulées pour le compte d'ICF Habitat La Sablière dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLUI d'Est Ensemble. Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous ne manquerez pas de porter à ces observations, lesquelles justifient la nécessité de faire évoluer les règles d'urbanisme envisagées en zone urbaine « UC » par le projet de PLUI Est Ensemble et, à défaut, la formulation de réserves expresses de la part de la Commission d'enquête publique. Nous restons à votre disposition pour toute précision ou complément. « J'ai l'honneur de venir vers vous au nom et pour le compte d'ICF HABITAT LA SABLIERE, qui est un promoteur de premier plan, développant une offre d'habitats abordables en ILE- DE-FRANCE, notamment par la construction de logements sociaux et intermédiaires. A ce titre, un projet de construction a été développé aux n°178 à 182 rue de Paris dans la commune des LILAS. Ce projet a été autorisé le 10 novembre 2017 sous le n° PC 093 045 17 B0006 pour la réalisation de 128 logements dont 93 logements sociaux, en lieu et place d'un immeuble social vétuste et d'un pavillon ancien. Par un jugement du 2 octobre 2019, le Tribunal administratif de MONTREUIL a annulé ce permis de construire au motif que l'article UA 13-1 du règlement du PLU de la commune des LILAS prévoyait de développer tout projet immobilier en tenant compte de la végétation existante, en s'assurant que les arbres soient « conservés au maximum ». Selon le Tribunal, pour respecter cette prescription, le projet de	Concernant cette observation, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter des réponses aux différents points abordés : - Tout d'abord, concernant l'écriture réglementaire vis-à-vis des arbres existants, la maîtrise d'ouvrage propose de réajuster la règle, pour bien signifier la logique « Eviter / Réduire / Compenser » et éviter toute ambiguïté sur ce point. De plus, la maîtrise d'ouvrage indique que certaines erreurs matérielles devraient effectivement être corrigées, concernant le remplacement des arbres existant, et elle propose qu'un travail d'articulation des différentes parties abordant la question des arbres soit réalisé à l'échelle du règlement, pour bien veiller à la cohérence entre les différentes prescriptions. - Ensuite, concernant le nombre de places de stationnement exigé à proximité des transports collectifs, la maîtrise d'ouvrage propose, en accord avec la ville des Lilas, la possibilité de déroger à ces règles pour mixité sociale soit mise en place.

ANNEXE 2

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.	
																					construction contesté devait être étudié dans le sens d'une conservation maximum des éléments paysagers, et notamment des arbres préexistants sur le terrain, sans tenir compte de leur absence d'intérêt floristique ou esthétique. Ainsi, bien que les arbres présents sur le terrain ne présentent aucun intérêt patrimonial, qu'ils ont subi des coupes sévères répétées en raison de leur proximité avec le bâti existant, et que nombre d'entre eux sont dans un état phytosanitaire très dégradé, la mesure prise par le maître d'ouvrage consistant à prévoir le remplacement des arbres abattus a conduit à l'annulation du permis de construire dont plus de 90 logements sociaux. Dans ce contexte, ICF HABITAT LA SABLIERE est attentive aux évolutions des règles d'urbanisme prévues par le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'EST ENSEMBLE, en particulier dans la commune des LILAS où elle est propriétaire d'un ensemble immobilier de logements sociaux relativement vétustes, et souhaite formuler les observations suivantes dans le cadre de l'enquête publique relative à ce projet de PLUi. Le terrain d'assiette du projet précité, situé aux 0*178 à 182 rue de Paris, est classé en zone urbaine « UC » dans le plan du projet de PLUi :  Pour cette zone « UC », la référence « 14 J 16 » est indiquée sur le plan, laquelle permet d'identifier les règles d'urbanisme applicables. 1. Concernant les règles d'urbanisme, ICF HABITAT LA SABLIERE souhaite tout d'abord attirer l'attention de la commission d'enquête publique sur les règles relatives aux arbres en ville. Les « dispositions communes à toutes les zones » du projet de règlement prévoient c. Nature en Ville La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée. Ces espaces doivent comporter un minimum de : * Lorsque l'unité foncière de l'opération est inférieure* à 500m² : • un arbre à moyen développement par tranche de 100m¹ d'espace de pleine terre dont au moins 50% est entamée ; • Lorsque l'unité foncière de l'opération est supérieure i 500m² : • Un arbre à grand développement ou deux arbres i moyen développement par	- Concernant le principe de bandes principales et secondaires, dans la zone UC14J16, la maîtrise d'ouvrage propose que cette règle soit ajustée, en accord avec la ville des Lilas, pour ne plus avoir de bande principale. - Concernant le principe d'indiquer un nombre de niveaux maximum en plus de la hauteur maximale, la maîtrise d'ouvrage a instauré ce principe pour garantir que les bâtiments disposent d'un rez-de-chaussée suffisant pour accueillir des activités et que les logements disposent d'une hauteur sous plafond suffisante Globalement, la maîtrise d'ouvrage rappelle que le territoire d'Est Ensemble est en forte mutation et qu'il fait l'objet de nombreux projets. Le projet de PLUi n'a pas vocation à empêcher toute mutation mais à les encadrer, avec une volonté de maîtrise de ce développement. De plus, la maîtrise d'ouvrage rappelle également que le territoire tient totalement ses engagements de production de logements et que les personnes publiques associées n'ont pas interpellé la maîtrise d'ouvrage sur le fait que le PLUi irait à l'encontre des lois de lutte contre l'étalement urbain, le PLUi visant uniquement à encadrer la constructibilité pour conserver une bonne qualité de vie sur le territoire, tout en le densifiant.

ANNEXE 2

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.	
																					tranche de 100m² d'espace de pleine terre dont au moins 50% est entamée ; Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements réalisés. L'implantation des arbres doit être intégrée entre les emplacements dans une fosse de 12m3 minimum par arbre et constituer un traitement paysager qualitatif. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. De plus, les aires de stationnement extérieures doivent être également conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les essences d'arbres et d'arbustes pour les haies seront choisies afin de garantir une diversité de spécimen et de taille. Les espaces libres Imperméabilisés doivent être le plus limité possible. Les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables. Dans le cadre d'un permis de construire, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit Joindre un relevé de terrain indiquant remplacement des arbres existants, les arbres à abattre et l'emplacement des arbres à replanter. Les arbres existants devront être préservés et tout abattage d'arbre Impliquera un remplacement par un sujet dont le développement à terme sera équivalent. De plus, tout abattage d'arbre devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la ville. Sont exemptés de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100m² d'espace de pleine terre une fois le projet réalisé. Cette disposition générale prévoit d'emblée que « les arbres existants devront être préservés ». A la lumière du jugement rendu récemment par le Tribunal administratif de MONTREUIL concernant une disposition proche du PLU des LILAS alors applicable, ICF HABITAT LA SABLIERE souhaite attirer l'attention de la commission d'enquête sur cette obligation, qui pourrait impliquer que le PLUi impose la préservation de tout arbre existant en zone urbaine. Cette obligation de principe est prévue tout en indiquant que « tout abattage d'arbre impliquera un remplacement par un sujet dont le développement à terme sera équivalent » et « devra faire l'objet d'une autorisation ». Ainsi, la préservation de tous les arbres est imposée, tout en prévoyant une autorisation possible pour abattre un arbre, quel qu'il soit. Il en résulte un dispositif contradictoire et difficilement compréhensible. Bien plus, outre la question de savoir à quel moment le PLUi considère qu'un élément végétal doit être considéré comme un « arbre », le règlement ne prévoit aucun critère pour justifier ou non la délivrance d'une autorisation d'abattage au regard de l'obligation de préservation précitée ?	

ANNEXE 2

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.	
																					Cette autorisation est requise de manière générale, même s'il ne s'agit pas d'un arbre remarquable, intéressant écologiquement, ou d'un espace protégé comme le PLUi en prévoit. Les dispositions « <i>f. Nature en ville</i> » prévoient pour les arbres remarquables : * Les arbres remarquables I Des arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées aux réseaux d'infrastructure souterrains. * Les alignements d'arbres à préserver - - - - Des alignements d'arbres sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements d'arbres doivent être conservés. Pour des raisons phytosanitaires avérées, en cas de travaux et/ou pour les besoins de projets de construction nécessitant des abattages d'arbres, des dérogations limitées pourront être accordées. * Les alignements d'arbres à créer Au sein des alignements d'arbres à créer au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées. La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie. (...) <u>Espaces paysagers protégés (EPP) :</u> Ce sont des éléments de paysage et/ou des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et qui peuvent définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés. Il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L- 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, tes terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Il conviendrait de clarifier les règles prévues pour les arbres existants, notamment pour ceux que le PLUi n'identifie pas comme présentant un intérêt particulier et ce, afin de sécuriser les autorisations d'urbanisme à délivrer au sein de zones urbaines denses, tel que le centre de la commune des LILAS. Plus loin, l'autorisation d'abattage qui doit être sollicité auprès de la	

ANNEXE 2

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.	
																					Mairie concernée nécessiterait, à tout le moins, d'être encadrée juridiquement afin d'éviter tout débat sur le caractère arbitraire des autorisations à délivrer. Enfin, l'obligation précitée de remplacer un arbre abattu par un spécimen de développement équivalent n'est pas reprise au titre des dispositions « c. Emprise au sol des constructions et nature en ville » : <u>Dispositions transversales :</u> ■ Les arbres à grand développement doivent être préservés, ou, quand leur abattage est nécessaire, deux arbres A développement équivalent doivent être replantés sur le terrain pour un arbre abattu. • 1/3 au minimum des espaces de pleine terre doivent être plantés d'arbres à développement moyen (cf. b liste des essences préconisées dans le dictionnaire commun). • Pour les terrains accueillant un urbanisme sur dalle existant A b date d'approbation du présent règlement, pour les aménagements, les obligations de pleine terre peuvent être remplacées par l'utilisation d'un coefficient de biotope. - Pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage : • L'emprise au sol existante, si elle est supérieure A ce qui est autorisée par le règlement constitue alors l'emprise au sol maximale autorisée. • Le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le présent règlement (Page 163/306 du règlement) La règle qui est fixée par ces « <i>dispositions transversales</i> » n'est plus d'un arbre replanté pour un arbre abattu tel que prévu ci-dessus (« tout abattage d'arbre impliquera un remplacement par un sujet dont le développement à terme sera équivalent »), mais un arbre abattu doit être remplacé par deux arbres. Il y a donc contradiction apparente qu'il conviendrait de lever afin que le PLUi impose des règles cohérentes entre elles. D'ailleurs, la notion de la nécessité de l'abattage n'est pas précisée par ces « dispositions transversales » et pourrait être source d'imprécision préjudiciable. Il ne semble pas qu'il s'agisse d'une nécessité phytosanitaire telle que prévue pour les arbres remarquables. Le maintien de règles imprécises est une source de risque juridique pour le développement de projet constructif y compris de logements sociaux, ainsi que ICF HABITAT LA SABLIERE a pu le constater très récemment. Les règles concernant le traitement des arbres en ville nécessitent d'être précisées et il est demandé à la commission d'enquête de formuler une réserve expresse sur ce point.	

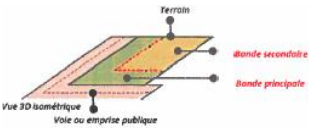
ANNEXE 2

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.																															
																					2. Ensuite, les règles relatives à la création d'aires de stationnement appellent les observations suivantes de la part d'ICF HABITAT LA SABLIERE. Le projet de règlement du PLUI prévoit « e. Stationnement » : Règles concernant les véhicules motorisés : <table><tr><th>Les destinations et sous destinations</th><th>Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement</th><th>Au-delà des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement</th></tr><tr><td>Habitation :</td><td>Est exigé au minimum :</td><td>Est exigé au minimum :</td></tr><tr><td>Logement</td><td>0,5 place par logement créé</td><td> - A Montreuil : 0,85 place par logement créé - A Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Le Pré Saint-Gervais et Romainville : 0,8 place par logement créé - A Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec : 1 place par logement créé - A Romainville en zone UH : 1 place par logement créé </td></tr><tr><td>Logement social</td><td>0,25 place par logement social créé - A Romainville : 0,5 place par logement social créé </td><td>0,5 place par logement social créé</td></tr><tr><td>Hébergement</td><td colspan="2">le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction. pour les EHPAD et les résidences étudiantes 1 place pour 3 chambres.</td></tr><tr><td>Commerces et activités de services :</td><td colspan="2">Est exigé au minimum :</td></tr><tr><td>Artisanat et commerce de détail</td><td colspan="2" rowspan="4">Au delà de 200 m² : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</td></tr><tr><td>Restauration</td></tr><tr><td>Commerce de gros</td></tr><tr><td>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</td></tr><tr><td>Hébergement hôtelier et touristique</td><td colspan="2">1 place pour 5 chambres</td></tr><tr><td>Cinéma</td><td colspan="2">le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.</td></tr></table> Le règlement précise que : En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non- opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations. Il peut être tenu quitte de ces obligations en Justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 500 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Il devra néanmoins justifier de l'impossibilité	Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Au-delà des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :	Logement	0,5 place par logement créé	- A Montreuil : 0,85 place par logement créé - A Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Le Pré Saint-Gervais et Romainville : 0,8 place par logement créé - A Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec : 1 place par logement créé - A Romainville en zone UH : 1 place par logement créé	Logement social	0,25 place par logement social créé A Romainville : 0,5 place par logement social créé	0,5 place par logement social créé	Hébergement	le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction. pour les EHPAD et les résidences étudiantes 1 place pour 3 chambres.		Commerces et activités de services :	Est exigé au minimum :		Artisanat et commerce de détail	Au delà de 200 m² : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.		Restauration	Commerce de gros	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 5 chambres		Cinéma	le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.		
Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement	Au-delà des périmètres autour des gares identifiés sur le plan de stationnement																																																		
Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :																																																		
Logement	0,5 place par logement créé	- A Montreuil : 0,85 place par logement créé - A Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Le Pré Saint-Gervais et Romainville : 0,8 place par logement créé - A Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec : 1 place par logement créé - A Romainville en zone UH : 1 place par logement créé																																																		
Logement social	0,25 place par logement social créé A Romainville : 0,5 place par logement social créé	0,5 place par logement social créé																																																		
Hébergement	le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction. pour les EHPAD et les résidences étudiantes 1 place pour 3 chambres.																																																			
Commerces et activités de services :	Est exigé au minimum :																																																			
Artisanat et commerce de détail	Au delà de 200 m² : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.																																																			
Restauration																																																				
Commerce de gros																																																				
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle																																																				
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 5 chambres																																																			
Cinéma	le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.																																																			

ANNEXE 2

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.	
																					technique de satisfaction aux obligations. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement ou a fait partie d'un projet autorisé et répond à un besoin réglementaire Initial, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, Il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2* et 3* de l'article L 151- 34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. Le projet de PLUi impose la création de places de stationnement pour la création de logements sociaux, de résidences étudiants ou d'EHPAD situés à proximité d'une station de métro ou de RER. Pour un projet tel que celui développé par ICF HABITAT LA SABLIERE dans la commune des LILAS, comportant des logements en accession et des logements sociaux, 23 places de stationnement seraient imposées pour la construction de 91 logements sociaux. La reconstruction de logements sociaux vétustes par des logements neufs conduirait à créer des aires de stationnement à proximité des transports en commun. Il ne s'agit pas d'une mesure favorable au développement de l'offre de logements sociaux ou intermédiaires en milieu urbain dense, d'autant que cette obligation s'ajoute à celle de la préservation de tous les arbres existants, contraignant la configuration des projets de renouvellement urbain. Ces obligations de créer des stationnements ne prennent pas en compte la version en vigueur des dispositions des articles L.151-34 et -35 du code de l'urbanisme. L'article L.151-34 tel que modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dispose que : « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : 1* De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; 1* bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du code	

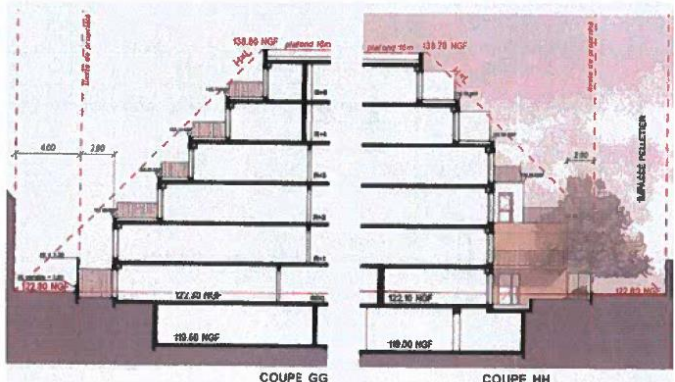
ANNEXE 2

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.	
																					de la construction et de l'habitation ; 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles ; 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation. Et l'article L. 151-35 dispose que : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L.151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, v compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ». Il conviendrait de justifier la nécessité de contraindre la création de logements sociaux et de résidence à proximité des stations de transport en commun. 3. Par ailleurs, l'introduction des bandes principales et secondaires dans la définition de l'emprise au sol vient limiter la constructibilité des emprises foncières, en particulier celles dont les dimensions permettraient le développement de projet urbain important. En effet, les « Définitions » prévoient deux bandes : • La bande de constructibilité principale correspond à la partie du terrain se situant entre l'alignement ou la limite qui s'y substitue et une profondeur donnée calculée perpendiculairement à ce dernier. • Elle peut être définie dans le règlement et/ou être représentée graphiquement sur le plan de zonage. La bande de constructibilité secondaire correspond au terrain hors bande de constructibilité principale  Pour les zones en indice « J », les règles fixées sont les suivantes :	

ANNEXE 2

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.	
																					 Emprise au sol des constructions : Dans la bande principale d'une profondeur de 20 mètres, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% maximum de la superficie du terrain située dans cette bande. Dans la bande secondaire, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% maximum de la superficie du terrain situé dans cette bande  Nature en ville : Dans la bande principale d'une profondeur de 20 mètres : • Une part de 15% minimum de la superficie du terrain située dans cette bande doit être traitée en espace de pleine terre • En plus de la règle d-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du terrain située dans cette bande doit être traitée en coefficient de biotope. Dans la bande secondaire, au minimum 50% de la superficie du terrain située dans cette bande doit être traitée en espace de pleine terre Ainsi, au-delà de 20 mètres depuis la voie publique, la possibilité de construction serait très limitée puisque l'emprise au sol ne peut être que de 30 % de cette partie du terrain. Par conséquent, un terrain disposant d'une longueur importante, à l'instar de celui de ICF HABITAT LA SABLIERE dans la commune des LILAS, s'en trouve fortement impacté. La limitation d'emprise au sol ne prend pas expressément en compte l'existence d'une impasse privée sur une limite séparative de propriété, ni la configuration du bâti qui permettrait une jonction avec les héberges de bâtiments voisins. La règle imposée crée ainsi une contrainte importante en réduisant l'emprise au sol dans une zone de centralité urbaine et ce, d'autant que la hauteur des constructions en zone « UC » est dans le même temps limitée à R+4 et 16 mètres :	

ANNEXE 2

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.																						
																					Tableau récapitulatif des indices : <table><tr><th>Nom de l'indice</th><th>Hauteur maximum autorisée en mètres</th><th>Nombre de niveaux maximum autorisés</th></tr><tr><td colspan="3">Applicable au terrain</td></tr><tr><td>4</td><td>4</td><td>R</td></tr><tr><td>7</td><td>7</td><td>R+1</td></tr><tr><td>10</td><td>10 Disposition spécifique à Romainville Inscrite dans l'indice</td><td>R+2 Disposition spécifique à Romainville Inscrite dans l'indice</td></tr><tr><td>13</td><td>13 Disposition spécifique à Romainville Inscrite dans l'indice</td><td>R+3 Disposition spécifique à Romainville Inscrite dans l'indice</td></tr><tr><td>16</td><td>16</td><td>R+4</td></tr></table> Or, une hauteur de 16 mètres peut tout à fait permettre une construction en R+5, telle que le projet d'ICF HABITAT LA SABLIERE le prévoyait sur son terrain :  La règle de hauteur ne paraît ainsi pas suffisamment justifiée en ce qu'elle prévoit une double limite de 16 mètres et de 4 étages. Couplée à l'emprise très limitée en bande secondaire, cette règle tend à entraver le développement de projet pouvant s'intégrer sans difficulté au sein du bâti existant. Au total, le projet de PLUi contraint la densification des zones urbaines, ce qui va à rencontre des prescriptions du législateur en la matière et porte atteinte à l'objectif	Nom de l'indice	Hauteur maximum autorisée en mètres	Nombre de niveaux maximum autorisés	Applicable au terrain			4	4	R	7	7	R+1	10	10 Disposition spécifique à Romainville Inscrite dans l'indice	R+2 Disposition spécifique à Romainville Inscrite dans l'indice	13	13 Disposition spécifique à Romainville Inscrite dans l'indice	R+3 Disposition spécifique à Romainville Inscrite dans l'indice	16	16	R+4	
Nom de l'indice	Hauteur maximum autorisée en mètres	Nombre de niveaux maximum autorisés																																									
Applicable au terrain																																											
4	4	R																																									
7	7	R+1																																									
10	10 Disposition spécifique à Romainville Inscrite dans l'indice	R+2 Disposition spécifique à Romainville Inscrite dans l'indice																																									
13	13 Disposition spécifique à Romainville Inscrite dans l'indice	R+3 Disposition spécifique à Romainville Inscrite dans l'indice																																									
16	16	R+4																																									

ANNEXE 2

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.	
																					de lutte contre l'étalement urbain. Ici encore, il est demandé à la commission d'enquête de rendre, sinon un avis défavorable, à tout le moins un avis réservé sur les contraintes trop importantes du projet en termes de densification des zones urbaines. Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous ne manquerez pas de porter aux observations exprimées par ICF HABITAT LA SABLIERE dans le cadre de la présente enquête publique, lesquelles justifient la nécessité de faire évoluer les règles d'urbanisme envisagées en zone urbaine « UC » par le projet de PLUI EST ENSEMBLE et, à défaut, la formulation de réserves expresses de la part de la Commission d'enquête publique. Nous restons à votre disposition pour toute précision ou complément.	
Mail 79															X				X		Mme PINCHON a écrit : Demande de modification du PLUI Est Ensemble - Association Quatorze Nous vous adressons cette demande, suite à notre rendez-vous à Montreuil le 23 Octobre 2019 avec l'enquêtrice en charge de l'enquête publique du PLUI d'Est Ensemble. Depuis l'élection du projet Montreuil Vivre Ensemble au budget participatif de la ville de Montreuil en Juillet 2018, l'association Quatorze pilote le développement de ce projet d'hébergement de jeunes en situation précaire. La parcelle allouée par la ville pour ce projet est située au 15-17 rue Claude Bernard à Montreuil, pour une durée de 5 ans renouvelable. Plusieurs aspects du règlement du nouveau PLUI viennent contraindre fortement la mise en place de ce projet. 1) Linéaire commercial à protéger Dans le PLUI il est indiqué que toute nouvelle construction dans la rue Claude Bernard est contrainte par la règle du linéaire commercial à protéger ou à créer au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme : "Sur les linéaires commerciaux à protéger ou à créer identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée de la construction sur rue doivent être à destination de commerce et activités de services, hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble." (Règlement, III "dispositions applicables à toutes les zones, p88). Le fait que cette rue soit classée en linéaire commercial à protéger ou à créer est contestable à plusieurs titres : - la rue Claude Bernard est une petite rue calme, pavillonnaire, très résidentielle, - la rue est en impasse et le restera suite aux travaux voisins d'aménagement du Tram (T1), - la zone EPP rend difficile la construction de commerces en rez-de-	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage propose que le linéaire commercial soit enlevé, car il ne semble pas cohérent avec ce secteur. Cependant, concernant le périmètre de constructibilité limitée, il est proposé de le maintenir tant que le projet urbain n'est pas dessiné.

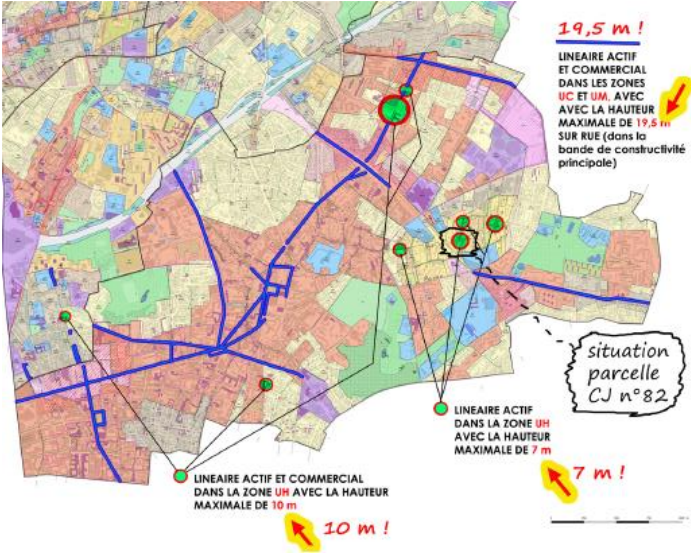
ANNEXE 2

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.	
																					chaussée, - des plaintes ont déjà été déposées par les riverains concernant le bruit engendré par le restaurant "Chez Carla", situé au début de la rue. Cette rue n'a pas vocation à devenir une rue commerçante et nous demandons à ce qu'elle ne soit plus classée comme telle, sur son versant Nord tout du moins, afin de permettre la construction du projet Montreuil Vivre Ensemble. 2) Périmètre de constructibilité limité De plus, la parcelle se situe dans un périmètre de construction limitée qui autorise des constructions, mais avec maximum 50m² de surface de plancher sur la parcelle. "Au sein des périmètres de constructibilité limitées repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L151-415° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi (XX/XX/XXXX) dans la limite de 50m² de Surface de Plancher" (Règlement, III dispositions communes à toutes les zones, p92). Cette règle est également incompatible avec notre projet. Cette règle nous paraît en contradiction avec la règle précédente de linéaire commercial à protéger ou à créer. En effet, il serait alors possible que de créer 50m² de commerces, sans pouvoir créer d'hébergement. Nous demandons à ce que la parcelle OQ175 soit exemptée de la règle de constructibilité limitée. Le projet Montreuil Vivre Ensemble projet est un projet d'intérêt général, qui permet d'héberger des jeunes en situation précaire sur une parcelle mise à disposition par la mairie de Montreuil. Nous ne pourrions être en mesure de le réaliser si le PLUi n'est pas modifié, et formulons ces demandes dans ce sens. D'avance, je vous remercie de l'attention que vous avez porté à notre demande.	
Mail 80														X						X	Mme RAZAVET a écrit : J'aurais 2 requêtes concernant la zone UH MAP à Montreuil : 1 - CONCERNANT L'UTILISATION DES REZ-DE-CHAUSSEE DANS LA ZONE SOUS LINEAIRE ACTIF LA QUESTION : Dans la zone UH du secteur des Murs-à-Pêches, sur les parcelles marquées avec linéaire actif à protéger ou à créer, serait-il possible que les parties du rdc côté jardins, qui ne donnent pas directement sur la rue	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage précise que le secteur des Murs à Pêches est avant tout dédié au développement d'activités d'agriculture urbaine et culturelles. Cependant, il a été permis, en certains endroits bien précis, de construire en R+1 sur rue, ce afin de contribuer à l'animation des rues des Murs à Pêches. Cette constructibilité est ainsi logiquement assortie d'une obligation de réaliser des activités en rez-de-chaussée, qui peuvent par ailleurs avoir des résonances

ANNEXE 2

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.	
																					soient dédiées à l'habitation ? Sur la page 87 du Règlement du PLUI, il est dit que "les rez-de-chaussée de la construction sur rue doivent être à destination de commerce et activités". Dans le secteur des MAP, la construction est limitée à R+1 (7m). Avec la contrainte d'avoir la totalité du rdc dédié à l'activité, on obtiendrait un rapport 1:1 entre les surfaces de la partie habitation et celles de la partie activités, ce rapport n'est pas fonctionnel car il ne permet pas de créer un logement familial sur une petite parcelle. Concernant les activités... elles ne sont pas forcément consommatrices de surface (bureau, petit artisanat, atelier céramique, bijoux etc.). Il nous semble en tous cas intéressant de développer, dans ce secteur une proximité logement - activités, et il est donc important de pouvoir librement composer les deux exigences au sein de la même parcelle, afin de la faire vivre ! Par ailleurs, l'impossibilité de vivre au rez-de-chaussée est en contradiction avec le caractère naturel de la zone. Il serait tout à fait possible de créer le linéaire actif sur rue, tout en permettant d'avoir une partie de l'habitation au rdc côté jardin, assurant le rapport direct entre l'habitation et le jardin qui l'accompagne. Pour comparaison et preuve que cette règle est trop générale, voici la carte ci-jointe qui montre que les activités se situent principalement dans les zones où les hauteurs possibles sont beaucoup plus grandes, et où l'activité au rdc ne contraint pas le développement de l'habitat au-dessus. En résumé : créer une disposition particulière pour le secteur des MAP qui précise que seulement les parties du rdc sur rue sont obligatoirement dédiées à l'activité, laissant la possibilité en arrière pour un usage des habitations. 2 - SERAIT-IL POSSIBLE DE CONSIDERER LES ATELIERS D'ARTISTES COMME ACTIVITE AUTORISEE DANS LA ZONE DU LINEAIRE ACTIF DU SECTEUR DES MAP Je lis que les murs à Pêches ont vocation agricole et culturelle : Les Murs à Pêches AGRICULTURE : BIODIVERSITE : • Mettre en valeur la palette des milieux, du plus sec (la prairie) au plus humide (le ru Gobetu) • Etudier les conditions permettant de faire passer les murs à pêches de	avec les projets d'agriculture urbaine. Afin de faciliter le montage des projets, qui doivent également intégrer la préservation des murs à pêches repérés, il est proposé que soit introduit le fait que pour ce secteur, l'interdiction de logement à rez-de-chaussée ne concerne qu'un certain pourcentage de la surface à rez-de-chaussée, qui pourrait être compris entre 60 et 75 % (valeur définitive à déterminer). De plus, pour rappel, à ce jour, seul l'habitat n'est pas autorisé dans le cadre du linéaire.

ANNEXE 2

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.	
																					noyau secondaire à noyau primaire dans la trame verte et bleue • Renforcer les liens avec le parc des Beaumonts et le parc Montreuil et le corridor écologique qu'ils forment. PATRIMOINE : Réaffirmer la vocation agricole du lieu en s'inscrivant dans la tradition des horticulteurs mais aussi dans les valeurs défendues par Montreuil en ancrant le projet dans l'agriculture urbaine actuelle, par le développement de micro fermes, lieux alternatifs supports d'échanges et de rencontres tout en tenant compte de la pollution du site. CULTURE : Travailler à la programmation artistique et considérer les murs à pêches comme un véritable équipement culturel, support à des manifestations et des expressions artistiques. - Un local associatif serait-il autorisé ? - Un atelier d'artiste serait-il autorisé ? 	

ANNEXE 2

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.	
Mail 81												X			X						M. (ou Mme) LAVOIX a écrit : Je vous écris pour contester le changement d'attribution du zonage des 2 parcelles qui m'appartiennent et situées au 6-8 rue Pierre et Marie Curie ,93170 Bagnoleet. Nous sommes au total 4 propriétaires et donc 4 pavillons sur cette zone, et sommes entourés d'immeuble en zone UR. Nous ne comprenons pas pourquoi le nouveau PLUI ne nous intègre pas à cette zone qui nous entoure. Ce changement nous dérange car nous n'avons aucun des avantages de la zone pavillonnaire, ni le calme, et un voisinage qui ne va qu'augmenter puisque nous nous trouvons en face de la clinique de la Dhuys. Même la collecte des déchets verts ne se fait plus à mon adresse. Pour moi ainsi que pour nous 3 voisins la modification du PLUI est un préjudice supplémentaire et c'est pour cela que je le conteste.	Suite à des échanges avec la ville de Bagnoleet, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte la demande 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. Ce classement en zone UH (parcelles classées en zones UM au sein du PLU actuel) résulte d'une volonté affirmée par Est Ensemble et confirmé par la municipalité de Bagnoleet, 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.
Mail 82			X								X										M. DUGAIN a écrit : Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, vous trouverez ci-dessous mes observations : De manière générale, je regrette que les polarités des territoires voisins, et notamment parisien, qui font partie de notre quotidien d'habitants ou d'usagers, ne soient pas plus supports d'orientations. De manière plus particulière, en tant qu'habitant du Pré-st-Gervais, je voudrai souligner l'importance de la porte Chaumont. Ce lien qui dessert quelques commerces de proximité, des professions libérales, le parc de la Villette, le Tram.... Il est nécessaire de le renforcer, surtout dans sa qualité paysagère et mode doux afin de rendre plus agréable et efficace les trajets et ainsi développer les modes doux ; et de développer aussi les programmes en rez-de-chaussée, comme cela a été initié avec le centre dentaire au Pré-	Concernant cette observation, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter les éléments de réponse suivants : - Le projet de PLUI se limitant au territoire d'Est Ensemble, il n'est pas possible de mettre des orientations sur les territoires voisins d'Est Ensemble. Cependant, des discussions existent avec les collectivités en charge de l'aménagement de ces territoires voisins, afin d'améliorer les liens entre ces territoires. - De plus, le linéaire de protection des commerces a été maintenu et agrandi notamment pour la rue D'Estienne D'Orves qui débouche sur la Porte Chaumont. - Concernant les remarques plus spécifiques sur les OAP du Pré Saint-Gervais, celles-ci reprenant largement les éléments des emails 34 et 53, il est proposé de se

ANNEXE 2

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.	
																					st-Gervais. L'ouverture du Pré-st-Gervais vers l'hôpital Debré ne mène pas à autant de commerces, est en pente, et, de fait, est moins prioritaire. Le PADD place la ville du Pré-st-Gervais et plus particulièrement son centre-ville dans une continuité écologique à restaurer. De fait, il est peut-être dommage de programmer une quantité de logements à construire sur les secteurs des OAP. La recherche d'équilibre de certains promoteurs les conduits quelquefois à remplir au maximum Sur les OAP Sectorielle du Pré-st-Gervais, - L'îlot Busso est entre l'école Maternelle Baudin et l'école élémentaire Brossolette-Jaurès. Il serait agréable et sécurisant pour ces nombreux trajets quotidiens de développer le caractère paysager et le « fil vert » sur la rue Colette Audry : grande largeur de trottoir, arbres, bancs et éclairages. - Sur l'îlot de l'église, la mise en zone de rencontre de la rue Paul de Kock est intéressante et sous-entend une réflexion sur la circulation en général, notamment la compatibilité avec le sens unique de la rue Joineau. Il me semble que la qualité paysage et fil vert, projetée par le PADD de la ville, serait la bienvenue sur cette portion de rue. Par ailleurs, l'OAP de la ville signale la volonté de perméabilité entre la rue Estienne d'Orves et l'église, qui n'est pas représentée ici. Au-delà de la vue entre la rue et l'église, il serait intéressant de maintenir le caractère faubourien du secteur et de programmer des constructions à hauteur variées, de 2 à 5-6 étages en attique, plutôt qu'un vélum à 4 niveaux qui instaurerait une rue corridor. Cela répondrait aux bâtiments plus anciens conservés au sud de la rue. - Sur l'OAP de la porte du pré-st-Gervais concerne l'entrée de ville et propose la démolition du bâtiment qui accueille les services communaux, ancienne église, ancienne CAF. Il fait pourtant partie de notre paysage et de notre patrimoine. Il doit être recensé au patrimoine protégé de la ville et peut être facilement intégré à un projet. Si le déménagement des services permet en effet de recomposer cet îlot, la façade innovante peut tout à fait se construire en deuxième plan. De plus, la démolition d'un patrimoine en bon état n'est pas une action durable et innovante. Elle n'est pas plus intéressante économiquement et écologiquement. En vous remerciant pour cette démarche, et pour la bonne prise en compte de nos attentes,	rapporter à la réponse aux emails 34 et 53 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation. - Cependant, la maîtrise d'ouvrage souhaite ajouter les éléments suivants, concernant l'îlot Busso : Le fil vert protège déjà l'alignement d'arbres présent dans la rue C. Audry, il est repris par le PLUi. Les aménageurs du futur site Busso viendront apporter des attentions sur la rue afin de lui garantir un aspect sécuritaire et architectural de qualité. - Concernant l'îlot de l'église, il est proposé de reprendre le tracé de l'OAP qui est prévu dans le PLU en cours de révision sur le Pré Saint-Gervais. - De plus, toujours concernant ce secteur, le volet architectural du projet sera assuré par une règle du PLUi qui indique que les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 20 mètres doivent marquer des rythmes verticaux tous les 10 à 15 mètres pour conserver l'échelle parcellaire de la voie. Cette règle permet d'éviter un effet répétitif sur la construction, de retrouver la trame parcellaire du tissu faubourien. Le traitement architectural se fait grâce au choix des matériaux mais aussi de la volumétrie. - Concernant l'OAP « Porte du Pré Saint-Gervais, le parti d'aménagement vise à qualifier cette entrée de ville majeure en cohérence avec l'objectif de renforcer l'image de la ville innovante et active : le parcours menant vers le centre historique est ainsi qualifié par un développement en renouvellement urbain qui préserve les caractéristiques du tissu faubourien (voir protection des constructions d'intérêt patrimonial) tout en renforçant l'identité gervaisienne à la fois ancrée dans l'histoire et engagée dans le processus du renouvellement de son tissu économique. L'implantation d'activités économiques à proximité de la polarité centrale contribuera à en renforcer la dynamique et le rayonnement et constitue un apport de clientèle pour les commerces et services de proximité du cœur de ville. En effet, la ville doit aussi pouvoir assurer un maintien et un dynamisme des activités génératrices d'emplois pour pérenniser les commerces et services existant. C'est

ANNEXE 2

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.	
																						grâce à la diversification et à la mixité des fonctions que ce maintien pourra être effectué.
Mail 83							X			X											Mme. ZEIDAN a écrit : Je regrette de ne pas voir de mesures claires et ambitieuses permettant de préserver la biodiversité et la perméabilité des sols, notamment concernant la Forêt de la Corniche des Forts, qui est un patrimoine de biodiversité précieux de notre territoire. Il semble essentiel d'adapter nos villes à notre environnement et à la biodiversité alentours au maximum, elles n'en seront que plus résilientes. Cela passe par des choix courageux et ambitieux visant à garantir un taux précis de sols perméables, établir des mesures contraignantes de protections des arbres, et établir une protection plus ambitieuse pour la Forêt de la corniche des Forts, que nous ne pourrions pas compenser si nous continuons à l'abîmer. Alors que les consciences collectives sont de plus en plus sensibles à ces questions, des décisions courageuses en la matière, bien défendues, et s'appuyant sur les associations locales seraient bénéfiques. Par ailleurs, je suis assez inquiète en confrontant le PLUi à l'avis de l'ANCA, qui pointe de nombreuses incohérences, notamment dans l'évaluation environnementale initiale. J'espère vivement que vous tiendrez compte de l'avis de l'ANCA, et réviserez le PLUi en conséquence.	Concernant la protection de la Corniche des Forts, la maîtrise d'ouvrage propose de se reporter à la réponse à l'email 12. De plus, concernant la perméabilité des sols, la maîtrise d'ouvrage précise que le projet de PLUi a instauré sur l'ensemble des zones U (y compris sur la quasi-totalité des zones UP) des pourcentages de pleine terre minimum, dans la logique du rôle de zonages « assainissement » et « eaux pluviales » et de gestion de ces eaux, mais également de rafraichissement des espaces urbains. Concernant les remarques formulées par l'ANCA dans son avis, celles-ci font l'objet de réponses spécifiques dans l'annexe 7 (propositions de réponses aux demandes formulées par les personnes publiques associées).

ANNEXE 2

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.	
Mail 84	X						X			X				X	X		X		X		M. MARIOTTI a écrit : Quand Jacques-Bénigne Bossuet écrivit : « Dieu se rit des hommes qui se plaignent des conséquences alors qu'ils en chérissent les causes. » ; il ne pensait certainement pas que 4 siècles après le PLU d'Est Ensemble illustrerait encore à ce point sa maxime. Le seul problème, c'est que nous ne sommes pas des Dieux et que ce PLU n'a vraiment pas de quoi nous faire rire au vu des calamités qu'il va perpétuées et engendrées. Il est à noter par ailleurs que plus de 10 000 pages à lire et à comprendre en 1 mois, souvent très techniques, pour donner un avis est une vraie escroquerie démocratique. Si on ne peut qu'être d'accord pour la plus grande part avec les déclarations d'intentions du PADD concernant Montreuil, pour autant il y a tant d'incohérences à tous les niveaux et tant de prescriptions contradictoires que c'est à se demander si nos élus n'ont pas manqué l'école les jours où il y avait des cours de logique. Après 18 mois de concertation, les habitants n'ont pas été entendus sur au moins 6 points fondamentaux, très importants pour l'avenir de cette ville et comment on y vivra dans quelques années. Revue de détail... 1 - Concernant les hauteurs maximales des constructions Les préconisations concernant les limites de transition sont bonnes et c'est une bonne mesure en soi. Sauf que les valeurs des hauteurs maximales restent trop importantes et surtout ne tiennent pas compte des contextes spécifiques. Thierry PAQUOT (philosophe et urbaniste), qui a fondé ses convictions sur de nombreuses études, nous indique que la hauteur maximale des habitations ne devrait jamais excéder plus de 4 étages (R + 4) et en fonction des contextes, beaucoup moins. Au-delà, c'est tout un cortège de nuisance que les villes devront gérer : « aucun espace public, la vie est centrée sur l'ascenseur, la livraison à domicile, isolement de la ville « réelle », ... ». Le contexte spécifique de Montreuil est que cette ville est dominée par des voiries souvent très peu larges et si on veut « pouvoir voir le ciel	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage souhaite préciser les points suivants : - Concernant les hauteurs maximales des constructions, ces hauteurs ont été définies dans le cadre de la révision du PLU de Montreuil, et revues à la baisse par rapport au PLU de Montreuil datant de 2012. Elles sont limitées par différents dispositifs, dont la règle de prospect sur rue, les règles d'hétérogénéisation des hauteurs pour des parcelles très larges, et par l'extension des zones UH où la hauteur est limitée à R+2. - Concernant les préconisations d'alignement, l'accessibilité et les espaces verts, il est proposé de se reporter aux différents points traitant de ce sujet dans les réponses de la maîtrise d'ouvrage. - Concernant le stationnement et les obligations de parking, le PLUi reprend en grande partie les règles du PLU montreuillois révisé et approuvé en 2018, qui a introduit des obligations de stationnement pour le logement social, alors qu'il en était exonéré auparavant. Il prend également en compte les préconisations des documents spécifiques (Plan Local de Déplacement, Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France) - Concernant les logements sociaux, le ratio de 40 % est la résultant de la déclinaison du Programme Local de l'Habitat d'Est Ensemble et d'un choix politique de la ville de Montreuil, affirmant l'importance de la mixité sociale. Il est à noter qu'il existe une variété dans la typologie du logement social, et ainsi dans cet objectif de 40 %. - Concernant les zones exclusives d'activités, la totalité des zones monofonctionnelles d'activités encore existante à Montreuil a été protégée par le zonage UA.

ANNEXE 2

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.	
																					partout » (une demande de base très forte des habitants consultés), il faut impérativement tenir compte de la largeur des voiries et des trottoirs qui bordent les constructions pour déterminer les hauteurs maximales. L'autre évidence tient au fait que mettre des grands ensembles avec des voies de desserte étroites, c'est l'asphyxie assurée par l'afflux de circulations (voitures, piétons et autres) créé, ce qui est en totale contradiction avec les objectifs du PADD. Montreuil est par ailleurs déjà très dense (Paris et sa couronne comparativement à toutes les capitales européennes ont la plus forte densité de population au km²) et ne pas limiter drastiquement la densification est une erreur en soi, démontrée par de multiples études urbanistiques sur l'augmentation des problèmes ingérables, consécutive à la surdensification. Aussi des règles supplémentaires concernant les hauteurs maximales construites devraient être instaurées de façon transversale, c'est-à-dire pour tous les secteurs : - rue à 2 voies (ou une voie pour le trafic + une voie de stationnement + 2 trottoirs), c'est-à-dire pour les voiries dont la largeur totale est inférieure ou égale à 10 m ? hauteur maximale 6 m, soit du R + 1 ; seul un retrait de 3 mètres (restitué à la voirie) autoriserait une hauteur maximale de 9 m (et non pas 10 !!!) soit du R + 2 - rue à 3 voies ou largeur totale de la voirie supérieure à 10 m et inférieure à 13 m, préconisations ? identiques à celles de la zone UH (quel que soit le secteur) - pour les rares axes dont la largeur totale est supérieure à 13 m le R + 5 me semble une hauteur encore trop importante. Pourquoi ne pas s'en tenir à du R + 4 (15 m) comme dans tous les quartiers où il fait bon vivre (comme autour de la Mairie) ? - en conséquence pour les éventuels bâtiments donnant sur des voies de largeur différente, les hauteurs maximales devraient suivre les préconisations du mètre linéaire donnant sur chaque rue proportionnellement à la surface. De même, instaurer une règle où la « hauteur maximale des constructions sur rue est limitée au gabarit majoritaire constaté sur l'ensemble du linéaire » est la porte ouverte à tous les abus. Il y a tant de « verrues » construites à Montreuil qui ne respectent pas les caractéristiques des zones, que cela va vite devenir du grand n'importe quoi avec un étouffement progressif des habitats les plus bas. Aussi aucune dérogation aux règles de la zone avec les règles	- Concernant les divers points à prendre en compte, les dispositions de la charte promoteurs avaient été intégrées au maximum dans le PLU 2018 de Montreuil et elles ont été reprises dans le PLUi. Un autre document, la charte des chantiers à faible nuisance, qui énumère des règles de bonne conduite, n'est pas intégrable de fait dans la réglementation du PLUi.

ANNEXE 2

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.	
																					transversales ci-avant rajoutées ne devrait être permise. En complément, les reconstructions de bâtiment dépassant actuellement les préconisations de hauteur devraient s'aligner sur les préconisations de la zone et les règles transversales ci-avant rajoutées, ce qui à l'évidence limiterait quelque peu les appétits des spéculateurs. 2 - Préconisations d'alignement, accessibilité et espaces verts Il n'y a aucune préconisation impérative d'alignement en recul ; ce qui devrait être le cas au minimum pour les grands axes de plus en plus étouffés pour pouvoir verdifier un peu plus la Ville, ce qui est non seulement un point essentiel pour la qualité de vie, mais tout également un impératif pour combattre le réchauffement climatique. Chacun devrait en outre pouvoir y trouver sa place (y inclus les vélos) sans empiéter sur les autres et ce PLU ne le permet absolument pas parce qu'il ne tient pas compte des besoins des habitants. De même, je ne vois aucune zone réservée pour que cette Mairie tienne ses promesses en matière d'espaces verts. Rappelons à ce propos que Montreuil dispose actuellement de 5,8 m² par habitant de parcs et jardins, l'OMS en préconise 12 ; soit plus du double ! Aucune mesure n'est prise pour atteindre cet objectif. Pire, alors même que Montreuil regorge de friches (notamment industrielles) à réhabiliter et à affecter, depuis le mandat de Mme Voynet et à sa suite de M. Bessac, 4 hectares de zones vertes (dont un hectare de zone Natura 2000) ont été bétonnés et sacrifiés pour y installer des équipements collectifs, L'inadéquation entre la réalité des faits et les discours est patente. Et rien dans ce PLU n'est fait pour que cette ville rattrape son retard en matière d'espaces verts, bien au contraire. De plus, quand on constate comment les nouvelles constructions s'acquittent très mal de leur obligation de réserver des surfaces à la végétalisation, on peut être sûr que cela ne va pas aller en s'améliorant, bien au contraire. Concomitamment à la création d'espaces verts, nous devrions viser à ce que tous les trottoirs de Montreuil soit au minimum de 2 m de large utile pour les seuls piétons. Actuellement, de nombreux trottoirs sont impraticables, notamment pour les personnes à mobilité réduite, du fait de leur faible largeur ; tandis que les trop nombreux mobiliers urbains (souvent inadaptés et installés en plus en dépit du bon sens) et les poubelles des habitations (qui ne trouvent nulle part leur place dans la voirie actuelle) aggravent encore	

ANNEXE 2

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.	
																					cette impraticabilité. Aussi, c'est bien de prévoir de mettre des arbres, encore faudrait-il qu'il y ait suffisamment de place pour ce faire (l'implantation d'un arbre (déjà mort d'ailleurs) par exemple face à l'hôtel des impôts est absurde, car limitant radicalement le passage des personnes à mobilité réduite) ... et dans l'état actuel de la voirie, sans élargissement de celle-ci, et sans espaces réservés pour y mettre des jardins, c'est un vœu pieu. 3 - Stationnement et obligation de parking Le problème de l'obligation de parking(s) n'est pas traité à la hauteur des carences en places de stationnement ; alors que c'est pourtant une demande récurrente dans les Conseils de quartier depuis plus de 10 ans, où on se plaint régulièrement des difficultés de stationnement ; et à l'évidence, ça s'aggraverait si ce nouveau PLU est adopté en l'état. Le moindre évènement (marché, expo, fête, service religieux, et cetera), et c'est récurrent quasiment quotidiennement à Montreuil, engendre inmanquablement le chaos pour les stationnements. Et pourquoi exonérer les constructions à destination sociale de quasiment toute obligation ? Selon les dernières statistiques disponibles, 83 % des Français sont propriétaires d'au moins un véhicule (77 % en IDF). On ne retrouve pas ces adaptations aux réalités dans les préconisations d'obligation de parkings. De plus, si on veut résorber l'occupation des voiries, des trottoirs et des stationnements en double file par les véhicules, ainsi que répondre aux carences actuelles, il faudrait au contraire fixer des obligations supérieures pour les nouvelles constructions : - 1 parking par logement (quel que soit le secteur) me paraît un objectif qui permettrait de résorber progressivement les demandes actuelles non satisfaites (ce qui permettrait de louer la place si elle est inoccupée et de débarrasser à terme les voiries des véhicules). - tandis qu'une place par 100 m² de bureau ou activité créées me paraît un minimum. À ce propos, il n'y a qu'à constater combien de véhicules se garent en double file devant des entreprises (par exemple, rue Étienne Marcel) pour se rendre compte qu'on est même en dessous des besoins avec cette préconisation. Tous les discours et bonnes intentions se heurteront toujours aux besoins et nécessités des gens ; ne pas en tenir compte s'est allé au-devant de graves déconvenues. Décréter que demain la ville devra être sans voiture (un louable objectif en soi) sans un maillage de transports (rapides, disponibles, accessibles, ... bref, ce n'est pas demain la veille	

ANNEXE 2

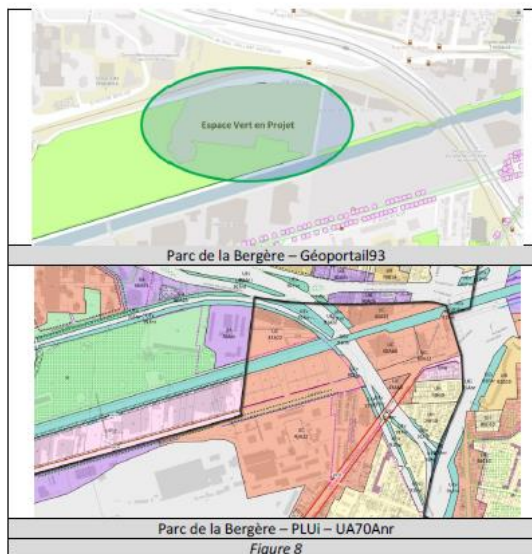
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	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.	
																					où ça sera le cas) qui permettrait de s'en passer, c'est vraiment un déni de réalité totalitaire. 4 - Logements sociaux Pourquoi garder 40 % de logements sociaux dans les secteurs de projet, alors même qu'on ne sait pas gérer les problèmes inhérents aux actuelles zones déjà trop concentrées ? Cette fuite en avant, qui nécessite toujours plus d'équipements collectifs et de traitements sociaux, alors même que les dotations de la Ville sont en diminution et que Montreuil est déjà bien au-delà (35 %) des obligations contenues dans la loi SRU (25 %), est une aberration. Si encore, on pouvait proposer ces nouveaux logements sociaux aux actuels nombreux mal-logés de Montreuil, ça serait bien ; mais ce n'est pas le cas puisque le quota d'attribution de la Ville sur les logements sociaux construits est de 20 % ; le reste se répartissant sur les autres opérateurs : action logement, région, État. Tout nouveau logement social, c'est donc un afflux supplémentaire de personnes nécessitant un traitement social particulier. On ne peut pas sans cesse nous répéter « qu'on n'a pas de sous » et faire tout ce qu'il faut pour aggraver la situation financière de la Ville. Aussi, 30 % pour tous les secteurs est un bon compromis, si on ne veut pas « inverser » la « mixité sociale », éviter de renforcer les phénomènes de ghettoïsation et ne pas obérer définitivement les finances de la Ville déjà bien mal en point. 5 - Zones exclusives d'activités Les zones UX sont bien maigres pour une ville de plus de 100 000 habitants... Montreuil souffre d'un sous-emploi alarmant (18 % selon les chiffres de la Ville) et ne pas profiter de l'opportunité de développer plus d'activités économiques pour les sans-emploi n'est pas en cohérence avec les besoins des habitants, mais également de la Ville. Rappelons à ce propos que, contrairement aux logements (à destination sociale ou non) qui nécessitent toujours plus de services publics et équipements collectifs qui coûtent, les activités économiques ne font que rapporter des recettes, ainsi qu'une « vie » indispensable au développement et au rayonnement de la Ville ! Aussi, une vraie ambition serait d'augmenter leur surface totale d'au moins 50 %. 6 - Divers points à prendre en compte A - Il aurait été souhaitable que la charte des promoteurs soit intégrée	

ANNEXE 2

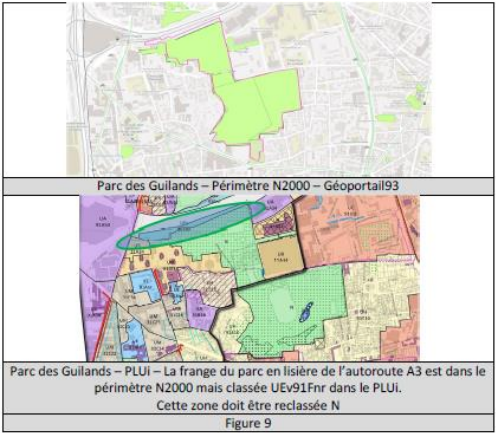
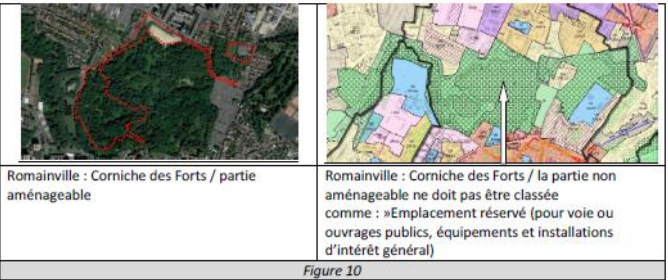
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	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.	
																					de façon réglementaire aux obligations pour les nouvelles constructions. Trop de chantiers continuent à pourrir la vie des riverains qui doivent les supporter, souvent en mettant leur vie en danger en plus (cas de l'ancienne Clinique, 3 accidents déjà, ou du nouveau collège où les personnes marchent sur la chaussée sur plus de 50 m et de biens d'autres encore). B - Rien de prévu pour valoriser et exploiter l'énorme potentiel économique que constituent les artistes, artisans d'art et métiers culturels. Aucune ambition, aucun espace pour eux ; quel gâchis. À quand, entre autres, un vrai Centre des arts et métiers d'art à Montreuil ? J'ai bien peur que la seule politique de la Ville en la matière soit de continuer à se valoriser avec les nombreux talents qui résident à Montreuil, sans jamais rien leur donner en échange (sauf des miettes) et sans comprendre qu'elle a une mine d'or inexploitée sous la main. C - Le problème de l'unité architecturale n'a pas du tout été traité. Pour tout nouveau permis de construire, une consultation décisionnelle des riverains dans un périmètre de 400 m avait été proposée, on ne la retrouve nulle part. Pour conclure : J'espère que nos élus seront assez souples et attentifs pour ne pas précipiter l'adoption d'un PLU qui encore une fois, sur bien des points fait la part belle aux promoteurs (et en conséquence à la spéculation) et ne tient pas compte de nos contextes spécifiques, ni du cadre de vie souhaité par le plus grand nombre. Je fais cependant ces observations et demandes sans aucun espoir qu'elles soient prises en compte. À l'évidence, dans quelques années les conditions de vie dans cette ville s'aggraveront encore, parce que ce nouveau PLU ne tient pas compte des souhaits exprimés par les habitants, des réalités, des limites, et n'a pas anticipé ce qu'il induit de conséquences néfastes. Alors, il ne faudra pas s'étonner, ni se plaindre, juste chercher les coupables parmi ceux qui auront laissé ce PLU en l'état. Et si les Conseils de quartier radotent toujours sur les mêmes problèmes sans rien pouvoir y changer parce que ce PLU aura amplifié les problèmes au lieu de les résoudre (comme le précédent PLU l'a déjà fait), on ne pourra pas dire : « on ne savait pas ». Voilà, j'ai fait mon devoir, même si je sais que cela ne servira à rien pour infléchir les absurdités contre-productives contenues dans ce PLU.	

ANNEXE 2

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.	
Mail 85																					M. MARIOTTI a écrit : Mail strictement identique au mail précédent.	Le contenu de cette observation est identique à l'email 84, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 84 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 86																					M. REDON a écrit : Ci-joint de l'association Environnement 93 sur le projet de PLUi. Président Environnement 93 - Partie-1 (NDLR : Aucun document n'était joint à ce mail)	Le contenu de cette observation est identique à l'email 87, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 87 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 87		X	X												X				X		M. REDON a écrit : Ci-joint de l'association Environnement 93 sur le projet de PLUi. Président Environnement 93 - Partie-2 <u>Avec la pièce jointe suivante :</u> 52. Parc de la Bergère. Un éclaircissement doit être apporté sur le devenir et son extension annoncée dans les cartes du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis. Une partie de l'extension prévue est classée en UA dans le plan de zonage du PLUi	Concernant cette riche observation déclinée en de nombreux points, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter les commentaires suivants : - Concernant le zonage de la partie est du parc de la Bergère, suite à l'avis du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, la maîtrise d'ouvrage propose de réajuster le zonage pour intégrer ce secteur en zone N. - Concernant la partie du parc des Guilands située en frange de l'autoroute A3, la maîtrise d'ouvrage souhaite indiquer que cette partie était classée en zone U constructible dans le PLU de Bagnolet et que dans le cadre du projet de PLUi, il a été donc mieux protégé, en étant classé en UEv. Cependant, même si cela concerne les talus d'autoroute et que la logique est de classer ces éléments en UEv, la maîtrise d'ouvrage propose de classer ce secteur en zone N, étant donné la présence d'une grande zone N au sud de ce secteur (parc des Guilands). - Concernant les emplacements réservés sur la Corniche des Forts, comme indiqué précédemment dans ce document, il est proposé de ne pas modifier cela, car ces emplacements réservés sont à destination du Conseil Régional Ile-de-France et que celui-ci n'a pas émis d'avis sur le projet de PLUi et n'a pas demandé de revoir ces emplacements réservés. Cependant, la maîtrise d'ouvrage tient à rappeler que, comme indiqué précédemment dans ce document, le zonage N et les espaces paysagers protégés protègent ce secteur et encadrent fortement la constructibilité, permettant de garantir la préservation de la Corniche des Forts. - Concernant le volet patrimonial, la maîtrise d'ouvrage propose de se rapprocher de la réponse apportée à la partie 2.1.4. de l'annexe 1 du mémoire en réponse au



ANNEXE 2

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.	
																					53. Parc des Guilands  54. Zonage de la corniche  6. Patrimoine naturel et paysager. 61. Patrimoine bâti. Toutes les collectivités de l'EPT Est Ensemble n'ont pas mis en œuvre à ce jour un traitement réglementaire de la question de la protection du patrimoine. Le Document graphique présente en page 76 de l'OAP thématique « Patrimoine et paysages » une compilation approximative des éléments de patrimoine élaborés localement, mais bien sûr de	procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête. - Concernant le grand paysage et le projet du Port de Noisy, la carte de la trame verte et bleue du département met en avant le fait que le site est un véritable isolat. Le grand paysage est aujourd'hui marqué par la présence d'infrastructures en superstructure et de locaux d'activités. Le projet du Port de Noisy propose d'allier les objectifs de requalification urbaine et d'accompagnement à l'arrivée de la future station de la ligne 15 du Pont de Bondy en répartissant les plots construits de manière à libérer des perspectives vers le ciel et le canal, mais également de proposer aux riverains de larges toitures paysagées et un quai haut sur toute la longueur du site, en véritable promenade paysagère ouverte au public. Les toitures paysagées accueilleront des jardins potagers, des jeux pour enfants, des pelouses d'agrément, des vergers et un parcours sportif. La création d'un quai haut ouvert sur les berges du canal, sur toute la longueur du site, permet d'offrir des perspectives généreuses sur le canal et de libérer un maximum de vues sur ses berges. - Concernant les demandes du SYCTOM concernant des changements de zonage, la maîtrise d'ouvrage étudie actuellement ces demandes, mais ne devrait a priori pas répondre favorablement aux demandes du SYCTOM, les différentes zones n'apparaissant pas comme problématiques pour la mise en œuvre du projet en cours de réflexion actuellement. - Concernant la note sur la gestion des déchets, la maîtrise d'ouvrage précise qu'il s'agit d'une erreur matérielle et que la note va être mise à jour avec un document actualisé. - Concernant le fait que le projet de PLUi n'est pas un projet construit par un consensus commun des élus du territoire, le vote à l'unanimité moins une voix lors du Conseil de Territoire ainsi que les 9 avis favorables des villes membres montrent que ce projet est bien porté par tous les élus

ANNEXE 2

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.	
																					manière plutôt hétéroclite, avec de plus un profond déséquilibre entre le Nord et le Sud du territoire. Par ailleurs cette compilation s'appuie pour Romainville, sur la modification N°14 du PLU, pour laquelle le commissaire enquêteur a donné un avis défavorable le 4 décembre 2018, ce qui enlève toute crédibilité à une grande partie de ce document. Le PLUi n'apporte de plus aucune réponse aux interrogations exprimées dans le cadre de l'enquête publique de cette modification du PLU de Romainville. L'OAP souligne enfin que « Le repérage et l'analyse du patrimoine bâti seront complétés dans une future modification du PLUi pour enrichir les protections du bâti remarquable ». Comme pour nombre de volets de ce PLUi, ces règles non abouties nuisent à sa mise en œuvre effective. 62. Patrimoine paysager. L'un des éléments essentiels à protéger, parce que caractéristique de ce territoire, concerne, la perspective offerte par le canal de l'Ourcq ; cet aspect du « Grand Paysage » est tout particulièrement illustré par les cartes et présentations qui illustrent ce dossier de PLUi.  Extrait carte OAP Patrimoine – Page 80  Extrait Diagnostic – Page 65 Ces perspectives sont à conserver et ne peuvent être détruites par des aménagements le long du canal. A ce titre les tours de 60 mètres en projet sur le Port de Noisy et le programme immobilier associé sont proscrits, sans que la piscine de water-polo soit remise en cause. En septembre 2014 l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) a rédigé une	- Concernant la critique de l'état initial de l'environnement, la maîtrise d'ouvrage propose que celui-ci soit complété, tout comme l'ensemble du rapport de présentation, avec les dernières données collectées et les avis formulés par les villes, les personnes publiques associées, l'autorité environnementale, la commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et les observations des populations lorsque cela s'avère pertinent et possible. - Concernant le fait que le règlement ne soit pas fédérateur et qu'il présente des dérogations, la maîtrise d'ouvrage souhaite rappeler que 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. - Concernant la faisabilité d'une densification qui empêche l'étalement urbain, la maîtrise d'ouvrage note que cela n'a pas fait l'objet de remarques de la part des personnes publiques associées et que l'objectif affiché dans le PADD de ne prévoir aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PLUi à terme, par rapport à aujourd'hui, est de nature à inscrire le projet de PLUi dans une dynamique vertueuse et plutôt innovante en comparaison de nombreux PLUi. - Concernant la question du suivi de l'atteinte de l'objectif des 10 m² d'espaces verts accessibles par habitant à

ANNEXE 2

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.	
																					charte du paysage, des usages et de l'aménagement su canal de l'Ourcq. Pour travailler la lisibilité du canal cette charte insiste sur les actions suivantes : * Renforcer les continuités de grands arbres d'alignement pour créer des repères paysagers vus de loin, * Accompagner les polarités futures par des repères bâtis qui ont forgé l'identité du canal (magasins généraux de Pantin, halle des Salins) * Maintenir des vues depuis le canal vers le grand paysage, les coteaux et les repères bâtis du territoire (coteaux de Romainville, tour hertzienne de Romainville, tours du centre de Bobigny) Toutes ces préconisations doivent être entendues et suivies. Dans son avis sur ce PLUi, le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis indique que, après les nombreuses réunions préparatoires à l'élaboration de ce PLUi, il était nécessaire de procéder à un travail d'harmonisation et d'enrichissement grâce à une méthodologie commune à toutes les collectivités. Il est temps que ce travail commun soit réalisé au plus vite et serve de moteur à un travail collectif loin d'être encore démontré. 7. Déchets 71.Remarques du SYCTOM en tant que PPA. Dans ses remarques le SYCTOM voudrait faire changer des zonages qui sont estimés contraignants. Le zonage UP1d est adapté au projet et n'apporte aucune contrainte à l'installation du SYCTOM. Les 10% de coefficient de biotope ne peuvent être considérés comme une contrainte. Le zonage UA96A22 n'apporte que 2 contraintes propres à un PLUi qui s'impose à tous les acteurs du territoire : * Pas de nuisance pour le voisinage. * 15% de pleine terre et 20% de coefficient de biotope ce qui est conforme aux ébauches paysagères déjà produites par le SYCTOM. Le zonage UEV91Fnr, correspond pour sa part aux berges du canal dont l'intégrité doit être assurée. 72. 7.2.2b Rapport annuel gestion déchets. Ce document joint à l'enquête publique est erroné. Environnement 93, membre de la Commission Consultative des Services Publics Locaux (CCSPL), avait émis des remarques et apporté les corrections nécessaires en séance le 24 septembre 2018, qui n'ont pas été reprises dans le rapport présenté dans le cadre de ce PLUi. Ci-après les éléments essentiels de nos remarques. La page 10 du rapport est fausse, affichant des quantités corrigées dans nos remarques, mais non reprises dans le rapport.	l'horizon du PLUi, la maîtrise d'ouvrage réitère ce qu'elle a déjà indiqué dans le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLUi, en précisant que des outils vont être mis en place afin de garantir l'atteinte de cet objectif que la maîtrise d'ouvrage s'est elle-même fixée.

ANNEXE 2

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.																																																															
																					Quant à la page 31 du rapport initial concernant la synthèse des prestations rémunérées à des entreprises sous contrat en 2017 par Est Ensemble, elle a été supprimée du rapport.																																																															
																					Page 7 Fonctionnement de la compétence déchets. Sous la présidence de Mme Harenger, vice-présidente en charge de la collecte, de la prévention et de la valorisation des déchets, un comité de pilotage « déchets » se réunit environ tous les 2 mois ; il serait utile de communiquer à la CCSPL le compte rendu de ces réunions du comité. Pages 9/25/27 Tonnages et PLPD. Evolution des tonnages de collecte depuis le lancement du PLPD : <table><tr><th></th><th>2012</th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th><th>2016</th><th>2017</th></tr><tr><td>Tonnage OMA</td><td>141.001t</td><td>132.998t</td><td>135.579t</td><td>134.269t</td><td>134.841t</td><td>132.833t</td></tr><tr><td>Ratio OMA kg/hab</td><td>353,1</td><td>329,4 kg</td><td>332,5</td><td>327,0</td><td>362,2</td><td>315,2</td></tr><tr><td>Evolution</td><td></td><td>-6,7%</td><td>-5,8%</td><td>-7,4%</td><td>-7,6%</td><td>-10,7%</td></tr></table> Ce tableau ne peut pas être accepté en l'état le tonnage d'OMA affiché pour 2017 n'est pas en accord avec les tonnages présentés en pages 25 et 27 qui totalisent 135 765 tonnes d'OMA en 2017. Par ailleurs dans la présentation de l'évolution des tonnages présentée en page 27, il est bien indiqué que l'année 2012 ne peut pas être prise comme référence pour l'analyse des évolutions. Le tableau ci-dessous met en évidence le tonnage 2017 « conforme » (colonne de gauche) et les évolutions sur les 5 dernières années, prenant comme référence l'année 2013. Les résultats sont bien sûr moins favorables. <table><tr><th></th><th>2013</th><th>2014</th><th>2015</th><th>2016</th><th>2017</th><th>2017</th></tr><tr><td>Tonnage OMA</td><td>141 001</td><td>132 998</td><td>135 579</td><td>134 269</td><td>134 841</td><td>132 833</td></tr><tr><td>Ratio OMA Kg/hab</td><td>353,1</td><td>329,4</td><td>332,5</td><td>327</td><td>362,2</td><td>315,2</td></tr><tr><td>Evolution vs 2012</td><td></td><td>-6,7%</td><td>-5,8%</td><td>-7,4%</td><td>2,6%</td><td>-10,7%</td></tr><tr><td>Evolution vs 2013</td><td></td><td>0,8%</td><td>-6,7%</td><td>10,9%</td><td>-4,3%</td><td>1,3%</td></tr></table> Page 11 Sensibilisation par les Eco-animateurs. Il nous avait été indiqué que 9 éco-animateurs assureraient la sensibilisation des habitants sur Est-Ensemble ; 3 seraient seulement en place en 2017 ? Page 12 Géodéchets. La carte interactive de géodéchets comporte de nombreuses anomalies ; comment sont apportées les corrections ? Page 13 Expérimentation de collecte des déchets alimentaires. La plupart des marchés alimentaires sont potentiellement concernés par la réglementation sur les gros producteurs de biodéchets ; tous les marchés ont-ils été recensés ?		2012	2013	2014	2015	2016	2017	Tonnage OMA	141.001t	132.998t	135.579t	134.269t	134.841t	132.833t	Ratio OMA kg/hab	353,1	329,4 kg	332,5	327,0	362,2	315,2	Evolution		-6,7%	-5,8%	-7,4%	-7,6%	-10,7%		2013	2014	2015	2016	2017	2017	Tonnage OMA	141 001	132 998	135 579	134 269	134 841	132 833	Ratio OMA Kg/hab	353,1	329,4	332,5	327	362,2	315,2	Evolution vs 2012		-6,7%	-5,8%	-7,4%	2,6%	-10,7%	Evolution vs 2013		0,8%	-6,7%	10,9%	-4,3%	1,3%
	2012	2013	2014	2015	2016	2017																																																																														
Tonnage OMA	141.001t	132.998t	135.579t	134.269t	134.841t	132.833t																																																																														
Ratio OMA kg/hab	353,1	329,4 kg	332,5	327,0	362,2	315,2																																																																														
Evolution		-6,7%	-5,8%	-7,4%	-7,6%	-10,7%																																																																														
	2013	2014	2015	2016	2017	2017																																																																														
Tonnage OMA	141 001	132 998	135 579	134 269	134 841	132 833																																																																														
Ratio OMA Kg/hab	353,1	329,4	332,5	327	362,2	315,2																																																																														
Evolution vs 2012		-6,7%	-5,8%	-7,4%	2,6%	-10,7%																																																																														
Evolution vs 2013		0,8%	-6,7%	10,9%	-4,3%	1,3%																																																																														

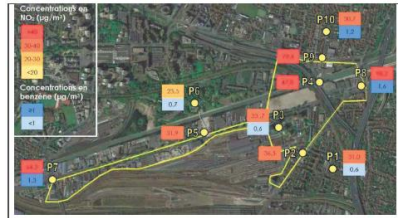
ANNEXE 2

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.																																																																																																																																																						
																					Page 26 Gestion des déchets non ménagers de Montreuil et Noisy le Sec. Pourquoi une dégradation continue des tonnages depuis 2014 ? Si 71% des clients n'ont qu'un bac, il ne peut y avoir de tri ! Page 27 Bilan des tonnages et évolutions Pour le ratio sur les OMR en Kg/Hab, l'évolution de 298 5 Kg/Hab en 2016 à 299 5 Kg/Hab en 2017 donne une évolution à 0 23 % Pour l'évolution des tonnages ce n'est pas 16% mais 0 16% Page 30 Coût du service public Il y a un trop perçu de TEOM par rapport au total des charges de 7 200 260 € Pourquoi ce trop perçu n'est-il pas restitué aux communes ? Pourquoi le taux de TEOM n'est-il pas mieux adapté aux dépenses engagées ? Dans le cadre de l'arrêt du Conseil d'Etat du 19 mars 2018, concernant la « SAS CO-RA », le juge a bien précisé que : « la TEOM n'est pas un prélèvement opéré sur les contribuables en vue de pourvoir à l'ensemble des dépenses budgétaires de la commune, mais a exclusivement pour objet de couvrir les dépenses exposées par la commune pour le service public de gestion des déchets (SGPD) » D'où l'intérêt de la Tarification incitative qui facture bien le service réellement rendu. Page 31 Synthèse des prestations rémunérées à des entreprises sous contrat en 2017 par Est Ensemble Ce tableau est totalement faux. Voir ci-dessous le tableau correct <table><thead><tr><th></th><th>OFUS/SEPUR</th><th>MTA</th><th>QUERRY</th><th>OTUS</th><th>SEJZ</th><th>SEPUR</th><th>Total</th></tr></thead><tbody><tr><td>OMR</td><td>2 847 509,92</td><td>2 478 983,03</td><td>2 050 509,78</td><td>542 585,00</td><td>406 000,56</td><td>787 350,81</td><td>9 081 563,82</td></tr><tr><td>Vieille (AV)</td><td>30 751,77</td><td>106 423,11</td><td>56 935,25</td><td>15 004,28</td><td>28 754,25</td><td>6 802,63</td><td>213 761,29</td></tr><tr><td>Vieille (PAP)</td><td>135 240,71</td><td></td><td>85 860,56</td><td>61 852,00</td><td></td><td>45 360,00</td><td>328 282,37</td></tr><tr><td>MM</td><td>661 002,66</td><td>505 547,31</td><td>328 593,74</td><td>130 416,00</td><td>175 698,15</td><td>156 419,77</td><td>1 858 167,63</td></tr><tr><td>OE</td><td>890 082,49</td><td></td><td></td><td>250 325,52</td><td>107 187,07</td><td>102 105,81</td><td>1 355 564,89</td></tr><tr><td>Collecte DV</td><td>345 458,69</td><td></td><td></td><td></td><td>65 661,35</td><td>33 599,06</td><td>444 719,10</td></tr><tr><td>Traitement DV</td><td>40 518,18</td><td></td><td></td><td></td><td>2 491,85</td><td>5 845,80</td><td>48 857,83</td></tr><tr><td>Total prestations RT</td><td>4 890 654,35</td><td>3 290 953,45</td><td>2 442 558,25</td><td>1 024 651,80</td><td>985 795,43</td><td>1 357 546,06</td><td>13 780 917,35</td></tr></tbody></table> Analyse des Coûts par flux Dans Ce tableau il faut corriger le tonnage de RSOM pour 9 490 tonnes et le tonnage traité en déchetteries pour 23 501 tonnes. Voir ci-dessous le tableau correct <table><thead><tr><th>Synthèse</th><th>Coûts</th><th>Tonnage</th><th>Kg/Hab</th><th>Coût/Hab</th><th>Coût/tonne</th></tr></thead><tbody><tr><td>OMR</td><td>15 887 086,57</td><td>65%</td><td>121 744</td><td>67%</td><td>299</td><td>63,63</td><td>212,04</td></tr><tr><td>Vieille (PAP)</td><td>965 354,31</td><td>2%</td><td>4 511</td><td>2%</td><td>11</td><td>2,87</td><td>213,06</td></tr><tr><td>RSOM</td><td>1 646 200,79</td><td>4%</td><td>9 490</td><td>5%</td><td>23</td><td>4,05</td><td>173,87</td></tr><tr><td>OTUS</td><td>883 817,87</td><td>2%</td><td>1 295</td><td>1%</td><td>3</td><td>2,12</td><td>665,50</td></tr><tr><td>Déchetteries</td><td>2 941 763,63</td><td>7%</td><td>23 501</td><td>13%</td><td>58</td><td>7,23</td><td>125,18</td></tr><tr><td>OE</td><td>2 125 463,44</td><td>5%</td><td>9 506</td><td>5%</td><td>23</td><td>5,82</td><td>223,59</td></tr><tr><td>DD</td><td>57 699,32</td><td>0%</td><td>30</td><td>0%</td><td>0</td><td>0,14</td><td>1 923,30</td></tr><tr><td>Déchet sauvage</td><td>5 443 236,97</td><td>14%</td><td>12 599</td><td>7%</td><td>31</td><td>13,38</td><td>432,04</td></tr><tr><td></td><td>39 826 586,74</td><td></td><td>182 694</td><td>489</td><td>98,14</td><td>5 948,76</td><td></td></tr></tbody></table>		OFUS/SEPUR	MTA	QUERRY	OTUS	SEJZ	SEPUR	Total	OMR	2 847 509,92	2 478 983,03	2 050 509,78	542 585,00	406 000,56	787 350,81	9 081 563,82	Vieille (AV)	30 751,77	106 423,11	56 935,25	15 004,28	28 754,25	6 802,63	213 761,29	Vieille (PAP)	135 240,71		85 860,56	61 852,00		45 360,00	328 282,37	MM	661 002,66	505 547,31	328 593,74	130 416,00	175 698,15	156 419,77	1 858 167,63	OE	890 082,49			250 325,52	107 187,07	102 105,81	1 355 564,89	Collecte DV	345 458,69				65 661,35	33 599,06	444 719,10	Traitement DV	40 518,18				2 491,85	5 845,80	48 857,83	Total prestations RT	4 890 654,35	3 290 953,45	2 442 558,25	1 024 651,80	985 795,43	1 357 546,06	13 780 917,35	Synthèse	Coûts	Tonnage	Kg/Hab	Coût/Hab	Coût/tonne	OMR	15 887 086,57	65%	121 744	67%	299	63,63	212,04	Vieille (PAP)	965 354,31	2%	4 511	2%	11	2,87	213,06	RSOM	1 646 200,79	4%	9 490	5%	23	4,05	173,87	OTUS	883 817,87	2%	1 295	1%	3	2,12	665,50	Déchetteries	2 941 763,63	7%	23 501	13%	58	7,23	125,18	OE	2 125 463,44	5%	9 506	5%	23	5,82	223,59	DD	57 699,32	0%	30	0%	0	0,14	1 923,30	Déchet sauvage	5 443 236,97	14%	12 599	7%	31	13,38	432,04		39 826 586,74		182 694	489	98,14	5 948,76	
	OFUS/SEPUR	MTA	QUERRY	OTUS	SEJZ	SEPUR	Total																																																																																																																																																																				
OMR	2 847 509,92	2 478 983,03	2 050 509,78	542 585,00	406 000,56	787 350,81	9 081 563,82																																																																																																																																																																				
Vieille (AV)	30 751,77	106 423,11	56 935,25	15 004,28	28 754,25	6 802,63	213 761,29																																																																																																																																																																				
Vieille (PAP)	135 240,71		85 860,56	61 852,00		45 360,00	328 282,37																																																																																																																																																																				
MM	661 002,66	505 547,31	328 593,74	130 416,00	175 698,15	156 419,77	1 858 167,63																																																																																																																																																																				
OE	890 082,49			250 325,52	107 187,07	102 105,81	1 355 564,89																																																																																																																																																																				
Collecte DV	345 458,69				65 661,35	33 599,06	444 719,10																																																																																																																																																																				
Traitement DV	40 518,18				2 491,85	5 845,80	48 857,83																																																																																																																																																																				
Total prestations RT	4 890 654,35	3 290 953,45	2 442 558,25	1 024 651,80	985 795,43	1 357 546,06	13 780 917,35																																																																																																																																																																				
Synthèse	Coûts	Tonnage	Kg/Hab	Coût/Hab	Coût/tonne																																																																																																																																																																						
OMR	15 887 086,57	65%	121 744	67%	299	63,63	212,04																																																																																																																																																																				
Vieille (PAP)	965 354,31	2%	4 511	2%	11	2,87	213,06																																																																																																																																																																				
RSOM	1 646 200,79	4%	9 490	5%	23	4,05	173,87																																																																																																																																																																				
OTUS	883 817,87	2%	1 295	1%	3	2,12	665,50																																																																																																																																																																				
Déchetteries	2 941 763,63	7%	23 501	13%	58	7,23	125,18																																																																																																																																																																				
OE	2 125 463,44	5%	9 506	5%	23	5,82	223,59																																																																																																																																																																				
DD	57 699,32	0%	30	0%	0	0,14	1 923,30																																																																																																																																																																				
Déchet sauvage	5 443 236,97	14%	12 599	7%	31	13,38	432,04																																																																																																																																																																				
	39 826 586,74		182 694	489	98,14	5 948,76																																																																																																																																																																					

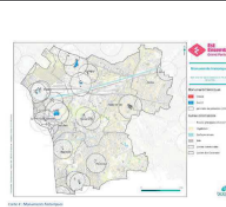
ANNEXE 2

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.	
																					Conclusion Environnement 93 donne un avis défavorable sur le projet de PLUi d'Est Ensemble pour les raisons suivantes : * Ce projet n'est pas un projet construit par un consensus commun des élus du territoire. * L'Etat initial de l'Environnement est insuffisamment documenté et manque de fiabilité. * Le règlement proposé n'est pas un règlement fédérateur, dérogations et ajustements locaux empêchent une vision homogène du territoire. * La faisabilité d'une densification qui empêche l'étalement urbain n'est pas clairement démontrée. * Aucun indicateur n'est fourni pour la mesure des objectifs préconisant 10m2 d'espaces verts par habitant en 2030	
Mail 88	X	X						X		X		X	X	X					X		M. REDON a écrit : Ci-joint de l'association Environnement 93 sur le projet de PLUi. Francis Redon. Président Environnement 93. Partie-1 Objet : Enquête publique relative au PLUi de l'EPT Est Ensemble. 1. Préambule. A l'occasion du CDT (Contrat de développement Territorial - « La Fabrique du Grand Paris », élaboré au cours de l'année 2013, les grands enjeux environnementaux concernaient la réhabilitation des anciens quartiers industriels et d'habitation, l'insertion des nouvelles infrastructures de transport prévues sur le territoire, la préservation d'un patrimoine naturel et paysager indispensable à l'équilibre d'un milieu très urbanisé. Malgré ces grands principes annoncé s, plutôt qu'une réflexion globale sur le développement de la communauté d'agglomération, le CDT s'est traduit surtout par une compilation de projets élaboré s par chaque entité communale ; la vision transversale du territoire ne s'est pas appuyée alors sur ces grands enjeux. On retrouve en grande partie ces mêmes insuffisances dans le PLUi propos é en 2019. Alors que le PLUi est l'outil permettant d'harmoniser et unifier règles et procédures sur un même territoire, le PLUi d'Est Ensemble répète un exercice que le CDT avait tenté d'entamer. Les services de l'Etat soulignent pour leur part que « Les nombreuses exceptions communales aux règles générales sont à ce titre symptomatiques d'une inter communalisation qui doit encore progresser, et ne participent pas à la lisibilité globale des règles d'urbanisme. ». Ces dispositions ne sont que le reflet d'une faible participation de chaque entité communale à la gouvernance du territoire, se traduisant en	Concernant cette riche observation déclinée en de nombreux points, la maîtrise d'ouvrage souhaite apporter les commentaires suivants : - Concernant le fait que le PLUi n'atteindrait pas l'objectif de la constitution d'un document permettant d'harmoniser et d'unifier règles et procédures sur un même territoire, la maîtrise d'ouvrage précise que le projet de PLUi a surtout été élaboré dans un objectif de faire émerger un projet de territoire partagé (traduction dans le PADD), puis de décliner ce projet de territoire à toutes les échelles (traduction dans les différents types d'OAP et règlement/zonage), en construisant une vision commune respectant aussi les spécificités locales, qu'elles soient communales ou non. De plus, pour rappel, le projet de PLUi a été arrêté à l'unanimité moins une voix, lors du Conseil de Territoire d'Est Ensemble, en présence de nombreux élus territoriaux, et a reçu l'avis favorable de l'ensemble des 9 villes du territoire. - Concernant les demandes de compléments sur l'état initial de l'environnement (qualité de l'air, potentiels d'énergies renouvelables, effets d'îlot de chaleur urbain, consommation énergétique, sites et sols pollués, grands enjeux environnementaux, synthèse des atouts, forces, faiblesses et menaces, liste des espèces recensées par commune), celles-ci vont être apportées, dans la mesure

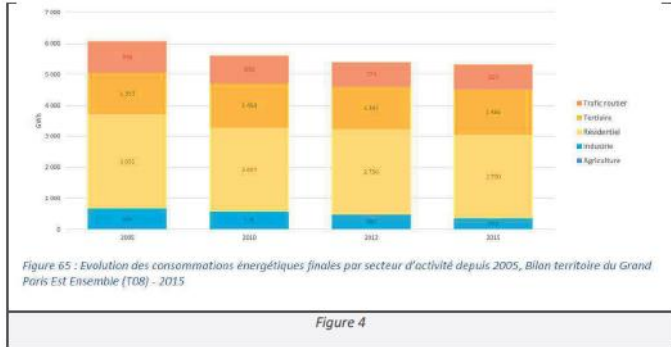
ANNEXE 2

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.																																		
																					particulier par une participation peu assidue des conseillers territoriaux aux conseils de territoire, nuisant à une réelle gestion partagée. 2. L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) déficient. 21.Qualité de l'air. En page 166, l'EIE annonce une qualité de l'air perfectible. L'indice CitéAIR proposé est celui qui a été mesuré à Romainville en 2017, qui se révèle correct sur la majeure partie de l'année, mais moyen sinon dégradé pendant 80 jours de l'année. Les cartes d'Airparif établissant le bilan des pollutions pour le dioxyde d'azote (NO2), et particules fines (PM10 et PM2,5) ne reflètent pas les particularités propres en certains secteurs d'Est Ensemble et ne peuvent être considérées comme utiles à une étude fine du territoire. A l'occasion de l'enquête publique concernant le permis de construire du Port de Noisy à Noisy le Sec, l'étude d'impact annonce des pollutions beaucoup plus alarmantes pour les populations. Le tableau 7 et la figure 85 des pages 137 et 138 de cette étude d'impact soulignent des niveaux de pollution atmosphérique pré occupants, aussi bien pour les oxydes d'azote que pour les particules fines. Les concentrations en NO2 dépassent la valeur limite, en pg/m3, de près de 20% sur la partie ouest du site (Point de mesure P4), et de plus de 145% sur la partie est du site, au pont de Bondy (Point de mesure P9) Concentration de NO₂ (µg/m³) Concentration de benzène (µg/m³) <table><thead><tr><th>Polluant</th><th>P1</th><th>P2</th><th>P3</th><th>P4</th><th>P5</th><th>P6</th><th>P7</th><th>P8</th><th>P9</th><th>P10</th></tr></thead><tbody><tr><td>NO₂ (µg/m³)</td><td>31,0</td><td>36,5</td><td>33,7</td><td>47,8</td><td>31,9</td><td>23,5</td><td>64,2</td><td>96,2</td><td>79,4</td><td>30,7</td></tr><tr><td>Benzène (µg/m³)</td><td>0,8</td><td></td><td>0,6</td><td></td><td></td><td>0,7</td><td>1,3</td><td>1,6</td><td></td><td>1,2</td></tr></tbody></table> Figure 2 Alors qu'une carte des risques et nuisances est publiée en page 164, les conséquences sur la santé de la pollution atmosphérique aurait dû y figurer. Il est très dommageable qu'une étude plus fine du territoire n'ait pas été réalisée pour l'ensemble des secteurs soumis en particulier à une forte pollution de l'air associée aux transports routiers et l'impact de ces pollutions sur la santé des habitants ainsi non évalué.	Polluant	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	NO ₂ (µg/m ³)	31,0	36,5	33,7	47,8	31,9	23,5	64,2	96,2	79,4	30,7	Benzène (µg/m ³)	0,8		0,6			0,7	1,3	1,6		1,2	du possible et des données disponibles à l'échelle du territoire, comme cela a été déjà indiqué dans le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLUI. - Concernant plus spécifiquement le projet du Port de Noisy, concernant la qualité de l'air, la maîtrise d'ouvrage rappelle que l'hôtel et la résidence viennent longer l'autoroute de manière à protéger le jardin intérieur des nuisances acoustiques et atmosphériques tout en étant en retrait d'au moins 10 mètres de l'autoroute. Cette distance de retrait, ainsi que la ventilation double flux pour filtrer l'air extérieur viendront protéger les résidents de ces deux bâtiments. L'usage de l'hôtel et de la résidence seront limités à des résidences de courtes et moyennes durées. L'hôtel et la résidence sont ancrés de façon à honorer et apaiser d'une part le jardin intérieur développé au cœur de ces deux architectures affirmées et d'autre part les programmes de logements. Ainsi, alors que la résidence révèle une verticalité sur le canal et l'A86, comme un signal, l'hôtel vient, tout en gradin végétal depuis la toiture paysagée de la piscine, s'adresser sur la RN3 et l'A86. Situés au-dessus d'un épais socle d'activité qui permet de les isoler du tumulte de la rue de Paris, les logements A et B prennent place dans l'angle entre la RN3 et le parvis de la future gare du Grand Paris Express. En retrait du canal pour ne pas lui porter ombre, les logements s'ouvrent généreusement sur le canal et le parvis en même temps qu'ils protègent à leur tour les toitures terrasses des nuisances acoustiques venant de la rue. Parmi les mesures encadrant la prise en compte de ces enjeux d'exposition, au-delà du projet de PLUI, on peut relever comme pour les aspects paysagers que certaines prescriptions du CPEDD de la ZAC du Quartier durable de la plaine de l'Ourcq, applicable au secteur du Port de Noisy, concernent les volets sonores, pollution de l'air et des sols. Ce cahier des charges décline un objectif général visant à « offrir des espaces et des bâtiments confortables, sains et sûrs » en demandant de :
Polluant	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10																																													
NO ₂ (µg/m ³)	31,0	36,5	33,7	47,8	31,9	23,5	64,2	96,2	79,4	30,7																																													
Benzène (µg/m ³)	0,8		0,6			0,7	1,3	1,6		1,2																																													

ANNEXE 2

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.	
																					22.Potentiel d'énergies renouvelables. Méthanisation En page 181, l'EIE annonce un potentiel intéressant de développement des énergies renouvelables, incluant un gisement de 173 GWh concernant la méthanisation. Le SYCTOM n'a plus aucun projet d'usine de ce type sur le territoire d'Est Ensemble, il est donc erroné d'écrire que « <i>La question sur la future existence du projet d'usine de méthanisation reste donc en suspens</i> ».. Les procédures mises en œuvre à ce jour pour la collecte à la source des biodéchets permettent le traitement de ces biodéchets en unités de compostage. Bois-énergie Le Bois-énergie contribue pour 0,2% du potentiel des énergies renouvelables sur Est Ensemble (source PCAET) Le bois-énergie ne doit être mis en œuvre qu'en tant que sous-produit du bois d'œuvre. Ni le territoire d'Est Ensemble , ni la région Ile-de-France ne sont auto-suffisantes pour un réseau de chaufferies bois. Il est de plus nécessaire de rappeler que le bois énergie est une des sources principales de dégradation de la qualité de l'air en Ile-de-France et que les Plans de prévention de l'atmosphère, certains Plans climat, air, énergie territoriaux et les Plans santé attirent l'attention de tous sur cette pollution nuisible à la santé des Franciliens. C'est la création de plateformes de stockage et/ou de transformation du flux collecté en déchèterie qui doit être privilégiée. Energie Solaire Le potentiel en énergie solaire est important en fonction des toitures favorables aux installations de panneaux photovoltaïques. Il serait intéressant que les actions des coopératives citoyennes qui mettent en œuvre localement des solutions de ce type , soient favorisées à la fois pour leur apport à la production d'énergie, mais également pour leur impact sur la prise en compte du rôle social qu'elles induisent. 23.Effet d'ilot de chaleur urbain. La carte présenté e en page 194 ne concerne absolument pas les îlots de chaleur* c'est une cartographie aérienne montrant en Seine-Saint-Denis les déperditions de chaleur des bâtiments et logements* en période hivernale. 24.Patrimoine.  Si la carte 4 des monuments historiques de la page 36 mentionne bien l'église Saint-Germain l'Auxerrois (19) de Romainville, ce monument n'est pas repris dans la liste des pages 30 à 34. Ce monument est de plus une nouvelle fois ignoré dans la liste du patrimoine exposée dans les pages 55 à 58 du diagnostic. Par ailleurs le travail accompli sur le patrimoine non protégé, qui concerne les communes de Bagnolet, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, et Noisy le Sec, n'est pas cité, ce qui est regrettable alors qu'il est largement mis en avant dans les annexes Patrimoine Figure 3. 25.Consommation énergétique. Le bilan des consommations énergétiques détaille par secteur d'activité	- assurer une bonne qualité de l'air intérieur, - se protéger du bruit et limiter les nuisances sonores, - identifier et traiter les éventuelles pollutions du site, - choisir des produits de construction permettant de créer un environnement intérieur sain et confortable ». En outre, les prescriptions sur l'orientation des logements citées précédemment, couplées à l'interdiction de logements à moins de 50 mètres de l'autoroute, conduisent à la conception de bâtiments offrant des façades ouest et est plus importantes et à la réalisation de bâtiments au plus proche de l'A86 jouant le rôle d'écran. Ces formes urbaines sont cohérentes avec les recommandations du Référentiel pour un aménagement durable du territoire d'Est Ensemble visant à ce que « Au cœur de territoires contraints par les sources de pollutions sonores et atmosphériques, des bâtiments [puissent] être utilisés comme écran protecteur d'autres bâtiments plus sensibles situés en aval de la source ». Ce dernier préconise également que « les aménageurs et paysagistes [accordent] une grande importance à la végétation dans les milieux bruyants afin de les faire oublier [et] traitent aussi la morphologie des quartiers soumis aux nuisances infrastructurelles de façon à fabriquer des zones de calmes. » Dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC, des études et simulations d'impacts sonores et de pollution de l'air ont été effectuées, comme base pour une prise en compte de ces enjeux dans les aménagements futurs. Pour l'îlot des Bassins de l'Ourcq (PC Port de Noisy), le maître d'ouvrage du projet actuel a décliné les objectifs de la ZAC en définissant les niveaux d'isolement de façades à respecter sur chacune des façades de l'hôtel, de la résidence-service et des logements. La prise en compte des règles et préconisations applicables sur le secteur, y compris les obligations de surfaces végétalisées complémentaires, conduisent donc à concevoir un projet qui permette, par les orientations et la morphologie des bâtiments, la création d'une zone « calme, extérieure et agréable permettant

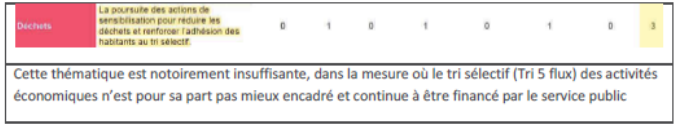
ANNEXE 2

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.	
																					la situation des consommations et leur évolution de 2005 à 2015. Contrairement à ce qui est écrit dans l'EIE, si le secteur résidentiel est bien le plus important consommateur d'énergie, son niveau est à 51% de la consommation d'énergie sur le territoire d'Est Ensemble et non 11%, le secteur tertiaire étant à 28%  Figure 65 : Evolution des consommations énergétiques finales par secteur d'activité depuis 2005, Bilan territoire du Grand Paris Est Ensemble (T08) - 2015 Figure 4 Les bonnes pratiques proposées le sont essentiellement à destination des logements. L'oubli du secteur tertiaire est très dommageable aussi bien quant à la consommation énergétique que pour son impact sur le climat. 26. Sites et sols pollués. En page 149 il est souligné que l'histoire industrielle d'Est Ensemble étant ancienne, les sols présentent un risque de pollution marqué. L'inventaire des sites BASIAS et BASOL reste l'information minimum à communiquer. Cependant cet état des lieux est particulièrement insuffisant alors que des pollutions considérées comme majeures sont toujours en cours de traitement sur l'ancien site WIPELEC, à Romainville mettant encore en danger à ce jour la santé des riverains. Les services de l'Etat demandent en particulier que les arrêtés préfectoraux imposant des servitudes d'utilité publique liées aux sites et sols pollués, pris sur le territoire de Romainville, soient annexés au PLUi. 27. Grands enjeux environnementaux. En page 221 l'exercice proposé pour hiérarchiser les grands enjeux environnementaux* pour original qu'il soit* trouve rapidement ses limites. Les exemples suivants sont caractéristiques de ces limites ou difficultés de concrétisation :	des vues vers le lointain et le canal, ainsi que la protection des résidents permanents vis-à-vis des nuisances sonores. Pour plus de précision concernant les logements, les bâtiments A et B visent l'obtention du label IntAirleur qui permet d'assurer un haut niveau de qualité d'air intérieur dans les logements. Le label IntAirleur a été créé par l'association APQAI (Association de Promotion de la Qualité de l'Air Intérieur) regroupant des acteurs publics, des opérateurs privés et des citoyens. L'organisme de labellisation, créé pour l'occasion, est ImmoLab. Le référentiel IntAirleur comporte 4 thèmes : - Sensibilisation des intervenants - Intégration du bâtiment dans son environnement immédiat - Equipements, produits et matériaux de construction - Renouvellement de l'air au sein du bâtiment. En particulier, les logements A et B seront équipés d'une centrale de traitement d'air double flux avec classe de filtration de l'air neuf adaptée à la qualité de l'air extérieur. Ainsi les occupants bénéficieront d'un air d'une meilleure qualité que l'air extérieur. Le processus de labellisation comporte 3 phases de validation (phase programme, phase conception et phase réception) correspondant aux étapes de vérification de l'opération par l'auditeur agréé INTAIRIEUR. Ces vérifications incluent des mesures de qualité d'air dans les logements. Une évaluation des risques sanitaires Bruit et Air est en cours. Les sondages sur site ont été terminés le 22 septembre 2019, et la transmission du rapport est prévue pour la mi-décembre 2019. Par ailleurs, Sequano mettra à jour le volet « qualité de l'air » de l'étude d'impact de la ZAC dans le courant de l'année 2020, sur la base de mesures in-situ du dioxyde d'azote (NO2), du benzène, mais également des microparticules (PM10 et PM2,5). Une étude EQRS est lancée auprès de la société Rincent Air pour la réalisation de l'étude demandée. - De plus, de manière générale et au-delà du projet de Port

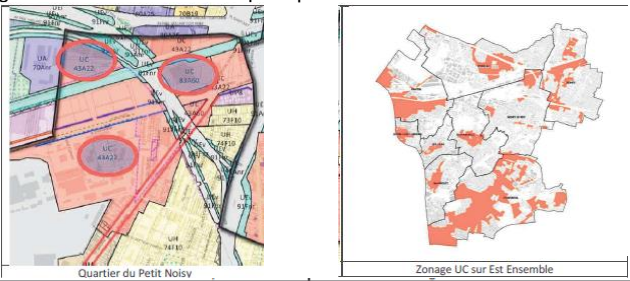
ANNEXE 2

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.	
																					Ressource en eau/Risques et nuisances La réduction des surfaces imperméabilisées et la préférence de la pleine terre. 1 1 0 1 1 2 1 1 Risques et nuisances La protection, pour tout projet d'aménagement et de développement, des biens et des personnes en fonction des risques présents localement. 1 1 0 1 1 1,5 0 5,5 Pour ces deux thématiques le projet du Port de Noisy révèle le caractère purement académique de l'exercice, tandis que ce PLUi devrait valider en particulier : * des tours de logement de 60 mètres de hauteur sur un secteur bien identifié pour une pollution atmosphérique hors normes, * une minéralisation définitive d'un secteur mettant encore à disposition du public quelques espaces de pleine terre. Milieu naturels La valorisation et la mise en valeur des Murs à pèche de Montreuil ainsi que l'amélioration des connaissances faune/flore. 0 0 0 1 0 1 0 2 La reconversion de l'usine EIF dans les Murs à Pêches à Montreuil a été retenue parmi les lauréats de l'appel à projets « inventons la Métropole du Grand Paris 2 ». Ce projet va à l'encontre de la valorisation et la mise en valeur telle qu'elle est exprimée ici : * Des actions sont engagées sur ce secteur, mais elles ne correspondent pas à cet enjeu, annexant encore des parcelles destinées à l'activité agricole. * Les actions engagées sont bien sûr multithématiques : climat, artificialisation des sols, ressource en eau, destruction des espaces naturels. * Irréversibilité : le projet engagé empêchera toute réversibilité. * La tendance est en conséquence à la dégradation pour cet enjeu. En fonction du barème de notes établies pour hiérarchisation, cette thématique obtiendra la note 7 Déchets La garantie du maintien du niveau de performance du tri sélectif afin d'assurer une valorisation matière optimale. 0 0 0 1 0 1 0 2 Pour cette thématique il n'est pas opportun d'affirmer qu'il faut garantir le maintien du « niveau de performance du tri sélectif » alors que le département de Seine-Saint-Denis et Est Ensemble en particulier, sont les plus mauvais « trieurs » du territoire national. Si les efforts sont mis en œuvre dans les Plans Locaux de Prévention des Déchets (PLPD), ils sont à ce jour insuffisants, et la notation est plutôt hasardeuse. Une autre thématique concernant « l'anticipation des locaux de stockage des déchets adaptés aux besoins dans les futures constructions et favorisant le tri sélectif », ignore trop facilement la remise à niveau des copropriétés anciennes qui posent toujours problème. La thématique proposée ne peut pas se contenter d'écrire que la construction de nouveaux quartiers « bénéficiera aux quartiers existants avoisinants ».	de Noisy ou des autres projets en cours sur le territoire (et déjà possibles par les PLU communaux actuellement opposables), lors des futures procédures d'évolution du PLUi, la maîtrise d'ouvrage prévoit de continuer à affiner la prise en compte de la problématique « qualité de l'air », tout comme l'ensemble des nuisances en général, afin d'enrichir l'OAP « environnement » sur ces sujets. - Concernant le fait que le règlement du projet de PLUi ne remplisse pas l'objectif de permettre la fabrique d'un ensemble homogène, la maîtrise d'ouvrage tient à rappeler que cela n'a jamais été l'objectif du PLUi d'Est Ensemble et que le travail a depuis le début été engagé avec un double objectif de renforcer la cohérence entre les communes et de dégager une vision stratégique et opérationnelle commune, mais aussi de respecter et enrichir les spécificités locales (quelle que soit leur échelle). Ainsi, les différents types d'OAP ne se télescopent pas et s'articulent les unes avec les autres, permettant de préciser, à chaque échelle, les objectifs de manière transversale. Concernant les zones UP, elles concernent des projets déjà engagés, avec leur propre logique de réalisation, sur lesquels le projet de PLUi a pris le parti de ne pas réinterroger l'ensemble des règles à ce jour. En parallèle de l'élaboration du PLUi, la maîtrise d'ouvrage et les villes concernées travaillent, projet par projet, pour essayer de monter l'ambition environnementale et énergétique de ces projets, sans remettre totalement en cause leur faisabilité. Cette recherche d'équilibre par projet, la maîtrise d'ouvrage a l'intention de l'introduire progressivement dans le PLUi, lors des futures procédures d'évolution du PLUi, afin de leur donner un caractère réglementaire. - Concernant les OAP sectorielles communales sur la commune du Pré Saint-Gervais, celles-ci avaient été conçues dans le cadre du PLU communal et un travail est en cours pour regrouper a minima certaines d'entre elles. Cependant, il faut noter que le fait que la commune du Pré Saint-Gervais soit très petite et très urbanisée implique que les projets urbains se font sur de petits périmètres, ce qui explique le morcellement des OAP

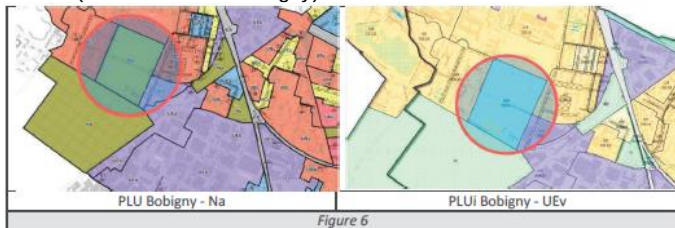
ANNEXE 2

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.	
																					 28. Synthèse des atouts, forces, faiblesses et menaces. Cette synthèse présentée de la page 221 à la page 224, qui concerne un tout autre territoire que celui d'Est Ensemble, est caricaturale d'une production de documents trop souvent approximative. Les pièges du « copier/coller » qui permettent de plaquer sur un projet des solutions « toutes faites » décrédibilisent cet état initial de l'environnement mais révèlent aussi l'attention insuffisante portée à la construction de ce PLUi. 29. Liste des espèces recensées par commune. Cette annexe est fort intéressante mais porte un défaut majeur : pour une protection efficace dans les projets d'aménagement, il manque une situation géographique plus précise que celle trop large de la commune 3. Le règlement D'une manière générale l'ensemble des règles édictées dans les différents documents participant au règlement, nuit à la compréhension d'un engagement du PLUi à unifier sur un même territoire les préconisations d'aménagement destinées à la « fabrique » d'un ensemble homogène. Les OAP thématiques et intercommunales se télescopent avec les OAP communales, les 14 zones UP du règlement personnifient un peu plus les prérogatives communales, les indices accolés aux différentes zones urbaines ré servent encore des spécificités à un zonage destiné pourtant à apporter une cohérence pour tout un territoire. Les dispositions substitutives aux dispositions réglementaires proposées en page 9 en « Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation », ne peuvent être admises. 32. OAP Sectorielles. Les services de l'Etat soulignent des OAP n'ayant aucune vocation à perdurer comme au Pré -Saint- Gervais et doivent plutôt être intégré es à un projet d'aménagement multisites et simplifier la lecture du PLUi. Pour le secteur Busso au Pré -Saint-Gervais il sera de plus essentiel d'intégrer au projet l'enjeu patrimonial considéré comme fort. 33. Indices. La mise en œuvre de ces indices peut dévoyer totalement un plan de zonage sensé construire un territoire homogène.	sectorielles. - Concernant le système d'indice, il a été construit car pour la maîtrise d'ouvrage, la cohérence des différents tissus pavillonnaires ne nécessite pas forcément que toutes les zones pavillonnaires obligent au même recul par rapport à l'alignement, par exemple. La maîtrise d'ouvrage utilise un principe (de plus en plus utilisé sur les PLU intercommunaux en France) afin de construire à la fois un socle réglementaire commun et un système souple pour répondre à une écriture des règles contextualisée et respectueuse des morphologies des différents sites. - Concernant la question des zones N et UEv, la maîtrise d'ouvrage propose de se reporter à la réponse à l'email 11 ainsi qu'à la partie 9.3.4 de l'annexe 1 du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête. - Concernant la justification de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, la maîtrise d'ouvrage propose de développer autant que possible cette partie, comme indiqué dans la réponse à l'avis du Préfet sur le projet de PLUi. - Concernant l'atteinte de l'objectif de 10 m² d'espaces verts accessibles par habitant, objectif que la maîtrise d'ouvrage s'est elle-même fixée, la maîtrise d'ouvrage rappelle, comme elle l'a déjà indiqué dans son mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLUi, que des outils de suivi vont être mis en place et une stratégie de revégétalisation du territoire va alimenter une future procédure d'évolution du PLUi. - Concernant la question de la protection des arbres, notamment concernant le parc des hauteurs, la maîtrise d'ouvrage propose d'indiquer que la création de points de vue devra veiller, au maximum, à ne pas couper d'arbres et à compenser cela sur le projet de Parc des Hauteurs. De même, dans le règlement, la maîtrise d'ouvrage propose de revoir la formulation pour clarifier le principe de « éviter / réduire / compenser ». - Concernant la transformation des espaces boisés classés en espaces paysagers protégés boisés et leur

ANNEXE 2

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.	
																					L'exemple du secteur du Pont de Bondy sur le territoire de Noisy-le-Sec et Bondy en est une démonstration, nécessitant un encadrement plus rigoureux de cette nouvelle pratique  A la lecture du règlement du PLU on peut apprécier les hauteurs accordées aux constructions qui se limitent à des hauteurs de 22 mètres (UC43A22/R+6) sur Noisy-le-Sec/Bondy et jusqu'à 30 mètres (R+8) sur Bobigny. L'opportunité de construire à 60 mètres (UC83A60/R+17) est une défiguration du cadre de vie des habitants de ce quartier ainsi que du paysage à protéger le long du canal. Cette facilité de « transformation » d'une règle cohérente, en dérogation « réglementaire » est une forme de mauvaise information de public peu conforme à l'élaboration d'un document d'urbanisme qui doit être accepté par tous les habitants du territoire. Par ailleurs cette disposition affaiblit un peu plus les dispositions mises en œuvre pour protéger un quartier dont une partie de l'avenue Burger est classée dans la liste des bâtiments, ensembles et monuments à protéger « Ensemble bâti cohérent ». Figure 5 34. Dérogations/Orientations complémentaires. De la même manière que pour le système d'indices, les services de l'Etat insistent sur la volonté communale affichée d'unifier les règles applicables en matière d'aménagement du territoire, non traduite dans la réalité du règlement. La multitude de dérogations ou dispositions particulières proposées dans ce règlement, et non justifiées, doivent être supprimées. 35. Zonage N et UEv. Dans son avis transmis dans la cadre des Personnes Publiques Associées (PPA), l'ANCA (Amis Naturalistes des Coteaux d'Avron) démontre les incohérences du dé classement des zones N en zones UEv et les effets néfastes provoqué s par cette régression. L'indice des zones UEv est 91Fnr, qui représente une dégradation « majeure » par rapport à la réglementation imposée au zonage N.	augmentation globale de surface, la maîtrise d'ouvrage propose de se reporter à la réponse à l'email 12 qui traite déjà de cette question.

ANNEXE 2

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.										
																					<table><tr><th colspan="2">Décryptage de l'indice UEv</th></tr><tr><td>9</td><td>Pas de règle fixée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</td></tr><tr><td>1</td><td>Implantation « libre » des constructions par rapport aux limites séparatives et autres constructions</td></tr><tr><td>F</td><td>Emprise au sol de 30% et 50% de pleine terre</td></tr><tr><td>nr</td><td>Hauteur du bâti non réglementée</td></tr></table> Si le zonage N peut évoluer pour adapter la protection des talus SNCF et autoroutiers, il n'en est pas de même pour des parcelles N en Cœur de ville (Voir ci-dessous Bobigny).  Figure 6 Sur le zonage N et les zonage UEv, UEi : *affouillements et exhaussements doivent être interdits pour ne pas porter atteinte aux zones humides, * les règles du zonage UEi sont associées à celle du zonage UEv et doivent continuer d'assurer pour les secteurs concernés leur rôle de continuité écologique, de participation à la trame verte* de même qu'interdire formellement le dépôt de remblais du BTP. * Locaux industriels des administrations publiques ou d'entreprises privées doivent être interdits * en zone UEv l'emprise au sol ne peut être que « existant + 10% » et le coefficient de pleine terre de 70% 4. L'étalement urbain et densification 41.Densification et objectif de construction L'article du code de l'urbanisme L.151.4 indique que « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement..../...Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes	Décryptage de l'indice UEv		9	Pas de règle fixée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	1	Implantation « libre » des constructions par rapport aux limites séparatives et autres constructions	F	Emprise au sol de 30% et 50% de pleine terre	nr	Hauteur du bâti non réglementée
Décryptage de l'indice UEv																															
9	Pas de règle fixée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques																														
1	Implantation « libre » des constructions par rapport aux limites séparatives et autres constructions																														
F	Emprise au sol de 30% et 50% de pleine terre																														
nr	Hauteur du bâti non réglementée																														

ANNEXE 2

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.	
																					urbaines et architecturales ». Les éléments permettant de déterminer les données quantitatives* en particulier de mutation* en fonction des évolutions de zonage associées au PLUi* n'apparaissent nulle part. Potentiel de densification théorique des espaces d'habitat Un bilan « avec PLUi » comparé à une situation « sans PLUi » est nécessaire pour justifier la capacité de construction de 2 800 logements sur le territoire et leur répartition par commune. Potentiel de densification théorique des espaces d'habitat  Le potentiel de densification théorique de la page 19 du document « justification des choix » n'est pas suffisant pour informer sur le potentiel de logements à construire. Figure 7 42.Etalement urbain et objectifs de renaturation des sols Les grands objectifs de renaturation de la ville et d'arrêt de l'artificialisation des sols* ambition nationale validée par l'instruction du gouvernement du 29 juillet 2019 doivent se traduire par la reconquête d'espaces aujourd'hui imperméabilisés ou par la conversion de zones à urbaniser pour mieux reconstruire la ville sur la ville. Aucun indicateur ne peut permettre dans ce PLUi, de mesurer méthode et pistes permettant d'atteindre des objectifs ambitieux. La densité urbaine forte du territoire conduit aujourd'hui à un ratio de 6 m2 d'espaces verts par habitant. Le PADD propose d'atteindre à 2030 un ratio de 10 m². La superficie d'espaces verts actuelle correspondant aux 6 m2 s'élève à 248 ha pour 412 972 habitants (INSEE-2015). En 2030 le territoire abritera 474 072 habitants (61100 habitants de plus/source INSEE), ce qui nécessitera 474 ha d'espaces verts pour respecter le ratio de 10 m2 préconisé par le PADD. Le PLUi propos é ne nous permet pas de comprendre comment et où seront localisés ces nouveaux espaces représentant 226 ha.	

ANNEXE 2

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.	
																					5. Nature en ville et climat Nature en ville et climat sont bien sûr intimement liés, mais de nombreux ajustements sont nécessaires, dans ce PLUi, pour construire un territoire résilient. 51. L'arbre en ville. Dans son avis en tant que PPA l'ANCA écrit que « A l'aune du réchauffement climatique, la préservation de la végétation, et notamment des arbres est essentielle ». Cet avis est en accord avec le premier axe du PADD qui stipule que pour atteindre une ville renaturée il faut « renforcer la présence de l'arbre sur le territoire, valoriser les arbres existants sur l'espace public et privé et favoriser l'implantation de nouveaux sujets sur l'ensemble du territoire » Cependant les actes ne correspondent pas aux grandes idées. * Pour préserver les cônes de vue exceptionnels du Parc des Hauteurs (EIE-Page 20) la densification de la végétation est une gêne qui ne peut être acceptée (Source IAU). Les dérogations à la règle de préservation sont brutalement imposées. Ici ce sont les orientations de l'IAU qui prévalent sur la préservation de la biodiversité. * En page 98 des justifications, autres dérogations, « Les plantations existantes devront être préservées et tout abattage impliquera un remplacement par un sujet dont le développement à terme sera équivalent. Sont exemptés de cette nécessité de compensation les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100 m² d'espace de pleine terre une fois le projet réalisé ». * Pour la mise en œuvre du TZEN3 sur l'Ex RN3, et bien sûr pour l'intérêt général, c'est l'alignement de platanes centenaires qui sera éradiqué, alors que cet alignement est bien identifié au PLUi. L'affaiblissement de la protection des arbres est encore amplifié par la suppression de la protection EBC (Espace Boisé Classé), protection qualifiée de « peu adaptée » à l'environnement urbain. Le remplacement de l'EBC par l'Espace Paysager Protégé, est bien sûr, beaucoup moins protecteur. Il est enfin regrettable que la charte de l'arbre de la ville de Bondy, n'ait pu être intégrée ou au moins mentionnée, comme base de la protection de l'arbre sur le territoire d'Est Ensemble. Au même titre que l'ANCA, Environnement 93 exige le maintien de la protection des arbres par le dispositif EBC	
Mail 89		X						X													M. COTTET a écrit : Quel étonnement au sujet de cette parcelle de plusieurs milliers de m² : de lire régulièrement dans la presse locale, d'écouter les discours des représentants, élus du peuple dans la ville et au-delà des limites de la seule ville dans l'agglomération est ensemble	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments des emails 34 et 53, il est proposé de se rapporter à la réponse aux emails 34 et 53 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
																					et d'observer en miroir la réalité. Le projet Busso est la caricature de ce grand écart. Personnellement je ne suis plus dupe de ces gens-là. Il y a grand écart, conséquence de cette synthèse entre une réalité dite sociale (qui est de fait la triste réalité économique jamais discutée, jamais débattue car toujours acceptée comme fatalité) et la réalité du quotidien citoyen. Les conséquences du changement climatique sur notre vie ici deviennent de moins en moins tenables Comment alors supporter (sans s'énerver) la poursuite des choix de ce vieux monde : désormais construire encore des logements destinés majoritairement à de nouveaux arrivants, voire la poursuite de la saturation des infrastructures publiques (déjà sur le fil du rasoir dans leurs modes de fonctionnement), la pollution issue du bétonnage constant ? Fidèle au fonctionnement du vieux monde, c'est au nom de nobles principes comme alibis (besoins de loger toujours plus et trouver des solutions à la misère croissante) mais éculés (car oubliant d'autres réalités sociales & écologiques) ce projet devrait être remis totalement à plat. Si d'aventure il se faisait ce serait alors avec une concertation citoyenne d'une toute autre ampleur, en allongeant le temps de préparation, en remettant en cause la logique financière liée à la municipalisation de l'achat du terrain et le remboursement du prêt Une autre solution existe, beaucoup plus simple, la CITE-FORET - IL FAUT DU COURAGE	
Mail 90						X				X		X									M. BRINCARD a écrit : Au Pré-Saint-Gervais, nous suffoquons sous le béton, sous toutes les nouvelles constructions qui poussent comme des champignons sur un terrain déjà densément peuplé. Nous devons réinventer la ville, non pas avec quelques fleurs ou plantes de pacotille ou pour faire joli, mais avec une véritable ambition écologique, à la hauteur de la gravité de la situation que nous vivons. La forêt Busso me semble le plus beau projet qui puisse être. Nous avons besoin de moins de caméras de surveillance, de plus de parcs, d'îlots naturels, d'insectes, d'oiseaux, de moins de voitures. Tous les scientifiques le disent et le redisent, il nous reste quelques petites années pour aménager un futur désirable pour nos enfants. La forêt s'inscrit dans ce futur ! Personnellement, et je ne suis pas la seule, je voterai pour une équipe municipale, à la hauteur de ces enjeux, qui montrera ainsi sa responsabilité vis à vis de sa population, qui réinventera une politique non pas dépendante d'une économie mortifère mais ancrée dans les problématiques du réchauffement climatique. Envie d'une ville végétalisée, où nous pourrions respirer !	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments des emails 34 et 53, il est proposé de se rapporter à la réponse aux emails 34 et 53 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
Mail 91							X						X		X					X	Mme RABAN a écrit : SQUARE CRAINQUEBILLE - AVENUE HOCHÉ - NOISY LE SEC Je suis venue vous rencontrer le jeudi 24 octobre à 14 H dans les locaux d'EST ENSEMBLE à Romainville et après vous avoir exposé oralement ma requête concernant le SQUARE CRAINQUEBILLE - NOISY LE SEC, je la formule par écrit maintenant. Ce square se trouve aujourd'hui en zone UM = zone de transition entre centre-ville et zone pavillonnaire. Les riverains ayant constaté au cours de l'été 2019 des forages dans le square, craignent la réalisation de constructions futures. C'est la raison pour laquelle une pétition a été signée demandant à ce que le SQUARE CRAINQUEBILLE soit placé en ZONE ESPACE PAYSAGE PROTEGE ou ESPACE PAYSAGE PROTEGE GRANDES RESIDENCES. Vous trouverez en annexe la lettre de pétition datée du 28 octobre, les signatures des pétitionnaires, ainsi que des photos du SQUARE CRAINQUEBILLE. De nos jours, il est de bon ton d'insister sur l'importance de la préservation de l'environnement, et donc des espaces verts en villes mais au quotidien nous voyons nos espaces verts se réduire drastiquement au profit de promoteurs. EST ENSEMBLE prévoit d'augmenter le nombre de mètre carré d'espaces verts par habitant. Que l'on conserve déjà ceux existants, dont le SQUARE CRAINQUEBILLE qui a été refait à neuf il y a 4-5 ans et qui possède 6 grands et beaux arbres qui propose un îlot de fraîcheur l'été.	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 10, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 10 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 92		X					X										X				Mme FRANCOIS a écrit : La densification de l'habitat est excessive : - Suppression d'espaces verts (collège bd de Chanzy), jardins, arbres anciens, alors que la surface d'espaces verts par habitant est déjà insuffisante - Surélévation de bâtiments anciens ou nouvelles constructions trop hautes, supprimant la lumière naturelle dans les habitats voisins - Non-respect des réglementations par les entreprises de construction - Problèmes récurrents de parking, au quotidien mais particulièrement importants lors des nombreux événements de toutes sortes : marchés, événements au Palais des Congrès (sans aucun parking), et chantiers partout ... - Les équipements ne suivent pas, il y a trop d'habitats nouveaux, les équipements anciens ne sont pas assez entretenus (trottoirs impraticables, ...)	Concernant cette observation, la maîtrise d'ouvrage tient à préciser que l'objectif du projet de PLUi, face à ce constat au présent, est d'apporter des outils permettant d'encadrer l'évolution du territoire afin de répondre au mieux aux objectifs fixés dans le PADD, qui traitent de nombreux points relevés dans cette observation.
Mail 93																					Mme RABAN a de nouveau écrit : SQUARE CRAINQUEBILLE - AVENUE HOCHÉ - NOISY LE SEC - Cette observation fait suite à celle déposée il y a quelques minutes et qui porte le N° 91. Voici la pétition	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 10, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 10 pour y trouver les éléments de réponse

ANNEXE 2

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.																																																																																																																																														
																					signée par les résidents. (28 personnes ont signé)	à cette observation.																																																																																																																																													
																					<table><thead><tr><th>N°</th><th>DATE</th><th>NOM</th><th>PRENOM</th><th>ADRESSE</th><th>SIGNATURE</th></tr></thead><tbody><tr><td>23/01/20</td><td>PISCAGLIA</td><td>Sylvie</td><td>26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>17/01/20</td><td>DUBAIL</td><td>Philippe</td><td>26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>18/01/20</td><td>DUBAIL</td><td>Christine</td><td>26 Ave Hoche 93430 Pantin 5 km</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>18/01/20</td><td>ABRIERTIER</td><td>Christiane</td><td>26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>18/01/20</td><td>DAVANT</td><td>Gérard</td><td>26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>18/01/20</td><td>LUCAS BRICOT</td><td>Thomas</td><td>26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>18/01/20</td><td>MARIE</td><td>Benjamin</td><td>26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>ABRIERTIER</td><td>Benjamin</td><td>34 Avenue Hoche NIS</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>MILLET</td><td>Jeanne</td><td>41000 AV HOCHÉ PANTIN 93430</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>DUBOIS</td><td>Isabelle</td><td>26 Ave Hoche Pantin 93430</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>COLLIN</td><td>Quentin</td><td>12 Ave Hoche Pantin 93430</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>COUDIN</td><td>Yannick</td><td>12 Ave Hoche Pantin 93430</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>LOU</td><td>Silvana</td><td>12 Ave Hoche Pantin 93430</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>TALLS</td><td>Sylvain</td><td>47 Avenue Hoche Pantin 93430</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>Schuylenelle</td><td>Colleen Lippert</td><td>26 Ave Hoche Pantin 93430</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>MAZET</td><td>Christophe</td><td>26 Ave Hoche Pantin 93430</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>DUBREUIL</td><td>Stéphane</td><td>26 Ave Hoche Pantin 93430</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>MARACQUENT</td><td>Mathieu</td><td>26 Ave Hoche Pantin 93430</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>DEBAYARD</td><td>Noémie</td><td>26 Ave Hoche Pantin 93430</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>FLENN</td><td>Sébastien</td><td>15 Ave Hoche</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>VALLIENNE</td><td>Kathrine</td><td>16 Ave Hoche</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>KEANEY</td><td>Marina</td><td>16 Ave Hoche</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>SEGUEDETNY</td><td>Zéna</td><td>26 Avenue Hoche 93430</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>TYREN</td><td>Guillaume</td><td>26 Ave Hoche Hoche NIS</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>SEVERLY</td><td>J.M.P</td><td>26 Ave Hoche Hoche NIS</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>LEVY</td><td>J. Jacques</td><td>26 Avenue Hoche</td><td>[Signature]</td></tr><tr><td>28/01/20</td><td>BUPPE</td><td>Katherine</td><td>26 Avenue Hoche NIS</td><td>[Signature]</td></tr></tbody></table>	N°	DATE	NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE	23/01/20	PISCAGLIA	Sylvie	26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]	17/01/20	DUBAIL	Philippe	26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]	18/01/20	DUBAIL	Christine	26 Ave Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]	18/01/20	ABRIERTIER	Christiane	26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]	18/01/20	DAVANT	Gérard	26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]	18/01/20	LUCAS BRICOT	Thomas	26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]	18/01/20	MARIE	Benjamin	26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]	28/01/20	ABRIERTIER	Benjamin	34 Avenue Hoche NIS	[Signature]	28/01/20	MILLET	Jeanne	41000 AV HOCHÉ PANTIN 93430	[Signature]	28/01/20	DUBOIS	Isabelle	26 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]	28/01/20	COLLIN	Quentin	12 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]	28/01/20	COUDIN	Yannick	12 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]	28/01/20	LOU	Silvana	12 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]	28/01/20	TALLS	Sylvain	47 Avenue Hoche Pantin 93430	[Signature]	28/01/20	Schuylenelle	Colleen Lippert	26 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]	28/01/20	MAZET	Christophe	26 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]	28/01/20	DUBREUIL	Stéphane	26 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]	28/01/20	MARACQUENT	Mathieu	26 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]	28/01/20	DEBAYARD	Noémie	26 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]	28/01/20	FLENN	Sébastien	15 Ave Hoche	[Signature]	28/01/20	VALLIENNE	Kathrine	16 Ave Hoche	[Signature]	28/01/20	KEANEY	Marina	16 Ave Hoche	[Signature]	28/01/20	SEGUEDETNY	Zéna	26 Avenue Hoche 93430	[Signature]	28/01/20	TYREN	Guillaume	26 Ave Hoche Hoche NIS	[Signature]	28/01/20	SEVERLY	J.M.P	26 Ave Hoche Hoche NIS	[Signature]	28/01/20	LEVY	J. Jacques	26 Avenue Hoche	[Signature]	28/01/20	BUPPE	Katherine	26 Avenue Hoche NIS	[Signature]	
N°	DATE	NOM	PRENOM	ADRESSE	SIGNATURE																																																																																																																																																														
23/01/20	PISCAGLIA	Sylvie	26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]																																																																																																																																																															
17/01/20	DUBAIL	Philippe	26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]																																																																																																																																																															
18/01/20	DUBAIL	Christine	26 Ave Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]																																																																																																																																																															
18/01/20	ABRIERTIER	Christiane	26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]																																																																																																																																																															
18/01/20	DAVANT	Gérard	26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]																																																																																																																																																															
18/01/20	LUCAS BRICOT	Thomas	26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]																																																																																																																																																															
18/01/20	MARIE	Benjamin	26 Avenue Hoche 93430 Pantin 5 km	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	ABRIERTIER	Benjamin	34 Avenue Hoche NIS	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	MILLET	Jeanne	41000 AV HOCHÉ PANTIN 93430	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	DUBOIS	Isabelle	26 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	COLLIN	Quentin	12 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	COUDIN	Yannick	12 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	LOU	Silvana	12 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	TALLS	Sylvain	47 Avenue Hoche Pantin 93430	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	Schuylenelle	Colleen Lippert	26 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	MAZET	Christophe	26 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	DUBREUIL	Stéphane	26 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	MARACQUENT	Mathieu	26 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	DEBAYARD	Noémie	26 Ave Hoche Pantin 93430	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	FLENN	Sébastien	15 Ave Hoche	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	VALLIENNE	Kathrine	16 Ave Hoche	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	KEANEY	Marina	16 Ave Hoche	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	SEGUEDETNY	Zéna	26 Avenue Hoche 93430	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	TYREN	Guillaume	26 Ave Hoche Hoche NIS	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	SEVERLY	J.M.P	26 Ave Hoche Hoche NIS	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	LEVY	J. Jacques	26 Avenue Hoche	[Signature]																																																																																																																																																															
28/01/20	BUPPE	Katherine	26 Avenue Hoche NIS	[Signature]																																																																																																																																																															
Mail 94														X						X	Mme GODLEWSKA a écrit : PANTIN- enquête publique PLUI - contribution- avis sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Vous trouverez ci-joint notre contribution- avis sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), un document-cadre d'urbanisme qui réglementera la construction au sein du territoire d'Est Ensemble. Nous vous remercions de bien vouloir le prendre en compte et nous répondre. Nous vous souhaitons une bonne réception de la présente. Avis sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI), un document-cadre d'urbanisme qui réglementera la construction au sein du territoire d'Est Ensemble. 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 : 1. <u>En ce qui concerne</u> 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. En 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. Ainsi, si les règles énoncées sont bien comprises par nous, elles conduiraient à devoir construire un immeuble avec un recul de 3 mètres	Suite à des échanges avec la ville de Pantin, la maîtrise d'ouvrage ne souhaite pas prendre en compte la demande formulée dans cette observation. En effet, pour bien saisir ce sujet, il convient de localiser ce projet qui se situe au 42 quai de l'Aisne dans une dent creuse étroite de 11 m environ. L'architecte de ce projet a déjà été reçu longuement par les instructeurs de la ville. Il en ressort que ce site étroit est inconstructible en l'état actuel du PLU autant que du projet de PLUi. Par la suite, cette architecte a fait part de ce sujet lors de l'enquête publique en présence du commissaire-enquêteur. Dans le futur, la ville de Pantin a indiqué être prête à examiner des variantes de projet en fonction de leur impact sur les parcelles proches, dont l'école élémentaire Saint Exupéry qui est mitoyenne, ainsi que du sujet des pignons existants ou futurs, c'est à dire générés par ce projet.																																																																																																																																													

ANNEXE 2

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.	
																					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. 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. 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 constructivité si on applique une règle systématique de 3 mètres de tous côtés (tant en limite d'emprise publique (une école) de voie 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. <u>Autres suggestions</u> : 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. 3. <u>Formellement</u>, il faudrait également indiquer l'ordre hiérarchique des règles définies au PLU et surtout des dérogations entre elles.	

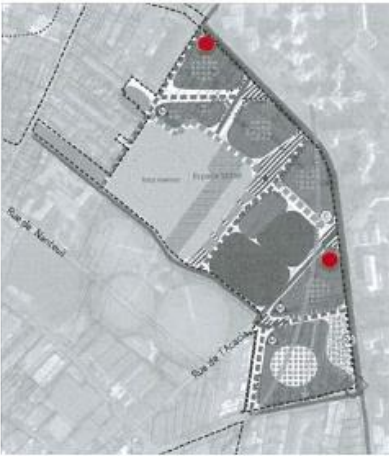
ANNEXE 2

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.	
Mail 95		X		X			X		X										X		SAS ACACIA AMENAGEMENT a écrit : Observations complémentaires de la SAS ACACIA AMENAGEMENT sur le projet de PLUi Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance du courrier ci-joint relatif aux observations complémentaires de la SAS Acacia Aménagement, aménageur de la ZAC Boissière Acacia, sur le projet de PLUi d'Est Ensemble. Ce courrier vient en complément du 1er courrier adressé en date du 4 novembre. Objet : Observations complémentaires sur le projet de PLUi d'Est Ensemble dans le cadre de l'enquête publique portant sur son élaboration. Suite à notre entretien lors de votre permanence du 05 novembre à l'hôtel de Ville de Bondy, nous souhaitons compléter et préciser notre courrier adressé en date du 04 novembre 2019 relatif à nos observations sur le projet de PLUi d'Est Ensemble en qualité d'aménageur de la ZAC BOISSIERE ACACIA. Historique et fonctionnement de l'équilibre économique de la ZAC Boissière Acacia La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Boissière-Acacia a été créée par délibération du Conseil Municipal de Montreuil en date du 16 décembre 2010. Lors du Conseil Communautaire du 13 décembre 2011, la ZAC Boissière-Acacia a été reconnue d'intérêt communautaire. L'opération d'aménagement s'inscrit dans un cadre plus large du projet urbain Les Hauts de Montreuil, qui a vocation à retisser les liens urbains et sociaux entre le Haut et le Bas Montreuil, tout en accompagnant l'arrivée de nouveaux transports en commun (prolongement de la ligne 11 du métro et du tramway T1). Afin de réduire la coupure urbaine que constitue le site, un des objectifs de la ZAC est de prolonger le maillage des voies pour relier la rue de la Montagne Pierreuse au Boulevard de la Boissière. Le projet a également pour ambition d'apporter des réponses aux besoins en logements, en valorisant les friches longtemps restées inoccupées (réservoirs du SEDIF). Une mixité sociale et fonctionnelle (mêlant habitat et activités économiques) est recherchée avec les équipements nécessaires aux besoins des habitants du secteur. L'opération doit aussi contribuer à développer le commerce et les services de proximité notamment le long du boulevard de la Boissière. Société par Actions Simplifiée à associé unique au capital de 37.000 Euros Siège Social - 19 rue de Vienne - TSA 50029 - 75801 PARIS cedex 08@ 01.85.55.10.00. - SIREN 528 352 560 - RCS PARIS	Le contenu de cette observation est un complément des emails 43 et 46, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 43 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
																					Enfin, les espaces verts occupent une place centrale dans le projet en s'inscrivant dans la trame verte existante appelée à présent projet parc des Hauteurs. Par délibération en date du 14 février 2012, la SAS Acacia-Aménagement a été désigné comme concessionnaire de la ZAC et a signé un traité de concession. 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 de 113 500 m² de surface de plancher environ se détaillant comme suit : • 34 600 m² de surface de plancher environ de logements sociaux collectifs, • 51 600 m² de surface de plancher environ de logements privés en accession, • 7 500 m² de surface de plancher environ de résidences seniors privées dont des services en rez-de-chaussée, • 3 500 m² de surface de plancher environ de résidences étudiantes sociales, • 9 300 m² de surface de plancher environ de locaux d'activités économiques, • 7 000 m² de surface de plancher environ d'équipements publics correspondants à : - o Une crèche de 100 berceaux qui a été remise à la Ville de Montreuil au 1er semestre 2019 ; - o Un groupe scolaire de 24 classes, dont la première tranche comprenant 9 classes et un centre de loisirs a ouvert en septembre 2018 ; - o Un stade de football dont les travaux démarreront prochainement En tant que concessionnaire de la ZAC, la SAS Acacia : D'une part, finance l'acquisition, la dépollution et la viabilisation des terrains ainsi que la réalisation des espaces et équipements publics ; D'autre part, vend des droits à construire par lot dont le montant dépend du nombre de mètres carrés de surface de plancher constructible sur le lot. Ainsi, toute nouvelle règle qui viendrait limiter la constructibilité et empêcherait d'atteindre le programme global prévisionnel fixé par Est Ensemble, dans le cadre du traité de concession d'aménagement, remettrait en cause l'équilibre économique de la ZAC. OAP Environnement - 3. Energie et climat (page 66) Les objectifs visés dans la labélisation « bâtiment biosourcé », demandée dans l'OAP Environnement pour les opérations en ZAC, tendent à ce que les constructions soient réalisées en structure bois.	

ANNEXE 2

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.	
																					Or, la réalisation d'une opération en structure bois implique une augmentation de la hauteur des constructions vis-à-vis d'une structure « traditionnelle » en raison de la surépaisseur des planchers. Ainsi, du fait des règles de prospects, les bâtiments en structure bois perdent l'équivalent d'un niveau entraînant une diminution de la surface constructible sur le lot. Cette problématique cumulée à l'ensemble des lots de la ZAC entraînerait une diminution de la surface constructible globale de la ZAC. D'autre part, la demande de labélisation « bâtiment biosourcé » engendre des coûts de constructions supplémentaires qui ne permettraient pas, au regard des prix de vente des logements, de supporter les prix de vente des droits à construire prévu au bilan de la ZAC. Pour mémoire et pour votre information, les prix de vente des logements sont encadrés par la « charte qualité de la construction neuve » entre la ville de Montreuil et les constructeurs. OAP Boissière Pour compléter et justifier notre demande d'ajout d'« émergence possible du bâti (R+7maximum) » à la cartographie de l'OAP tel que repéré sur le schéma ci-dessous, vous trouverez en pièce jointe du présent courrier, le plan masse directeur de la ZAC où apparaissent ces émergences.  ● Emergence possible du bâti à ajouter	

ANNEXE 2

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.	
																					En conclusion, la ZAC Boissière Acacia est une opération qui fait l'objet d'une OAP et d'une réglementation spécifique (zone UP6) qui, il nous semble, devraient pouvoir contenir des adaptations des OAP thématiques Habitat et Environnement sur les points qui ne sont pas compatibles avec le maintien de l'équilibre économique d'une opération déjà engagée tel que l'opération de la ZAC Boissière Acacia.	
Mail 96																					TOTAL MARKETING France a écrit : je vous prie de bien vouloir trouver dans le courrier ci-joint les observations et demande de TOTAL MARKETING France, propriétaire et exploitant de la station-service située 22 avenue Lénine à Romainville Le présent courrier vous est adressé par voie postale : Nous vous adressons ce courrier dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet YOURI GAGARINE porté par Est Ensemble (« Projet de PLUi Est Ensemble ») La société Total Marketing Services est propriétaire d'un terrain sis sur la parcelle cadastrée section T n°270 d'une superficie de 1.543 m2 située au 22 avenue Lénine sur le territoire de la commune de Romainville. Sur ce terrain, le projet de PLUi prévoit un zonage UP (zone de projet) alors que le PLU actuellement en vigueur prévoit le classement en zone UU2 (zone urbaine à la mixité fonctionnelle recherchée) Par ailleurs, le projet de PLUi prévoit un emplacement réservé, à savoir : - Rue des fontaines un emplacement réservé pour voie ou ouvrages publics, équipements et installations d'intérêt général, espaces verts. Au regard de notre station-service, le projet de PLUi appelle les commentaires suivants de notre part. En effet l'emplacement réservé créé par le Projet de PLUi neutralise toute possibilité de développement d'activité à court et long terme. Il nous paraît utile de préciser que la viabilité et la pérennité dépendent du tracé définitif de cet emplacement réservé. Tout d'abord, cet emplacement réservé positionne son tracé sur notre terrain, ce qui a un impact important sur l'accès de la station de lavage et de la sortie de piste de la station de service, remettant notamment en cause la permission de voirie et l'accès de notre clientèle. Ensuite, l'emprise de l'emplacement réservé porte également sur les bâtiments de la réserve, de la boutique, et de la baie Carglass, ce qui aura pour conséquence de priver une partie importante de l'activité de la station. Enfin, la création de l'emplacement réservé générera des contraintes engendrant : le non-respect des distances réglementaires auxquelles est	Suite à des échanges avec la ville de Romainville, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte la demande de modifications de cette observation. En effet, la station-service Total mentionnée dans l'observation fait partie du quartier Gagarine à Romainville, pour lequel un projet de renouvellement urbain ANRU a été élaboré depuis 2012. Cette élaboration s'est faite en concertation avec les résidents du quartier et les habitants des environs, afin d'aboutir à la meilleure prise en compte possible des aspirations des habitants. Des réunions publiques ont eu lieu entre 2013 et 2018 pour présenter et discuter du projet. Des échanges ont par ailleurs eu lieu entre la ville de Romainville et Total sur la période à ce sujet. Ce projet prévoit depuis l'origine le tracé des futures voies réorganisant le quartier, dont la future voie entre la résidence des Fontaines (hors projet) et le lot 6, à l'angle des rues Lénine et Vassou, où est située aujourd'hui la station-service Total. Les emplacements réservés viennent matérialiser règlementairement cette dimension du projet. A la conclusion du projet urbain, il n'est pas prévu que la station-service soit conservée. Les conditions de départ de la station-service doivent encore être approfondies, et le seront lorsque cette partie du quartier rentrera en phase opérationnelle. L'instauration d'un emplacement réservé ne contraint pas le fonctionnement actuel de la station-service. Néanmoins, en cas de projet de construction donnant sur l'emplacement en question, celui-ci pourra être refusé s'il est incompatible avec la désignation de l'emplacement réservé.

ANNEXE 2

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.	
																					soumise notre exploitation, et, la nécessité de reconstruire la station-service. Dans ces conditions, l'emplacement réservé est de nature à empêcher la poursuite de l'exploitation actuelle de la station-service ainsi que tout développement d'activité économique sur notre parcelle. Un projet de réorganisation de la station-service ne nous semble pas réalisable notamment au regard du respect des distances réglementaires et nous vous demandons d'envisager différemment ledit espace réservé. Le cas échéant, cela pourrait faire l'objet d'une demande d'indemnisation par TOTAL MARKETING FRANCE et/ou d'une demande de relocalisation de sa station-service.	
Mail 97																X					M. BOUYER a écrit : OBJET : Enquête publique - Projet de PLUI Est Ensemble. Je profite de la possibilité qu'il m'est donné ici pour vous faire part de mon inquiétude face au projet du PLUI qui laisse si peu de place aux espaces verts sur notre territoire du Pré St Gervais. Je suis installée ici depuis 1995 et j'ai choisi d'y rester et d'y faire naître mes enfants. Je vois depuis tout ce temps la ville évoluer et se densifier. Nous manquons au Pré cruellement d'espace vert, de zone de respiration, de calme et fraîcheur pendant les phénomènes de plus en plus fréquents de canicule. Dans le même temps je vois la violence augmenter et je me demande s'il n'y aurait pas un phénomène de cause à effet... Peut-on continuer ainsi à empiler les habitants les uns sur les autres sans se soucier de leur santé physique et mental ? Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ce courrier que je vous adresse avec une certaine tristesse.	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments des email 34 et 53, il est proposé de se rapporter à la réponse aux email 34 et 53 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 98							X						X		X				X		Mme RABAN a de nouveau écrit : Ce mail fait suite aux observations N° 91 et 93 de ce jour. N'ayant pas réussi à joindre toutes les PJ, je vous adresse toutes les PJ par ce mail. En espérant que vous requalifierez le SQUARE CRAINQUEBILLE en "ESPACE PAYSAGE PROTEGE" ou en "ESPACE PAYSAGE PROTEGE GRANDES RESIDENCES". Par avance, merci de votre décision positive. Objet : PLUI - Ville de Noisy le Sec - Square CRAINQUEBILLE - Avenue Hoche Chers voisins, chers voisins, Vous devez savoir qu'une enquête publique, démarrée le 7 octobre 2019	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 10, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 10 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
																					et se terminant le 7 novembre 2019 se tient actuellement concernant la mise en place du PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) regroupant les 9 communes qui composent Est Ensemble Grand Paris (Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy le Sec / Pantin / Romainville). Une réunion publique de synthèse sur le projet du PLUI a eu lieu dans les locaux d'EST ENSEMBLE à Romainville jeudi 24 octobre, réunissant les équipes d'Est Ensemble, les commissaires enquêteurs et les citoyens de ces 9 communes. Nous y avons participé. Concernant Noisy, la mairie a donné un avis favorable à ce PLUI, sous réserve de la prise en compte de certains ajustements, principalement sur la ZAC du quartier durable de la plaine de l'Ourcq. Mais jusqu'au 7 novembre, chaque citoyen peut faire valoir, auprès des commissaires enquêteurs, et sur le site internet PLUI(a)est-ensemble.fr ses remarques, demandes de modification.... Concernant notre quartier le HAUT GOULET, en regardant les plans, et plus particulièrement l'avenue Hoche, nous avons constaté que les habitations de l'avenue Hoche étaient traitées de façon différente en fonction du trottoir où nos habitations se trouvent (côté pair = zone UH = Habitat pavillonnaire avec des espaces paysages protégés et côté impair = zone UM = zone de transition entre zone centre-ville et zone pavillonnaire. Dans cette zone UM sont présents des habitats collectifs et pavillonnaires, et de nouvelles constructions sont possibles. Le SQUARE CRAINQUEBILLE, objet de notre courrier, se trouve dans la zone UM et fait partie d'un seul terrain sur lequel se trouve également plusieurs immeubles d'habitat collectif. Plusieurs résidents de l'avenue Hoche ont constaté en juin / juillet 2019 qu'une entreprise a réalisé pendant 2 semaines plusieurs forages. Cela nous laisse présager d'une possible construction à venir ; ce dont nous, résidents de l'Avenue Hoche et du SQUARE CRAINQUEBILLE ne voulons pas. Nous avons interrogé notre Maire le 15 octobre 2019, lors d'une assemblée citoyenne de quartier « HAUT GOULET » à l'école Cottereau, au sujet de ces forages au SQUARE CRAINQUEBILLE ; il nous a indiqué n'avoir aucune information / explication sur ces forages. Le PLUI insiste très fortement sur la nécessité de créer de nouveaux espaces verts accessibles aux habitants d'EST ENSEMBLE. L'objectif d'EST ENSEMBLE est de mettre à disposition de chaque habitant d'EST ENSEMBLE, d'ici 2030, 10 M2 d'espaces verts. L'objectif est très ambitieux, d'autant plus lorsque nous voyons toutes ces nouvelles	

ANNEXE 2

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.	
																					constructions en cours qui apporteront de nouveaux habitants *. Une construction à la place du SQUARE CRAINQUEBILLE irait donc à l'encontre les objectifs du PLUI et les problématiques environnementales cruciales, ainsi que contre le souhait des riverains. De plus, le SQUARE CRAINQUEBILLE est mitoyen d'une maison classée dans le PLUI en « Bâtiment remarquable » ; il serait incompréhensible de voir se construire un bâtiment neuf près d'un « Bâtiment remarquable » qui de ce fait, perdrait en qualité. Cela irait à rencontre du discours tenu par EST ENSEMBLE de vouloir mettre en valeur le patrimoine existant. Pour ces diverses raisons évoquées ci-dessus nous lançons cette pétition et demandons à ce que le SQUARE CRAINQUEBILLE, actuellement classé en zone UM soit « sanctuarisé en espace vert protégé » et donc classé, dans le PLUI, en zone « ESPACE PAYSAGE PROTEGE » ou « ESPACES PAYSAGE GRANDES RESIDENCES » afin qu'aucune nouvelle construction ne soit possible en lieu et place du square (sur la parcelle où se trouve les immeubles actuels et le SQUARE CRAINQUEBILLE, le commissaire enquêteur en charge de Noisy le Sec que nous avons rencontré le jeudi 24 octobre au cours d'une permanence sur le PLUI nous a indiqué qu'il est actuellement possible, dans le PLUI en discussion soumis à l'enquête publique, de faire une nouvelle construction à l'emplacement du SQUARE CRAINQUEBILLE, d'une hauteur maximum de 16 m, avec une emprise au sol très significative). Nous remercions les commissaires enquêteurs en charge de l'enquête publique du PLUI se terminant le 7 novembre, de prendre en compte cette demande et de faire classer le SQUARE CRAINQUEBILLE en « ESPACE PAYSAGE PROTEGE » ou « ESPACE PAYSAGE PROTEGE GRANDES RESIDENCES ». Vous trouverez en annexe plusieurs photos du SQUARE CRAINQUEBILLE sur lequel se trouve une table de ping pong, des jeux d'enfants rénovés récemment, ainsi et surtout qu'une grande pelouse, et 6 vieux et beaux arbres (3 grands acacias, 1 grand bouleau 1 grand tilleul, 3 arbres plus petits plantés lors de la rénovation du square il y a 4-5 ans, mais 1 seul a poussé). Ce square privé réservé aux habitants des immeubles collectifs est très apprécié par ces derniers, aussi bien par les enfants qui viennent y jouer que par les adultes qui s'y retrouvent pour discuter et/ou promener leurs chiens. Ce square est un véritable îlot de fraîcheur l'été car très ombragé.	

ANNEXE 2

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.	
																					Si vous êtes d'accord sur notre démarche, nous vous remercions de signer cette pétition (les photos du SQUARE CRAINQUEBILLE y seront jointes afin que les commissaires enquêteurs aient une vision claire de ce que nous demandons) que nous déposerons sur la plateforme internet « PLUI EST ENSEMBLE » avant le 7 novembre. Merci d'unir nos voix afin, au moins, de conserver les espaces verts existants. • Information communiquée par les Equipes d'EST ENSEMBLE le 24 octobre : 105 habitants / hectare en Seine Saint Denis, 85 habitants par hectare en moyenne pour le reste de la France métropolitaine. • Nous sommes donc dans la zone de plus forte densité démographique de France métropolitaine avec très peu d'espaces verts par habitants (l'objectif 2030 est de 10M2 par habitants, ce qui est peu déjà et nous en sommes en dessous aujourd'hui !) • Sous le terme « espaces verts » EST ENSEMBLE compte les cimetières, les bordures d'autoroutes, les jardins des propriétés privées et les espaces verts publics.  Est jointe une pétition avec 28 signatures	
Mail 99		X	X	X										X			X		X		M. RIVIERE pour COGEDIM a écrit : Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Enquête publique - Observations sur le projet de PLU(i)	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments de l'email 74, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 74 pour y trouver les éléments de réponse

ANNEXE 2

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.	
																					1.- Les établissements publics territoriaux Est Ensemble, Grand-Orly Seine Bièvre, Plaine Commune et la ville de Paris, avec l'appui de la Banque des Territoires, ont choisi d'accompagner, d'amplifier et d'orienter la dynamique de l'Est métropolitain, en s'associant au sein de « l'Arc de l'innovation ». Parmi les appels à projets organisés par l'Arc de l'innovation, une consultation portait récemment sur la cession et le redéveloppement d'un site de 6.000 m², dont la commune de Montreuil et l'EPF Ile-de-France sont propriétaires, au sein de la ZAC de la Fraternité, à Montreuil (l'îlot « Volpelier »). Au mois de février 2019, le projet « Le Village du réemploi » porté par la société Altarea Cogedim et conçu par les architectes Nicolas Reymond et Julien Joly a été désigné lauréat de cette consultation. Ce projet, qui s'inscrit dans l'opération d'aménagement réalisée par la SOREQA au sein de la ZAC de la Fraternité, ambitionne de réhabiliter l'îlot, tout en conservant son allure faubourienne caractéristique. Il s'agit en effet de concilier la réhabilitation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et la réalisation d'immeubles neufs, dans le respect de l'esprit de la venelle montreuilloise. 2.- Notre programmation porte plus précisément sur : * Le « Village du réemploi » développant une surface de 1850 m² environ consacrée à l'économie sociale et solidaire, grâce à l'implantation de plusieurs entreprises dont la coordination sera assurée par « La Collecterie » et « Emmaüs Alternative » (il s'agira de la plus grande surface dédiée au réemploi sur le périmètre de Paris et de sa petite couronne). * Environ 62 logements en accession. * Environ 37 logements locatifs sociaux, dont une partie adaptée aux familles monoparentales. * Environ 18 logements en coliving. La SDP à destination d'habitation étant, au total, de 8.237 m² environ. 3.- Cependant, le projet de PLUi actuellement à l'enquête publique modifie la réalisation du projet tel que remporté dans le cadre de l'appel à projet et pour lequel nous avons conclu une promesse de vente avec l'EPF Ile-de-France le 9 octobre 2019. Différentes règles du PLUi remettraient en cause le projet, à savoir : - Règle de prospect : Le PLU prévoit de se retracter de L=H/2. Cependant, le PLUi et plus précisément l'OAP habitat recommande	à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
																					d'applique la règle du L=H. De plus, une distance minimale de 8 m entre deux bâtiments existants est demandée et est en contradiction avec la conservation des bâtiments existants qui ne peuvent respecter cette distance, notamment au regard du gabarit de la venelle traversant l'îlot Volpelier ; - Patrimoine : Le PLU prévoit la conservation/réhabilitation de certains bâtiments existants identifié dans l'annexe patrimonial, cependant le PLUi semble indiquer que la majorité de l'emprise foncière de l'îlot Volpelier est classée en Patrimoine remarquable, Protection forte qui n'autoriserait que des extensions et des démolitions partielles ; - Attiques : Le PLU autorise les attiques sans contraintes de retrait, là où le PLUi impose un retrait de 2,5m ; - Stationnement : Les règles ont été modifiées et augmentent le nombre de stationnement à prévoir par rapport au PLU. 4.- S'il est plus généralement et respectueusement demandé à l'EPT Est-Ensemble de revoir les dispositions d'urbanisme prévues à l'aune du projet retenu par la commune de Montreuil à l'issue de la consultation, il pourrait être utilement envisagé de faire application des dispositions de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Dans sa rédaction issue du décret du 28 décembre 2015 d'application de la loi ALUR, ce texte permet en effet de soumettre un site déterminé à une OAP sectorielle dite de « secteur d'aménagement », sans règlement, à la double condition, d'une part, qu'elle comporte « un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur » et, d'autre part, qu'elle porte sur « 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2° La mixité fonctionnelle et sociale ; 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ; 4° Les besoins en matière de stationnement ; 5° La desserte par les transports en commun ; 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux » 5.- Compte tenu de la spécificité de l'îlot Volpelier et puisque la commune de Montreuil dispose d'une excellente connaissance du projet de redéveloppement prévu (qu'elle a retenu à l'issue de la consultation organisée par l'Arc de l'innovation), il nous semble opportun : * d'utiliser pleinement les nouveaux outils offerts par la loi ALUR du 24 mars 2014 pour promouvoir un « urbanisme de projet », * de distraire l'îlot Volpelier de l'OAP « Faubourg Fraternité-Coutures », * et de créer une OAP d'aménagement, non couverte par le règlement	

ANNEXE 2

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.	
																					du PLU, illustrée par un schéma d'aménagement, et reprenant les 6 thématiques précitées. A noter que le rapport de présentation pourrait utilement expliciter les raisons d'être, telles que précitées, de cette OAP de secteur d'aménagement. Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande et vous prions d'accepter, Monsieur le Président de la Commission d'enquête publique, l'expression de nos salutations respectueuses.	
Mail 100															X						M. SANIOGLU a écrit : Suite observation nr 68 et 69. RECTIFICATIF Le PC déposé concernait la parcelle 79 et non 75. 	Le contenu de cette observation est identique à l'email 68, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 68 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 101				X									X			X					M. VANDEWALLE a écrit : Ajout du courrier de la Ville de Montreuil Objet : Avis de la Ville de Montreuil sur le projet de PLU intercommunal Monsieur le Président, Je souhaite par le présent courrier porter à votre connaissance les éléments transmis par la Ville de Montreuil au Territoire Est Ensemble Grand Paris relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par le conseil de territoire le 28 mai 2019. Je suis satisfait du travail qui a été mené lors de l'élaboration de ce projet et qui a permis de faire participer les 9 villes qui composent Est	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 2

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.	
																					Ensemble afin que chacune puisse apporter son regard sur l'urbanisme de ce territoire. Le projet présenté ne se résume pas à la compilation des 9 PLU des différentes villes et permet de porter une vision commune pour Est Ensemble, à l'heure où les questions relatives à l'urbanisme, et en relation avec les besoins en logement, la préservation des espaces végétalisés et de la biodiversité et la lutte contre le changement climatique sont devenues cruciales. La Ville de Montreuil a redéfini son projet de développement par la révision de son Plan Local d'Urbanisme, qui a abouti en septembre 2018. Cette démarche a permis de participer à l'élaboration du PLUi en ayant déjà réfléchi aux évolutions à partager. Le projet de PLUi prend bien en compte les différentes propositions qui ont été formulées et respecte la trajectoire que s'était donnée la Ville. A travers les thématiques choisies (Organisation urbaine, Habitat, Economie, Environnement, Mobilités, Patrimoine), les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et forment avec le règlement un ensemble cohérent. Je souhaite cependant attirer votre attention sur la forme de l'OAP Environnement, qui s'avère en l'état difficile d'application et mériterait d'être reformulée et précisée afin d'être plus en accord avec la présentation des autres OAP d'une part et avec le règlement proposé d'autre part. Il conviendra également d'analyser ce qui est du ressort du PLUi et ce qui s'apparente plus aux préconisations des chartes de la construction existant par ailleurs. Le plan qui a été défini pour le règlement permet, grâce aux différents indices, de s'adapter aux spécificités de chaque ville ou quartier, tout en ayant une base commune, avec les règles transversales. Son organisation permet d'éviter les redites et réduit la taille du document. Vous trouverez joint en annexe l'avis technique, qui a été joint au courrier envoyé à Est Ensemble Grand Paris. Il formule des demandes d'évolutions permettant de préciser les orientations et règles édictées ou de prendre en compte des projets spécifiques en cours de développement. Je souhaite attirer votre attention sur quatre points en particulier : - Il ressort des dispositions générales que les permis de construire modificatifs de permis délivrés antérieurement à l'approbation du PLUi pourraient être instruits selon les règles en vigueur au moment du permis initial. Cette disposition semble aller à rencontre de l'application des évolutions permises par le PLUi, elle permettrait même des instructions	

ANNEXE 2

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.	
																					tenant compte du PLU non révisé, datant de 2012, pour Montreuil. Elle ne devrait ainsi pas être applicable en l'état, au moins sur la Ville de Montreuil. - Pour les Espaces Paysagers Protégés, le PLUi précise que l'emprise au sol qui y est constructible est de 30 %, notamment pour les constructions liées au fonctionnement des services publics. Cela apparaît en contradiction avec la fonction de protection de ce classement et l'emprise au sol autorisée devrait être diminuée. - Le PLU de Montreuil est très volontariste sur la place à accorder à la voiture en ville, et a de ce fait édicté des règles très strictes de ce point de vue. Le passage au PLUi a amoindri certaines de ces règles, en contradiction avec les enjeux actuels en matière de mobilité et de lutte contre le réchauffement climatique. Nous souhaitons qu'elles soient rétablies à la hauteur du PLU de Montreuil. - Le PLU de Montreuil affiche une forte ambition en matière de développement des mobilités actives en particulier en précisant des règles précises en matière de stationnement pour les vélos. Le PLUi a amoindri certaines de ces règles, en contradiction avec les orientations de la ville de Montreuil en matière de développement de la pratique du vélo. Nous souhaitons que celles-ci soient rétablies à leur niveau initial.	
Mail 102																					M. VANDEWALLE a écrit : Suite courrier Ville de Montreuil (Aucun texte et aucun document n'a été déposé)	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.
Mail 103			X	X	X	X								X	X	X			X		M. VANDEWALLE a écrit : Suite courrier Ville de Montreuil AVIS DE LA VILLE DE MONTREUIL SUR LE PROJET DE PLUi d'EST ENSEMBLE GRAND PARIS - ANNEXE TECHNIQUE <u>OAPs</u> <u>OAP thématiques</u> - <u>OAP Organisation urbaine, grands projets et temporalités</u> Cartes des pages 8/9/10 : Les aplats hachurés ne sont pas légendés et laissent ainsi une grande place à l'interprétation : - les Murs à Pêches apparaissent dans leur totalité comme 'Grandes emprises d'infrastructure de transport », ce qui n'est pas le cas, ils ne sont impactés que par l'emprise du futur tramway et celle du SMR.	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 2

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.	
																					De même, pourquoi inclure le parc Montreau dans cette catégorie, ainsi que les secteurs pavillonnaires à l'extrême est de la commune, au nord et au sud du quartier du Morillon ? <u>OAP thématiques</u> <u>- OAP Activités</u> - L'OAP permet de créer des locaux d'activités, mais ils ne sont pas protégés d'une transformation en logements par un PC modificatif ultérieur. Il faudrait trouver un moyen d'y remédier. - Représenter l'orientation de la p28 : remplacer le texte « <i>Dans les secteurs à proximité des stations de transports [...] une programmation n'est pas indiquée</i> » par : « <i>Dans les secteurs situés à proximité des stations de transports en commun (actuelles ou futures), en zones UC et UM :</i> - <i>sauf pour les terrains situés dans le périmètre des OAP « Boissière », « Prolongement ligne 11 », « Murs à Pêches »</i> - <i>sauf pour les terrains situés dans le périmètre de l'OAP Faubourg-Fraternité-Couture et pour lesquels cette OAP indique déjà des préconisations. »</i> Ceci permettra une application plus facile de l'orientation. Retravailler la carte de la p28 afin de n'y garder que les cercles de distance par rapport aux stations de transports en commun, les autres informations apparaissant également dans la carte de la page 32 et y faire apparaître le périmètre des OAP où la règle ne s'applique pas. - Faire apparaître sur la carte de la page 32 les pôles d'hyper-proximité qui apparaissent dans l'OAP Activités économiques du PLU de Montreuil. - Aggrandir et faire figurer la carte de la p28 à un autre endroit, afin de mieux déterminer l'application de l'orientation. <u>- OAP Qualité de l'Habitat</u> - Enlever la disposition obligeant à avoir des façades plus hautes que larges en zone UH, cette disposition contraint de manière trop forte la typologie des constructions, à des bandes de maisons de ville, dans une zone UH où la constructibilité est déjà très encadrée. - Revoir les schémas illustrant l'éclairage des parties communes afin de les rendre plus plausibles (taille des logements) et inscrire la cote de l'épaisseur du bâtiment - Introduire le paragraphe relatif à l'épaisseur du bâtiment par une	

ANNEXE 2

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.	
																					formule expliquant pourquoi cela est demandé, comme « <i>Afin de favoriser l'éclairage des pièces et les logements traversants</i> ». - Supprimer les mesures relatives à la « <i>prévention de la dégradation des bâtiments</i> » qui sortent du cadre architectural - Préciser que le dispositif du dernier paragraphe, s'appliquant à la zone UH, ne vient pas en dérogation des orientations précédentes - Enlever la voie du schéma UH - Pour le seuil d'application, il faut indiquer : « <i>opérations de moins de 10 logements ou de moins de 600 m²</i> ». - Il faut rajouter : « <i>un dispositif d'écran et/ou occultant des baies devra être prévu</i> ». - Pour l'épaisseur des bâtiments : il faut enlever le mot « <i>maximum</i> », afin de rendre plus claire l'application de l'orientation. - Supprimer « ou les terrains dont la configuration ne permet pas cela », car cela amoindrit de manière drastique l'application de cette orientation. - Pour les caves et celliers : il faut supprimer « <i>il est exigé que</i> », car dans une OAP, il faut utiliser plutôt des termes tel que « <i>il faut veiller à</i> » (exigence de compatibilité et non de conformité). - Pour le schéma des rythmes des façades : il faut supprimer la représentation de la voie, car cette orientation doit également s'appliquer dans la profondeur de l'îlot. - Il faut enfin rajouter dans cette OAP un renvoi vers l'OAP Environnement (concernant le traitement des espaces verts et de l'éclairage extérieur). - <u>OAP Environnement</u>. Cette OAP mérite d'être précisée. Elle comporte un grand nombre d'orientations dont il est difficile de percevoir l'application dans l'instruction des permis de construire, ou fait écho à des dispositions qui sont également transcrites dans le plan de zonage ou le règlement. Des dispositions viennent de plus en contradiction avec le règlement, ou sont beaucoup trop précises. Par exemple, p66, des règles sont édictées sur les certifications demandées, alors que des règles relatives au même sujet ont été introduites dans le règlement. P67, la règle de distance entre bâtiments préconisée est de L=H, alors que d'autres dispositions, par exemple une distance L=H/2, existent dans le règlement. La carte de la p50 n'est pas compréhensible. Elle est à reprendre en	

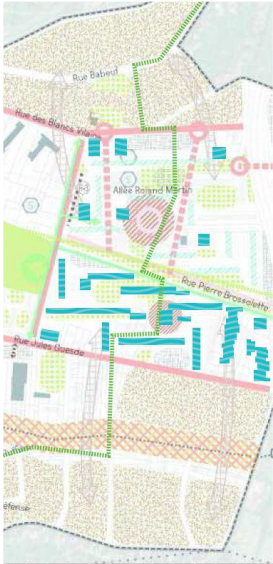
ANNEXE 2

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.	
																					grande partie afin que les informations qui y apparaissent soient le plus véridique possible. L'OAP s'apparente plus à un cahier de préconisations ou des charges techniques. Par exemple, p68, l'OAP va jusqu'à réglementer la pente des toitures en fonction de leur orientation et la répartition des pièces en fonction de leur utilisation. Ces indications sont trop précises pour le développement de projets immobiliers, d'autant plus qu'elles sont édictées d'une manière plus adaptée à des projets de construction de maisons individuelles, dans un tissu moins dense. P46, sur la carte, il serait judicieux de faire apparaître un corridor écologique entre les Murs à Pêches et le parc Montreau, tel ce qui a été proposé dans l'OAP sectorielle consacrée aux Murs à Pêches. <i>Autres remarques sur l'OAP Environnement.</i> Page 40 : Il faut agrandir les schémas et les photos, qui sont trop petits. Page 43 : la légende ne correspond pas à la carte (pointillés bleus). Page 50 et 51 : la carte n'est pas claire. On ne comprend pas quelle est l'orientation dans les différentes zones. Page 52 : La première phrase sur les îlots de chaleur est très contraignante. Il faut vérifier que cette orientation est bien souhaitée, car elle s'imposera et contraindra de manière importante de nombreux projets. En outre, il manque dans ce chapitre le repérage des îlots de chaleur les plus problématiques, et il manque une carte imposant des espaces paysagers protégés dans les cœurs d'îlots. Page 54 ("<i>Aucune nouvelle antenne relais ne pourra être implantée dans un rayon de cent mètres autour des établissements scolaires, crèches ou établissement de soins</i>") : Cette rédaction ne correspond pas à une orientation d'aménagement, mais plutôt à une règle du règlement. Le juge administratif a admis la possibilité pour les autorités locales d'interdire la construction d'antennes téléphoniques dans certaines zones définies par le PLU à la condition que le rapport de présentation du PLU expose les motifs qui ont déterminé l'institution de l'interdiction en application des dispositions de l'article R. 123-2 du Code Urb (v. TA Amiens, 13 juin 2006, Sté Orange France, Juris-Data n° 2006-307040 ; TA Amiens, 18 nov. 2008, Sté Française de Radiophonie, n°602415). En l'état, cette phrase est inapplicable, à moins de fournir dans le PLUI une carte des établissements scolaires, crèches ou établissements de	

ANNEXE 2

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.	
																					soins concernés. La Ville de Montreuil souhaite par ailleurs établir une charte sur les antennes relais de radiotéléphonie afin d'encadrer leur implantation. Nous préconisons donc de supprimer cette disposition. Page 66 : Revoir la formule « <i>il est proposé d'exiger</i> ». Énergie grise : rajouter « <i>et</i> » (si le souhait est que ces critères soient cumulatifs). Cycle de l'eau : revoir la première phrase (il manque un verbe). A quoi renvoie l'astérisque ? Page 67 : Le principe H=L est contradictoire avec les règles de prospect du règlement sur Montreuil (H/2). Page 68 : La première phrase sur la répartition des surfaces vitrées est à revoir (quelle est l'orientation souhaitée ?). Page 69 : Aspect extérieur : Le premier point (toiture en pente) relève plutôt du règlement. Le second point est à supprimer car inapplicable en zone urbaine. <u>Annexe : OAP Thématique Environnement.</u> Le statut de cette annexe n'est pas bien défini. Les orientations relèvent-elles d'une OAP ? Ou est-ce que ce ne sont que des préconisations ? Le document devrait ainsi soit être intégré à l'OAP Environnement soit être renvoyé en annexe du PLUi. Il pourrait être également supprimé du PLUi et être intégré aux différentes chartes conventionnelles d'encadrement des promoteurs. p3/ Le schéma est flou, et doit comporter des cotes ou une échelle permettant d'apprécier la hauteur du substrat. p6/ Le mot « Toitures » est à supprimer. Pour le paragraphe sur la pollution lumineuse : faire un renvoi vers l'OAP Qualité de l'habitat (voire intégrer ce paragraphe à l'OAP Qualité de l'habitat). <u>OAP sectorielles</u> <u>- OAP Bas Montreuil</u> - autorisation d'une surhauteur sur le site UFM : y ajouter un rond 25 pour autoriser une hauteur maximale à 25 m	

ANNEXE 2

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.	
																					 <i>Rond 25 à ajouter</i> <u>- OAP Le Morillon</u> Suite à l'avancée des différentes études dans le cadre du NPNRU, il semble important d'ajuster l'OAP Morillon en y intégrant (cf. carte) : -la réhabilitation d'Extension 1 et de Montreau A2 de l'OPHM, -la création de la promenade du piémont, continuité douce entre les espaces publics majeurs du quartier, inscrite dans le réseau du Parc des Hauteurs (requalification du chemin des Blancs Vilains, percée du 18-22 allée Romain Rolland, percée partielle du 20 place le Morillon, création d'un plateau traversant rue Pierre Brossolette, création d'une rue dans le prolongement de l'allée Jean-Pierre Bernard). <u>- OAP Murs à Pêches</u> - Reporter les 5 axes du projet des Murs à Pêches dans l'introduction de cette OAP, tels que développés comme dans le PLU de Montreuil. -Enlever le hachuré vert le long du SMR 'espace vert à créer' afin d'être en cohérence avec le zonage UM de cet endroit. 	

ANNEXE 2

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.	
																					REGLEMENT Veiller à améliorer l'organisation du document et à rationaliser la présentation des différents paragraphes, en l'homogénéisant, afin de ne pas laisser de doute sur les cas dans lesquels appliquer les différentes règles. Dans les fiches d'identité par zone, les définitions des zones pourraient être plus développées, car elles sont souvent très utiles pour motiver des décisions qui se fondent sur la nature des zones en question. p11/ Dans le schéma explicatif du codage des zones, il faudrait remplacer « à la règle d'alignement' par "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques", qui est le titre de la partie Fiches d'indices, ce afin d'éviter toute interprétation. Le fonctionnement des indices est présenté de nouveau en page 105 p17/ Permis modificatif. En l'état elle s'appliquera donc au PLU révisé et permettra d'éviter l'application du PLUi jusqu'en 2021... Il faudrait a minima ne l'appliquer pour Montreuil qu'à partir de la date d'approbation du PLU révisé, soit le 25 septembre 2018. Par ailleurs, La rédaction n'est pas claire : la "délivrance du permis" fait-elle référence au permis initial ? Ou du permis modificatif précédent ? p25/ Modifier le titre de la partie a du dictionnaire afin qu'il corresponde au chapitre du règlement : « Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition » p33&35/ Veiller à regrouper les deux définitions relatives à l'alignement. p44/ Constructions existantes. Il faut ajouter que ne peut être considéré comme une extension une construction dont les dimensions sont supérieures à la partie existante conservée. P49/ Retournement du prospect sur rue. Nous avons eu dans le PLU le dispositif avec une longueur de 15 m, qui était trop importante pour une insertion correcte des bâtiments, surtout dans le cas où la différence de largeur entre les deux rues est importante. Ce dispositif a ainsi été supprimé dans un 1er temps, puis nous l'avons réintroduit pour plus de souplesse, mais avec une longueur de 5 m. Cette règle est faite pour avoir de la souplesse, et travailler sur une meilleure insertion urbaine, mais n'a pas pour objectif de rendre possible l'établissement d'un retour de façade complet. Aussi la proposition de se caler sur la profondeur de bâtiment autorisée dans l'OAP Habitat ne convient pas. Si la longueur de 5 m peut paraître trop faible, celle de 14 reste trop importante. Une longueur entre 5 et 10 m serait acceptable. - "Mode de calcul de la hauteur" "Les entresols n'entrent pas en compte dans le calcul du nombre de niveaux. » Cette phrase peut poser des	

ANNEXE 2

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.	
																					problèmes d'interprétation, et laisser se développer des projets non qualitatifs. Il faudrait la supprimer. p50/- La règle de calcul de la hauteur pour des terrains en pente semble avoir été complexifiée inutilement par rapport à la règle usuellement appliquée, à savoir que la hauteur se calcule en tout point à partir du terrain avant travaux. Ce point pourrait être réinterrogé. - Dans la définition de la mezzanine en rez-de-chaussée, à quoi correspondent les "<i>locaux communs</i>" ? Cette définition est à préciser. p52/ Coefficient de biotope : la définition pourrait être complétée par une formule de calcul. p57/Les définitions de l'alignement, et les schémas les accompagnant, rendent nécessaire de préciser la règle sur la hauteur p184 et de retirer de cette règle, dans tous ses paragraphes, quand on se rapporte au « <i>linéaire de façade sur rue</i> » le terme « <i>sur rue</i> » et de ne retenir que « <i>linéaire de façade</i> », afin de bien correspondre aux termes du dictionnaire. p59/ Il faudrait préciser si ces règles s'appliquent pour du stationnement aérien ou souterrain, et dans ce dernier cas en vérifier l'adéquation avec le code de la construction. La mention de l'alignement est par conséquent pas assez explicite. p66/ Le 3ème paragraphe est une redite de la page 14 et du code de l'urbanisme. Il doit être supprimé. Il faut remplacer la phrase "<i>intégrer les prescriptions</i>" (des OAP) par "<i>prendre en compte les orientations</i>" (des OAP). p67/ Il faut rajouter les éléments suivants : - le traitement architectural des éléments techniques en toiture (masqués par des caillebotis, des pare-vues et intégrés au bâti) - climatiseurs : ne doivent pas être visibles de l'espace public et encoffrés - paraboles : ne doivent pas être visibles de l'espace public Il faut supprimer l'interdiction des teintes vives pour les façades commerciales. p68/ Pour le paragraphe consacré aux clôtures, la dérogation pour les murs à pêches ne doit concerner que les murs à pêches repérés et protégés (sinon il est difficile de savoir si le mur en question était ou non un mur à pêches). Le terme "en harmonie avec les clôtures existantes à proximité" doit être accompagné par « <i>le cas échéant</i> », afin de pouvoir s'adapter de	

ANNEXE 2

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.																																												
																					manière plus souple à l'environnement urbain du projet. p72/ Il est indiqué que "<i>la totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée</i>". Le cas des cheminements, regards pour les réseaux, bandes stériles le long des façades, qui ne sont pas végétalisables, devrait être pris en compte. p75/ Dans le tableau concernant le stationnement automobile, retirer Montreuil de la règle de 0,8 place par logement, la règle étant de 0,65 place (il y a doublon). De plus, il faut bien préciser à chaque mention qu'il s'agit de logement créé. De plus, le dispositif de la Ville de Montreuil n'a pas été reporté de manière exacte dans le PLUi : <table><tr><td></td><td>PLUi</td><td>PLU Montreuil</td></tr><tr><td colspan="3">Véhicules</td></tr><tr><td colspan="3">Constructions à destination d'habitation</td></tr><tr><td>A moins de 500 m d'une gare / logement social</td><td>0,25 place par logement</td><td>0,35 place par logement</td></tr><tr><td colspan="3">Constructions à destination de bureau</td></tr><tr><td rowspan="2">A moins de 500 m d'une gare / logement social</td><td>Plus de minimum</td><td>Au moins 1 place pour 330 m² de surface de plancher</td></tr><tr><td>Pas plus d'une place pour 90 m² de surface de plancher</td><td>Pas plus d'1 place pour 100 m² de surface de plancher</td></tr><tr><td rowspan="2">A plus de 500 m d'une gare / station</td><td>Plus de minimum</td><td>Au moins 1 place pour 300 m² de surface de plancher</td></tr><tr><td>Pas plus d'une place pour 70 m² de surface de plancher</td><td>Pas plus d'1 place pour 80 m² de surface de plancher</td></tr><tr><td colspan="3">Constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie et d'entrepôts</td></tr><tr><td></td><td>Au delà de 200 m², 1 place pour 150 m² de surface de plancher Sauf pour industrie et entrepôts, 1 place pour 200 m² de surface de plancher sans seuil</td><td>1 place pour 300 m² de surface de plancher pour l'artisanat et le commerce de détail, pas d'obligation en deçà de 500 m² de surface de plancher</td></tr><tr><td colspan="3">Vélos</td></tr><tr><td colspan="3">Constructions à destination d'habitation</td></tr><tr><td></td><td>0,75 m² par logement de type T1 ou T2 1,5 m² par logement pour les types T3 ou plus</td><td>1,5 m² par logement</td></tr><tr><td></td><td>La moitié à rez-de-chaussée.</td><td>La moitié à rez-de-chaussée. Pour les locaux à l'extérieur, ils doivent être couverts et disposer d'un dispositif d'accrochage des vélos.</td></tr></table>		PLUi	PLU Montreuil	Véhicules			Constructions à destination d'habitation			A moins de 500 m d'une gare / logement social	0,25 place par logement	0,35 place par logement	Constructions à destination de bureau			A moins de 500 m d'une gare / logement social	Plus de minimum	Au moins 1 place pour 330 m² de surface de plancher	Pas plus d'une place pour 90 m² de surface de plancher	Pas plus d'1 place pour 100 m² de surface de plancher	A plus de 500 m d'une gare / station	Plus de minimum	Au moins 1 place pour 300 m² de surface de plancher	Pas plus d'une place pour 70 m² de surface de plancher	Pas plus d'1 place pour 80 m² de surface de plancher	Constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie et d'entrepôts				Au delà de 200 m², 1 place pour 150 m² de surface de plancher Sauf pour industrie et entrepôts, 1 place pour 200 m² de surface de plancher sans seuil	1 place pour 300 m² de surface de plancher pour l'artisanat et le commerce de détail, pas d'obligation en deçà de 500 m² de surface de plancher	Vélos			Constructions à destination d'habitation				0,75 m² par logement de type T1 ou T2 1,5 m² par logement pour les types T3 ou plus	1,5 m² par logement		La moitié à rez-de-chaussée.	La moitié à rez-de-chaussée. Pour les locaux à l'extérieur, ils doivent être couverts et disposer d'un dispositif d'accrochage des vélos.	
	PLUi	PLU Montreuil																																																															
Véhicules																																																																	
Constructions à destination d'habitation																																																																	
A moins de 500 m d'une gare / logement social	0,25 place par logement	0,35 place par logement																																																															
Constructions à destination de bureau																																																																	
A moins de 500 m d'une gare / logement social	Plus de minimum	Au moins 1 place pour 330 m² de surface de plancher																																																															
	Pas plus d'une place pour 90 m² de surface de plancher	Pas plus d'1 place pour 100 m² de surface de plancher																																																															
A plus de 500 m d'une gare / station	Plus de minimum	Au moins 1 place pour 300 m² de surface de plancher																																																															
	Pas plus d'une place pour 70 m² de surface de plancher	Pas plus d'1 place pour 80 m² de surface de plancher																																																															
Constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie et d'entrepôts																																																																	
	Au delà de 200 m², 1 place pour 150 m² de surface de plancher Sauf pour industrie et entrepôts, 1 place pour 200 m² de surface de plancher sans seuil	1 place pour 300 m² de surface de plancher pour l'artisanat et le commerce de détail, pas d'obligation en deçà de 500 m² de surface de plancher																																																															
Vélos																																																																	
Constructions à destination d'habitation																																																																	
	0,75 m² par logement de type T1 ou T2 1,5 m² par logement pour les types T3 ou plus	1,5 m² par logement																																																															
	La moitié à rez-de-chaussée.	La moitié à rez-de-chaussée. Pour les locaux à l'extérieur, ils doivent être couverts et disposer d'un dispositif d'accrochage des vélos.																																																															

ANNEXE 2

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.	
																					p76/ Il faut rajouter systématiquement "créée" après le terme « <i>surface de plancher</i> ». p79/ Il faut supprimer les mots "<i>principales</i>" pour qualifier les pièces des logements, et il faut remplacer le mot "<i>constructions</i>" par "<i>création</i>". Il faut rajouter "créée" après "<i>surface de plancher</i>". p80/ La limitation du nombre d'accès pour un terrain à un par tranche de linéaire de 15 mètres de rue peut s'avérer bloquante dans le développement des opérations : il faudrait vérifier la pertinence du maintien de cette règle. p86/ Il y a une redite entre le « <i>linéaire actif à protéger ou à créer</i>' et le '<i>linéaire actif à protéger</i>'. De plus, il faudrait distinguer plus clairement les couleurs des 2 linéaires suivants : linéaire commercial à protéger ou à créer, et linéaire où le commerce et les activités de services sont autorisés p87/ Linéaire actif à protéger ou à créer : - la phrase "<i>ces linéaires doivent avoir une fonction d'animation de la voie publique</i>" n'a pas sa place dans le règlement. Elle peut être déplacée dans le rapport de présentation. La qualité de l'animation d'un commerce ne fait pas partie de l'instruction réglementaire d'un permis de construire. - la dérogation pour l'extension d'habitation existante est une nouveauté par rapport au PLU révisé à Montreuil. Elle ouvre la porte à l'extension au RDC du logement du R+1, et donc à la disparition potentielle de certains commerces, contrairement à l'objectif recherché. p96 / Si auparavant l'emprise au sol pour les constructions publiques n'était pas réglementée, il paraissait assez évident que cette emprise était limitée. Il est maintenant proposé de préciser une emprise au sol de 30%, ce qui est en contradiction avec la notion de protection du dispositif. Ainsi s'il faut vraiment fixer un taux, celui de 10% est plus cohérent avec une EPP, qui ne doit pas constituer une réserve foncière pour construire des équipements. p102/ Si ces règles sont maintenues dans le règlement, il faut alors les supprimer de l'OAP Patrimoine et paysages, afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté dans leur application. Il faut veiller à supprimer le mot "<i>minimum</i>" après "<i>40 mètres</i>", pour ne pas laisser de place à l'interprétation, ainsi qu'ajouter le mot "<i>existants</i>" après "<i>espaces végétalisés</i>" dans la légende du schéma du règlement.	

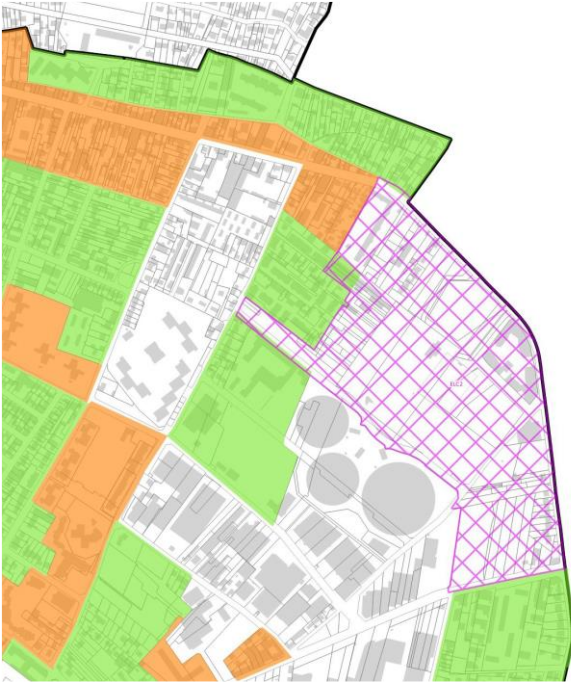
ANNEXE 2

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.	
																					ps122/123/131/132 Hachurer en vert les cases où 'sur le territoire de Montreuil' afin de signifier qu'il s'agit d'une autorisation partielle ne concernant que Montreuil. p146/ Dans le paragraphe traitant des surélévations, il faut supprimer la référence aux vues nouvelles dans le paragraphe sur les surélévations ainsi que celle aux limites de fond de terrain. p147/ Il faut préciser dans le schéma "zone N ou A" et "projet". p148/ Le premier paragraphe (disposition sur les attiques) doit également être adapté pour pouvoir s'appliquer dans toutes les zones urbaines, notamment UH et UP. p149/ - Supprimer la référence aux "vues nouvelles". Le PLU de Montreuil n'y fait plus référence, car ces questions sont traitées par les règles édictées par le code civil. - Supprimer la règle de distance entre construction principale et construction annexe. - Il faudrait introduire plus de souplesse pour la transformation du patrimoine classé, quand on veut reconstituer des venelles ou des voies internes qui ne respectaient pas les distances du PLUi : Il n'est pas fixé de règle dans un projet qui permet la préservation ou la reconstitution d'immeubles repérés au titre du patrimoine. - A partir de la p150- implantation par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres – nous ne souhaitons pas de référence aux vues pour définir les règles sur le territoire de Montreuil p152/ pour la formulation 'par rapport les unes aux autres sur un même terrain', ajouter une exception pour les annexes. p164/ Disposition UH : l'ajout de 'à condition de ne pas réduire la superficie des espaces de pleine terre existants' à la règle diminue sa souplesse, à retirer. p165/170/ Prévoir une précision de la règle d'application de la bande de constructibilité principale en cas de terrain d'angle ou de terrain traversant : quand les 2 bandes se rejoignent la parcelle est presque totalement constructible : avoir une règle, par exemple, de n'appliquer qu'une des deux bandes si le terrain traversant mesure moins de 40 m de profondeur ? p179/La règle exprimée dans le 1er paragraphe semble difficile à	

ANNEXE 2

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.	
																					appliquer pour les terrains en pente ou les terrains où le terrain avant travaux est déjà plus haut que le trottoir. p183 / Pour la disposition complémentaire en zone UC, ajuster la hauteur autorisée de 13 à 13,5 m. p165/ Créer un indice 20 permettant une hauteur de 20 m équivalent à R+4 pour les zones dédiées à de l'activité afin de pouvoir développer des projets immobiliers dans lesquels la hauteur des niveaux mesure plus 4 m que 3. p224/Zone UP5 – Le chapitre sur les hauteurs est à repréciser. Afin de mieux tenir compte du tissu urbain environnant, il est demandé, pour le sous-zonage UP5b, de limiter la hauteur des constructions à 16,5 m sur l'ensemble du terrain, d'abandonner le système de bandes constructibles mais de maintenir le prospect sur rue en H=D+3. Il convient ainsi de repréciser, p226, que la règle de mise en place de césure ne s'applique plus dans la bande principale, mais pour les bâtiments sur rue. Il faut également préciser que la règle de transition avec la zone UH, quand la transition est constituée d'une voie, ne s'applique pas pour le sous-zonage UP5a. p301 / définir le STECAL et les utilisations des différents STECAL 1/2/3 reprendre l'introduction et le tableau avec les surfaces du PLU actuel pour la zone A p302/ Colorer de vert la colonne "autorisé" pour le logement, afin d'être en cohérence avec les autorisations dans les STECAL. p305 / En secteur A1, ne plus différencier toiture-terrasse et toiture en pente et ne retenir qu'une hauteur maximale de 7 m équivalent à R+1. p306/ Ajouter 'et végétalisé' aux mentions 'espace de pleine terre' <u>PLAN DE ZONAGE</u> - Les noms de zones doivent être placés de manière à ce qu'ils soient complètement lisibles. - La représentation graphique du périmètre de constructibilité limitée n'est pas assez lisible. - Les cercles t ne sont pas reportés sur le plan de zonage, et le plan sur lequel ils apparaissent n'est pas assez précis pour déterminer si une parcelle est à l'intérieur du périmètre ou non. Il faudrait ainsi réintroduire les cercles t de 500 m. Il semble également que l'ensemble des sorties de métro n'ait pas été pris en compte pour dessiner ces cercles.	

ANNEXE 2

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.	
																					De même, l'OAP Activités comporte p28 une carte permettant de préciser les orientations pour la ville de Montreuil, carte avec des cercles de 200, 300 et 500 m. L'échelle de la carte ne permet pas d'apprécier si une parcelle peut être concernée ou non. Il faudrait ainsi aussi reporter des cercles de 200 et 300 m sur le plan de zonage ou sur une autre carte. - Servitude de localisation pour une voirie de 8 m de large sur le site Alios – vérifier les parcelles concernées - Secteurs de mixité sociale - faire attention aux chevauchements de 2 secteurs/ garder les secteurs correspondant aux zones UC et UH 	

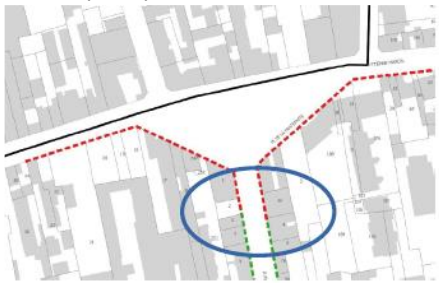
ANNEXE 2

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.	
																					- faire basculer l'ensemble du périmètre de constructibilité limitée en zone hachurée violet 'Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux ' De même, sur le plan de zonage, rendre également cohérents les deux dispositifs. - Afin d'être plus cohérente dans son application, et notamment avec la disposition de la zone UH, la règle de mixité sociale applicable à la zone hachurée en violet ne devrait prendre en compte que les opérations de plus de 3 logements. - bien recouper les zones du plan de zonage avec les dispositions de ce plan :  - place des Ruffins, secteur en zonage UE, pas d'obligation de LLS 	

ANNEXE 2

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.	
																					-agrandir l'aplat orange le long du SMR, qui est en zone UM  - Supprimer le classement 2* du 186 rue de Romainville sur le plan de zonage et dans le tableau de l'étude patrimoine. - Le STECAL A1 située sur la parcelle 'BZ471' est à déplacer pour correspondre au projet qui va être développé et qui a permis de préciser la localisation du bâti. (Cf schéma)  Cette relocalisation demande également de mettre en cohérence le dessin de l'emplacement réservé ERC24 destiné à la création des sentiers de la biodiversité	

ANNEXE 2

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.	
																					- Un STECAL de type A1 est à créer sur la parcelle BZ89 dans le cadre du développement d'un nouveau projet d'agriculture urbaine. Ses dimensions seraient de 9m*9m, avec une emprise au sol de 64 m². Y seraient autorisés les sous-destinations logements et hébergement hôtelier et touristique.  - La Ville n'a pas demandé à bénéficier de l'emplacement réservé dénommé ERC34, dont la légende est par ailleurs erronée. Il faudrait veiller à le supprimer. - Plan des hauteurs spécifiques  Afin de permettre une meilleure insertion urbaine des projets, il faudrait veiller à remplacer devant les parcelles cadastrées 2 et 62 rue Arsène Chéreau le filet de hauteur rouge pointillé (19,5m avec attique) par un filet de hauteur vert (hauteur existante rehaussée de 3 m).	

ANNEXE 2

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.	
																					<u>ANNEXES</u> - Annexes sanitaires – Note spécifique sur le traitement des déchets Pour Montreuil, le PLUi reprend une note du « Service déchets urbains » de 2010 ! Il me semble que ce document est caduc, ou du moins qu'il faudrait le reprendre dans la forme et le mettre à jour. Il est par ailleurs incohérent de l'intégrer au PLUi en plus du document de la DVDP (document 7.2.2.a des annexes). - Plan des servitudes d'utilité publique Le plan des servitudes d'utilité publique n'est pas à jour pour le territoire de la ville de Montreuil, notamment car les périmètres de Monuments Historiques ont été transformés en périmètres des abords. Il ne comprend pas également une mention du plan de prévention des risques et des mouvements de terrain.	
Mail 104							X														M. SACHA a écrit : Habitant au Pré-Saint-Gervais, je signale deux éléments de votre évaluation environnementale : "Toutes les communes d'Est Ensemble, à l'exception du Pré Saint-Gervais et de Bondy, possèdent des espaces verts identifiés sur la carte de destination du SDRIF et donc à préserver et valoriser." "Par ailleurs, le PLUi d'Est Ensemble vise le renforcement de la surface d'espaces verts accessibles par habitant avec un objectif de 10 m² (au lieu de 6 m² actuellement)." Le Pré-Saint-Gervais est dans le top 3 des villes les plus denses de France (https://fr.m.wikipedia.org/wiki/Liste_des_communes_de_France_les_plus_denses). Il y a clairement trop peu d'espaces verts dans notre ville pour répondre aux besoins de la population et contribuer à faire face aux changements climatiques. Paris veut créer des forêts urbaines (http://www.leparisien.fr/paris-75/anne-hidalgo-nous-allons-creer-de-la-foret-urbaine-sur-4-sites-emblematisques-a-paris-13-06-2019-8092620.php), alors pourquoi pas nous ? Le site de l'ancienne usine Busso est le dernier espoir de créer un espace vert au Pré, c'est une opportunité de créer une forêt urbaine qui serait un symbole fort et permettrait de créer un îlot de fraîcheur pour faire face aux canicules dont la fréquence augmente. Cette idée est populaire auprès de la population, comme l'indiquent les 2700 signatures (Web et papier) de la pétition "Un poumon pour nos	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments des emails 34 et 53, il est proposé de se rapporter à la réponse aux emails 34 et 53 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
																					poumons" (https://lepreentransition.fr/un-poumon-pour-nos-poumons-petition-busso/) Nous avons besoin d'actions fortes et positives pour faire face aux enjeux environnementaux actuels, la forêt sur le site Busso en est une !	
Mail 105								X											X		M. ANDRAL a écrit : Suite à votre échange avec notre architecte en Mairie de Pantin en date du 25 octobre 2019, je tiens à porter à votre connaissance (voir pièce jointe) les problématiques liées à l'insertion dans le PLUi d'une disposition spécifique à la Commune de Pantin relative à l'emploi obligatoire de matériaux biosourcés dans le cadre de travaux d'isolation notamment dans le cadre bâti existant. Objet : TRAVAUX D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS Dans le cadre de la procédure d'élaboration de PLUi, une enquête publique est actuellement en cours A ce titre nous souhaitons porter l'attention sur un point du règlement, à savoir la disposition relative à l'obligation d'utiliser des matériaux biosourcés actuellement inscrite à l'article UG 15 2 du PLU de la commune de PANTIN et reprise pour disposition spécifique à la commune dans le PLUi. (Aspect extérieur des constructions /Usage de matériaux biosourcés page 71 du règlement) Les autres communes du PLUi n'imposent semble-t-il pas cette disposition et demandent juste un niveau de performance thermique à respecter ($R > 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$) La copropriété du 58, rue Benjamin Delessert composée de quinze logements collectifs travaille depuis deux ans environ à la rénovation énergétique de l'immeuble concerné par ces travaux. Jusqu'en 1980 ce bâtiment en structure poteau / poutre béton et remplissage briques abritait la papeterie de Pantin. Il a été transformé en logements collectifs en 1982 environ. Cet immeuble est actuellement une "passoire énergétique" et l'intérieur des logements se dégraderait fortement si les propriétaires occupants n'y prenaient pas grand soin via une remise en peinture quasi annuelle des murs intérieurs de certains logements et en procédant à l'ouverture des fenêtres quasi en permanence même en hiver afin de ventiler les pièces et de limiter au mieux le développement des moisissures. Depuis deux ans, la copropriété entreprend des travaux d'amélioration (remplacement de la chaudière collective, remplacement des portes palières, des menuiseries extérieures) et souhaite réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur avec création de ventilation qui font défaut dans	Suite à l'avis de l'Etat, qui souligne également ce point et qui émet également une réserve au regard des exceptions communales insuffisamment justifiées, et au fait que l'ambition énergétique et environnementale fixée dans le projet de PLUi amènera les pétitionnaires à utiliser des matériaux biosourcés dans leurs projets, la maîtrise d'ouvrage propose de faire évoluer le projet de PLUi sur ce point, en ne prévoyant pas d'exception communale sur la commune de Pantin (exception communale difficile à justifier sur des critères de caractéristiques urbaines de la ville de Pantin par rapport au reste du territoire). De plus, suite aux échanges avec la commune de Pantin, celle-ci a indiqué être attentive, dans le cadre du PLU actuellement opposable, à la recherche de solutions substitutives au seul emploi de matériaux biosourcés, s'agissant de l'isolation de la copropriété du 58 rue Benjamin Delessert. Ceci est déjà le cas suite à des échanges avec l'architecte avant le temps de l'enquête publique sur le PLUi. D'autres échanges sont envisagés afin d'arriver à trouver conjointement des solutions alternatives.

ANNEXE 2

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.	
																					ce bâtiment. Les devis obtenus suite à cette demande d'utiliser des matériaux biosourcés font apparaître un surcoût de plus de 50% en fourniture et pose du prix des matériaux par rapport à une solution de base (isolation PSE) compromettant ainsi la faisabilité de projet. Le coût d'une isolation thermique par l'extérieur (hors préparation) sur la base des devis réalisés par les entreprises en pose calé chevillé (solution économique) <i>En base, fourniture isolante et pose en calé chevillé.</i> Mise en place d'un complexe PSE (polystyrène expansé gris) épaisseur 12 cm finition peinture phase aqueuse (Crepoxane) R=3,85 m².K/W soit 115,00 € TTC /m² env. <i>Variante en laine de roche</i> Mise en place d'un complexe en laine de roche épaisseur 14 cm finition peinture phase aqueuse (Crepoxane) R=3,85 m².K/W soit 142,00 € TTC /m² env. <i>Variante laine de bois</i> (matériau biosourcé) Mise en place d'un complexe isolant en laine de bois épaisseur 14,5 cm finition peinture phase aqueuse (Crepoxane) R=3,90 m².K/W soit 156,00 € TTC /m² env. <i>Variante liège</i> (matériau biosourcé) Mise en place d'un complexe isolant en liège épaisseur 15 cm finition peinture phase aqueuse (Crepoxane) R=3,70 m².K/W soit 175,00 € TTC /m² env. Le surcoût de ce type de matériaux biosourcés provient d'un prix d'achat supérieur et du prix de pose car la densité de matériaux tel que le liège ou laine de bois ont une densité 7 fois supérieure au polystyrène et nécessitent une mise en œuvre plus complexe (PSE =17kg/m3 - Bois = 110 kg/m3) D'autres matériaux biosourcés peuvent être mis en œuvre mais avec une pose type bardage avec en finition un parement. Mais ceci entraînerait un surcoût encore plus important. Caractéristiques techniques Outre un coût élevé, l'épaisseur des matériaux biosourcés type bois, liège est accrue à résistance thermique équivalente ce qui peut dans certaines configurations réduire en présence de coursives les largeurs de passage et être incompatible avec l'accessibilité handicapés ou la réglementation incendie.	

ANNEXE 2

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.	
																					 ETAT AVANT 1980 (Papeterie de Pantin) ETAT EXISTANT A CE JOUR (Copropriété 15 lgts) Les aides Les revenus des habitants (propriétaires occupants en majorité) ne permettent pas d'obtenir d'aides en dehors du crédit d'impôt pour la transition énergétique pour le financement des travaux de mise en œuvre d'isolation des logements. Conclusion Malgré une prise de conscience forte des enjeux environnementaux et la volonté de la commune de réduire de façon bien légitime les émissions de carbone à travers l'emploi d'isolants biosourcés, le surcoût de plus de 50.000,00 € induit par la mise en œuvre de ce type d'isolant n'est pas supportable pour la copropriété qui rejettera les travaux. Au regard des éléments précédemment énoncés nous vous demandons de prendre en compte notre demande de suppression ou d'amendement de la disposition relative à l'obligation d'utiliser des matériaux biosourcés inscrite au PLUi exclusivement concernant la commune de PANTIN ou de supporter le surcoût des travaux au travers de subventions spécifiques.	
Mail 106					X						X				X				X		M. DELLA PATRONA pour Eiffage a écrit : Conformément à la procédure d'enquête publique en cours pour le PLUi à venir d'Est-Ensemble, vous trouverez ci-joint la contribution des associés Eiffage Immobilier Ile de France et COFFIM porteurs d'un projet situé au 76 avenue du Général de Gaulle à Bagnolet. « 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	Suite à des échanges avec la ville de Bagnolet, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte la demande de modifications dans cette observation. En effet, ce classement en zone UA, où la destination logements et hébergements est interdite, s'inscrit dans une action plus globale de requalification en cours de la porte de Bagnolet, l'ambition étant de conforter le pôle tertiaire actuel de Gallieni en accord avec les orientations du PADD du projet de PLUi, des orientations prises jusqu'à

ANNEXE 2

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.	
																					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 « Coliving », 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 UGCS 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 PLUi de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble prévoit de classer le terrain en zone UA dédiée à une unique destination « activités économiques ». Or, le règlement applicable à la zone UA précise que « <i>Au sein de ces zones, les constructions à destination de logement sont interdites, à l'exception de celles rendues nécessaires à la maintenance ou au gardiennage des sites et de l'extension limitée de logements existants à la date d'approbation du présent règlement</i> ». 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. Nous notons <u>premièrement</u> que, selon le rapport de présentation du projet de PLUi : « <i>Dispositions visant à garantir l'équilibre logements/activités économiques :</i> <i>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</i> ». 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. Or, ce zonage apparaît inapproprié au regard de l'environnement	maintenant dans le futur SCot de la Métropole du Grand Paris et des principes de l'arc de l'innovation. La destination logements et hébergements n'est pas compatible avec ce type de dynamique et l'OAP territoire faubourg précise bien sur ce secteur qu'il faut « Maintenir et conforter la dimension économique des secteurs présentant une forte densité d'emploi, d'activité et de bureaux » L'Orientaion d'Aménagement et de Programmation Faubourg Fraternité-Couture au sein de laquelle se trouve situé le terrain précise bien que c'est un « <i>secteur à dominante d'activité</i> », ce qui n'est pas contradictoire avec le fait de ne pas autoriser la destination logements et hébergements. De plus, la parcelle est située non loin du boulevard périphérique, et face à l'échangeur de l'autoroute A3, cet emplacement n'étant pas propice à de telles destinations (compatibilité avec l'OAP environnement - santé...), comme l'a bien précisé l'autorité environnementale au sein de son avis sur le projet de PLUi demandant de « réexaminer autant que faire se peut la localisation de nouveaux habitats dans les secteurs particulièrement exposés aux bruits et à la pollution de l'air ». Quant aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, ils ont largement été atteints ces dernières années à l'échelle communale et intercommunale, de même que les objectifs de densification fixés par le SDRIF. Aussi, au regard de ces éléments, la maîtrise d'ouvrage estime qu'il n'est pas opportun de permettre l'implantation de nouveaux logements sur ce secteur.

ANNEXE 2

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.	
																					immédiat du terrain situé au 76 avenue du Général de Gaulle. En effet, il est compris entre, d'une part, le centre d'affaires Galliéni, 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. 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. <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. En effet, si la cartographie de l'OAP classe le terrain en « <i>secteur à dominante d'activité</i> », elle définit aussi un « <i>secteur où les constructions ne doivent pas être à destination de logements</i> ». Ainsi, l'OAP définissant une « <i>dominante activité</i> » 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. Or, l'OAP Faubourg Fraternité-Couture classe le terrain d'assiette de notre projet au sein, non pas du « <i>secteur où les constructions ne doivent pas être à destination de logements</i> », mais de l'un de ceux « <i>à dominante d'activité</i> ». 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. <u>Troisièmement</u>, le classement mono destination du terrain apparaît également méconnaître l'OAP thématique Habitat. Le Programme Local de l'Habitat a fixé un objectif de la construction de 2800 logements par an jusqu'en 2030, au sein du territoire. Or, le programme que nous envisageons comprendra notamment la construction de : - Une résidence Coliving, permettant l'hébergement de courts, moyens et longs termes avec commerces, restauration et services. - Une résidence hôtelière à vocation sociale de 192 logements - Une résidence intergénérationnelle sociale de 108 logements Ainsi, ce programme s'inscrit précisément dans deux objectifs du PADD du PLUi tendant à :	

ANNEXE 2

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.	
																					« 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). « 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). <u>Quatrièmement</u>, le PLUi identifie des secteurs hôteliers qu'il définit comme suit : « 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 Bagnole-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 de Paris, attire le tourisme de loisirs et le pôle Bobigny qui développe une offre autour de la clientèle d'affaires ». Et, au titre de la justification des choix, le rapport de présentation du PLUi précise l'objectif suivant : « Maintenir et renforcer les pôles hôteliers du territoire Cet objectif vise à la fois à permettre le renouvellement de l'offre existante via des programmes immobiliers bien insérés dans le tissu urbain et à porter une attention particulière à la qualité environnementale » (p. 63) Le terrain situé au 76 avenue du Général de Gaulle se situe à proximité du « pôle Bagnole- Montreuil ». Or, la résidence Coliving, bien que relevant de la destination Logement, selon le code de l'urbanisme, répond en partie aux caractéristiques de l'hébergement hôtelier et touristique, compte tenu des modes d'occupation de courte ou moyenne durée des occupants de ces types d'hébergement. Le projet que nous portons permettrait ainsi d'affirmer la vocation hébergement de ce secteur compris entre l'avenue Général de Gaulle, la rue du Château, l'avenue de la République et la rue des Champeaux. <u>Cinquièmement</u>, le projet de classement en zone UA apparaît aussi méconnaître le SDRIF.	

ANNEXE 2

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.	
																					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 ». Selon les Orientations réglementaires du SDRIF : « 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). 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 m2 de surface de plancher aux lieu et place d'un bâtiment à usage unique de commerces actuellement en place. 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 Galliéni située à moins de 100 mètres. 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 : - Les activités présentes sur les terrains limitrophes ne présentent pas un caractère incompatible avec l'habitation - L'OAP Faubourg Fraternité-Couture n'interdit pas formellement la construction de logements sur le secteur de situation du terrain du 76 avenue Général de Gaulle, et appelle comme l'un de ses objectifs principaux la mixité logements, activités, commerces. - L'OAP thématique Habitat favorise la construction de logements - 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 coliving et ses services associés. - Le SDRIF tend à favoriser la construction de logements dans les « secteurs à fort potentiel de densification » qu'il identifie. C'est pour l'ensemble 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	

ANNEXE 2

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.	
																					classant en zone UR limitrophe à dominante d'habitat collectif.	
Mail 107		X							X								X		X		M. DE PELAGEY a écrit : Pistes Transports et Bâtiments pour enquête publique PLUi Voici quelques pistes... • Sur le plan des transports Ce secteur pour sa partie routière et aérienne est le pourvoyeur numéro un de gaz à effet de serre avec le CO2, de particules fines, de polluants et d'accaparement déshumanisant de l'espace. Il est intéressant de noter que malgré les améliorations affichées des performances des véhicules particuliers et des poids lourds, les émissions de gaz carbonique du secteur des transport ont crû de 12 % entre 1990 et 2017. On ne peut donc compter sur ce seul critère pour déterminer une politique nationale comme plus locale ambitieuse. Les études et statistiques abondent pour rechercher des alternatives viables (CITEPA, ADEME...). La majorité des trajets est équivalente à 3 km ce qui implique que la majorité peut s'effectuer à pieds ou à vélo. Ce sont les deux pistes à favoriser. Les mobilités douces doivent être encouragées en priorité pour inverser la tendance de l'époque du tout voiture individuelle. Pour savoir comment s'y prendre et avec qui compter pour faire mieux, les enquêtes de la FUB « <i>Baromètre Parlons vélo des villes cyclables</i> » démontrent une insatisfaction généralisée des usagers et en appellent à un équitable partage de l'espace dédié aux circulations. Ses acteurs doivent être légitimement conviés à tout ce qui prépare ce meilleur partage. Concrètement, le PLUi Est Ensemble peut imposer : - généraliser les tourne à droite et tout droit quand cela est possible ; - des parcours deux roues domicile-école/collège/lycées ; - associer les structures existantes d'usagers pour contribuer aux différents outils territoriaux (FUB, MDB, Association écoles etc.) car elles sont les plus à même de faire remonter les problématiques du point de vue du TERRAIN et des USAGERS RÉGULIERS ; - Les primes doivent s'ouvrir aux vélos sans motorisation électrique (VAE) car très énergivores et injustement privilégiés alors que les vélos non électriques par leur souplesse d'utilisation nécessitent moins d'équipements et de frais pour les contribuables. Une prime pour les usagers réguliers du domicile-travail pourrait appuyer un temps le passage à ce mode de déplacement, venant intelligemment	La maîtrise d'ouvrage propose de ne pas intégrer les demandes de modifications formulées dans cette observation. En effet, tout d'abord, le projet de PLUi n'a pas pour vocation à rentrer dans le détail concernant des éléments tels que la gestion des carrefours pour les cyclistes, la mise en place d'aides financières pour l'achat de vélos,... De plus, concernant l'ambition énergétique et environnementale imposée aux nouvelles constructions ainsi qu'à la rénovation des constructions existantes, celle-ci dépasse significativement les réglementations nationales actuelles et anticipent les prochaines réglementations actuellement à l'étude. Une évaluation durant l'année 2020 des dispositifs mis en place permettra de faire un bilan et éventuellement de monter encore cette ambition dans une future procédure d'évolution du PLUi, si cela s'avère pertinent.

ANNEXE 2

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.	
																					compléter l'IKV ; - équiper ou imposer de le faire les résidences, marchés, supermarchés afin de compléter l'offre de stationnement voire la créer dans la majorité des cas. Ces aspects ne sont pas intégrés et pris en compte en l'état. • <u>Sur le plan des bâtiments résidentiels, tertiaires, ERP etc.</u> Au regard des différents outils de planification, les territoires doivent massifier la construction et la rénovation. Ils devraient aussi s'approprier cette question sur d'autres aspects qui regardent les enjeux sur le LONG TERME tout en permettant l'action sur le court terme. Cet objectif nécessite d'intégrer une stratégie, des objectifs ambitieux et clairs à appliquer si on veut à la fois tenir nos engagements internationaux de réduction de la facture environnementale et garantir un confort et une maîtrise des charges aux occupants, qui doivent se préparer à une augmentation du coût de l'énergie pour se chauffer mais aussi pour se rafraîchir (la France a pulvérisé son pic de consommation électrique estival en 2019 avec près de 60 MW). Il apparaît donc opportun de conditionner toute nouvelle construction et rénovation à prendre en compte ces enjeux en y incluant des matériaux capables d'offrir performance, recyclabilité et neutralité environnementale. Certains matériaux d'origine végétale, animale ou mixte peuvent y répondre. Toutefois, l'encadrement de leur mise en œuvre reste à bien déterminer et à suivre pour garantir ces objectifs au-delà des données théoriques de laboratoire. Plusieurs organismes ont commencé à recenser les désordres et les chantiers non conformes, il est opportun de s'en inspirer. Une opportunité de mesure avant/après travaux peut aussi s'envisager pour rectifier et mieux connaître les réponses à apporter localement. L'autoconsommation électrique à partir d'énergies renouvelables ne devrait pas être entravée et davantage soutenue et encouragée : systématique en neuf et autant que possible en rénovation. De même pour la production d'eau chaude sanitaire. À souligner que le pic de consommation estival peut être davantage assuré et équilibré par ces sources (photovoltaïque en tête et petit éolien pour notre territoire). La fusion de toutes les aides financières devrait pouvoir se regrouper en une seule et unique pour ne pas noyer ceux qui veulent faire mais abandonnent aussi par découragement devant la complexité des dossiers et conditions effroyablement compliquées pour un humain normalement constitué.	

ANNEXE 2

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.	
																					L'auto rénovation accompagnée (ARA) devra être aussi une voie pour ceux qui y peuvent y accéder, sans avoir à subir les entraves des fédérations du bâtiment. Il conviendra, si on confie ces missions de suivi, d'accompagnement et de mise en œuvre à un tiers intervenant, de s'assurer de son professionnalisme, de la solidité de la qualification et de l'expérience. Les sociétés et associations qui ne savent pas appliquer en interne ce qu'elles prodiguent ne peuvent sérieusement servir légitimement cette cause. La végétalisation des toitures des bâtiments est aussi un moyen de rafraîchir en été, de contribuer à la Trame verte et bleue. Ainsi, il sera possible de dépasser l'objectif déjà connu sur le plan national de niveau BBC-rénovation ou en neuf une RT basée sur l'expérimentation aux résultats tout électrique du E+C-. Ces niveaux ne permettent pas un passage vers une véritable transition des pratiques et ne répondent pas aux différents enjeux. Le PLUi Est Ensemble doit IMPOSER dès 2020 des constructions dites à ÉNERGIE POSITIVE et au mode constructif résilient et frugal. Cet aspect n'est pas ni pris en compte ni garanti en l'état. Cela doit pouvoir s'imposer partout où cela est possible, aux promoteurs, bailleurs et particuliers. En complément, l'Avis des architectes des bâtiments de France doit aussi être réformé et les maires user de leurs compétences face à des refus abusifs.	
Mail 108								X		X							X	X	X		Mme OLIVETI SELMI pour GRDF a écrit : Veuillez trouver ci-joint des propositions de GRDF concernant le PLUi d'Est Ensemble. Le document est organisé en deux parties : * Une partie générique qui introduit les thèmes principaux ; * Une deuxième partie avec des suggestions précises pour chaque document. Restant joignable pour toute question ou remarque, Je vous remercie d'avance pour votre retour Objet : Contribution de GRDF à la révision du PLUi de l'EPT Est Ensemble Synthèses des remarques et des messages clés 1. <u>Le réseau gaz joue un rôle important dans le mix énergétique de l'EPT et a permis 2,6M€ d'économies à l'échelle locale. La réduction des émissions de GES estimée est de 9600 tonnes de CO2eq évitées par</u>	Concernant la contribution très détaillée de cet opérateur du gaz, la maîtrise d'ouvrage étudie actuellement la pertinence de l'intégration des nombreuses demandes d'ajout dans le rapport de présentation. Concernant les propositions de modification à apporter dans le PADD, la maîtrise d'ouvrage rappelle que la rédaction actuelle n'empêche pas le développement des technologies portées par cet opérateur et qu'il n'apparaît pas souhaitable, dans un document politique, de citer précisément certaines technologies plutôt que d'autres. Et de même dans les OAP. Aussi, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas intégrer ces demandes, sachant que le travail partenarial déjà engagé avec cet opérateur sur plusieurs sujets sur le territoire montre qu'il n'est pas nécessaire d'inscrire ces éléments dans un document

ANNEXE 2

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.	
																					<u>an.</u> Gaz Réseau Distribution France (GRDF) est un opérateur industriel qui, en tant que concessionnaire exploite et gère le réseau de gaz appartenant aux collectivités locales. En Ile-de-France, le réseau de gaz d'une longueur de près de 25 000 km est d'une part, déjà financé et d'autre part, très maillé, de sorte que 75% de la population francilienne se situe à moins de 350 m du réseau. Avec un tel maillage et un réseau déjà financé, GRDF porte la responsabilité particulière d'anticiper et de préparer l'avenir en accompagnant le développement local grâce à une énergie compétitive, respectueuse de l'environnement, au service de l'attractivité des territoires. Le réseau de distribution publique de gaz, contribue à faire de l'Ile-de-France une région résiliente, économe en énergie et mobilisatrice des énergies renouvelables. Dans le périmètre de l'EPT Est Ensemble, les consommateurs raccordés aux 550 km de réseau du réseau de distribution gaz sont presque 1 million et leur consommation est de 2 TWh de gaz. Par ailleurs, selon nos estimations, les rénovations des logements existants avec une solutions gaz, réalisées ces 7 dernières années, ont contribué à la transition énergétique du territoire" : • 27 GWh/an économisés par an par rapport à la situation de 2012 ; • 6 100 logements ont rénové leur système énergétique avec une solution gaz (rénovation de système énergétique - hors logement neuf). Par ailleurs, 13 000 logements neufs ont été équipés d'une chaudière haute performance gaz. L'économie d'énergie associée aux actions gaz dans le bâtiment représente la consommation annuelle d'environ 4400 logements RT 2012. La réduction des émissions de GES (gaz à effet de serre) associée est de 9600 tonnes de CO2eq évitées par an. Des impacts non négligeables sont aussi estimés en termes de réduction d'émissions de polluants locaux (4900 kg de NOx évités par an et 2100 kg de SOx évités par an). Ces actions ont généré les gains suivants économisés à l'échelle du territoire : • ~ 420 €/an/action sur le parc (Résidentiel/tertiaire) existant ; • ~ 2,6 M€/an. <u>2. Le gaz est une énergie de plus en plus verte !</u> La méthanisation est un processus de valorisation des déchets	d'urbanisme pour pouvoir travailler sur des projets partenariaux.

ANNEXE 2

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.	
																					organiques en gaz vert ou renouvelable (valorisation énergétique) et en engrais vert local (valorisation organique). Cette filière participe à la valorisation des déchets organiques et contribue également à l'attractivité économique des territoires par la pérennisation d'une agriculture durable et à la création d'emplois locaux non délocalisables (potentiel de près de 3000 emplois directs et 17 000 emplois indirects en Ile-de-France). Plus de 100 sites de production de gaz renouvelable sont exploitées en 2019 en France et injectent leur production de biométhane dans les réseaux gaziers en mettent à disposition cette ENR aux consommateurs. A ce jour, plus de 1000 projets de construction de sites de méthanisation sont inscrits dans le registre des capacités français, représentant une capacité de 21 TWh, ce qui démontre la forte dynamique de la filière. En Juillet 2018, la Région Ile-de-France a publié sa Stratégie Energie Climat qui fixe un objectif de production locale de 7 TWh de gaz vert en 2030, dont 5 TWh produit par méthanisation et 2 TWh produit par pyrogazéification. L'Ile-de-France bénéficie d'assez de ressources pour produire localement près de 40% (hors filière Power to Gas) de sa consommation de gaz vert à horizon 20501 Au total, le mix gaz français pourrait atteindre 30% de gaz vert en 2030 (nouvelle ambition en cours de discussion pour la Programmation Pluriannuelle de l'Energie) et jusqu'à 100% en 2050 comme étudié dans l'étude ADEME2. En parallèle du développement du gaz vert, la progression de la rénovation du bâti et de l'efficacité énergétique se traduit par une baisse tendancielle des consommations de gaz, en partie compensée par l'augmentation de population et le développement des nouveaux usages comme la mobilité durable au Gaz Naturel Véhicule (GNV)/BioGNV. A fin septembre 2019, 13 unités de méthanisation injectent du biométhane dans les réseaux de gaz en Région Ile-de-France. Ces projets représentent une capacité annuelle de production de gaz renouvelable de plus de 200 GWh.	

ANNEXE 2

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.		

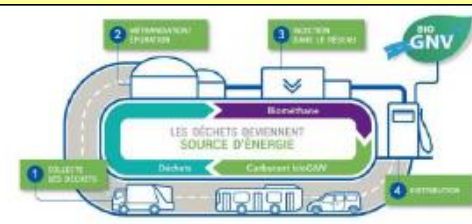
ANNEXE 2

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.	
																					• Le tri et la valorisation de ce type de déchets est une obligation réglementaire et s'inscrit dans les actions en lien fort avec la Transition Energétique mais aussi avec l'Economie Circulaire (collecte & valorisation des biodéchets, utilisation du gaz vert pour faire rouler les véhicules des collectes des déchets et de coproduit en tant que fertilisant locale en pour la production des produits alimentaires locaux) ; • Il est tout à fait envisageable de transformer les biodéchets sur site proche mais non localisé directement sur le territoire d'Est Ensemble et de valoriser le biométhane ainsi créé (pour la mobilité durable, pour le chauffage ou pour d'autres usages) sur le territoire via le réseau gaz existant. • On peut imaginer de verdir à terme une grande partie (voire tout) du gaz consommé sur le territoire d'Est Ensemble grâce au gaz produit dans de territoires plus ruraux. (Ces derniers territoires sont caractérisés par une capacité de production de gaz vert très élevée mais aussi par une consommation de gaz plus limitée par rapport aux zones denses). Ceci est possible techniquement (transformation du réseau gaz (maillage, rebours) et attesté par un mécanisme de Garanties d'Origines (GO). • Des nombreux acteurs locaux sont déjà mobilisés dans la démarche de lutte contre le gaspillage alimentaire et de collecte et valorisation des biodéchets. Ces acteurs (et les autres acteurs de la filière) entreprennent souvent des démarches innovantes et vertueuses et en lien avec l'ESS et l'insertion. 	

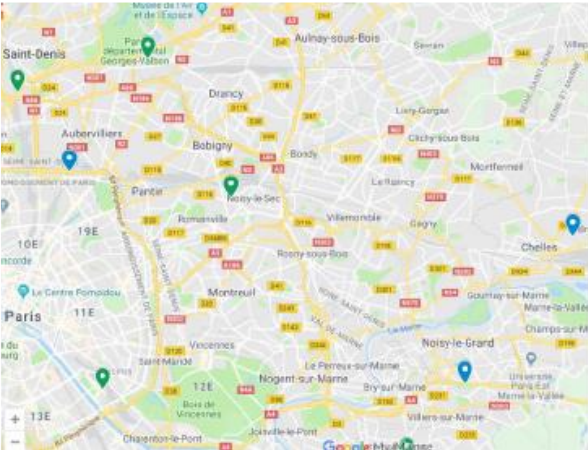
ANNEXE 2

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.	
																					• Par ailleurs, les solutions gaz sont très souples, robustes et se couplent bien avec les autres Energies Renouvelables (solaire photovoltaïque ou thermique, par exemple). Ainsi ces solutions sont bien adaptées à des territoires et des projets en évolution (par exemple réhabilitation d'un quartier mais aussi nouvelle ZAC avec des phasages importants). Le coût d'installation limité et une belle modularité permettent d'utiliser ces solutions de façon pertinente aussi dans des bâtiments à haute performance énergétique et environnementale (BBC-Rénovation, Effinergie+, BBC 2017, BEPOS 2017, etc.). Enfin, le prix final de l'énergie reste est contenu, ce qui est un facteur important pour la mixité sociale. • Ces démarches et cette filière renforcent la résilience du territoire : - o Production d'énergie renouvelable locale ; - o Source d'énergie souple et adaptable (aucun besoin de stockages supplémentaires) ; - o Réduction des émissions de gaz à effet de serre (gaz verts) ; - o Traitement des déchets ; - o Lien urbain / rural ; - o Valorisation des infrastructures existantes ; - o Mobilité propre ; - o Réduction des émissions de polluants locaux ; - o ... Nous proposons ainsi d'intégrer l'option biométhane et couplage gaz / EnR : • Energie Renouvelable du territoire ; • Verdissement des réseaux des collectivités ; • Résilience. 4. La mobilité GNV / BioGNV Le développement du gaz vert est complémentaire avec la transition vers une mobilité durable au Gaz Naturel Véhicules (GNV) et au biométhane carburant (BioGNV) avec une empreinte carbone quasi nulle (véhicules à « faible nuisance écologique et sonore ».). Le GNV est une solution de mobilité durable particulièrement adaptée pour les transports de marchandises et les transports collectifs. En effet, le GNV et BioGNV est un levier majeur d'amélioration de la qualité de l'air.	

ANNEXE 2

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.	
																					 LES DÉCHETS DEViennent SOURCE D'ÉNERGIE - Le BioGNV (Gaz Naturel Véhicule), un carburant 100% renouvelable - Permettant de réduire, par rapport à la norme Euro VI, les émissions : - de NOx de 30% - des particules fines de 95% - de CO₂ de 80% - sonores de 50% - Solution prédictive pour les véhicules lourds propres : - Transporteurs / logisticiens - Bennes à ordures ménagères - Bus / Car / transport de personnes ... mais intéressante aussi pour les véhicules utilitaires - Logistique urbaine de proximité Ainsi, la solution BioGNV/GNV est l'une des solutions répondant aux enjeux de qualité de l'air et mobilité propre (cf. Zones Faibles Emissions³ par la MGP). En effet, tous les véhicules GNV sont classés Critère 1 en raison de leurs performances environnementales. A titre d'exemple, remplacer 70 BOM Diesel par des BOM BioGNV permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre d'environ 2600 tCO₂ (ce qui équivaut à environ 1200 voitures diesel en moins sur le territoire) mais aussi les émissions de polluants locaux (- 16 tonNOX et - 200 kgPM). Dans partie OAP mobilité : vers un maillage de station propres et un appui pour la réflexion autour de la ZFE ? Contribution au SCOT métropolitain Maillage territorial des stations GNV / BioGNV sur la Métropole du Grand Paris Source : 3 Atlas 2019 et projections de développement  Etude APUR (zoom Est Ensemble) 14 stations pouvant accueillir des nouvelles énergies 5 stations à examiner pour une telle évolution  Recommandations GRDF GNV dans la MGP (DOO / SCOT) : 30 stations (40 500 véhicules en 2025) 120 stations (142 000 véhicules en 2030) https://www.grdf.fr/communautes/transport-et-mobilit%C3%A9/autres-acteurs/les-carburants-verts	

ANNEXE 2

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.	
																					Concernant les stations de remplissage présents sur le territoire, - 1 station publique (accès badge) : 40 rue Leo Lagrange à Noisy le Sec - Au moins 2 stations privatives en projet dédiées à des flottes captives. Le maillage des stations de distribution de GNV/BioGNV est un élément important permettant de favoriser le développement de ce type de mobilité.  Nous proposons ainsi d'intégrer l'appui à la mobilité durable / bioGNV : - Etudier à l'échelle du territoire les opportunités de maillage de stations d'avitaillement GNV/bioGNV ; - Inclure le GNV/bioGNV parmi les véhicules propres. 5. Contexte réglementaire Une nouvelle réglementation environnementale (RE2020) est en cours de définition. Une expérimentation portée par le référentiel E+/C- élargit le spectre de la réglementation thermique actuelle en prenant en compte des nouveaux usages et l'analyse cycle de vie des projets du point de vue carbone. Le calendrier initial de mise en œuvre a été revu :	

ANNEXE 2

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.	
																					Plusieurs projets ont été réalisés sur la France entière et déposés sur le site de l'OBEC (Objectif Bâtiment Énergie Carbone). Ces données permettent de : - Sensibiliser, informer et faire monter en compétence les acteurs de la filière sur le référentiel E+/C- ; - Alimenter en données énergétiques, environnementales et économiques la base de données de l'observatoire E+/C-. BEUMARCHAIS – Montreuil (93) 67 logements SDP : 3997 m² R+5 BNP Paribas Immobilier / OGIF Conception mixte bois-béton Façade en Panobloc® VMC double-flux Couplage Solaire thermique & Gaz Cep 38,10 kWh_{ep}/m².an GES 577 kgCO₂/m².an HABITAT & ENVIRONNEMENT BBCCA MINERGIE-P®	

ANNEXE 2

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.	
																					Concernant les objectifs de performance visés (labélisation, certification), nous concordons sur l'importance de coupler analyse environnementale, économique et énergétique. En revanche, nous nous permettons de préciser les deux alertes suivantes : - L'évolution prévue sous peu de la réglementation thermique/environnementale (avec une méthode de calculs qui n'est pas encore définie à ce jour) ; - Le potentiel impact sur le coût de construction, mais aussi sur le coût global et donc sur la mixité sociale. <u>Remarques détaillées pour chaque document</u> Etat initial de l'environnement 1. Page 173 Le gaz naturel est remplacé de plus en plus par du gaz vert ou renouvelable La méthanisation est un processus de valorisation des déchets organiques en gaz renouvelable (valorisation énergétique) et en engrais vert local (valorisation organique). A ce jour, 100 sites de production de gaz vert ou renouvelable existent en France et 13 en IDF. La LTECV fixe un objectif de 10% de gaz vert à horizon 2030, mais la filière rehausse cet objectif à 30% de gaz vert en 2030 (100% en 2050). En Juillet 2018, la Région Ile-de-France a publié sa Stratégie Energie Climat qui fixe un objectif de production locale de 7 TWh de gaz vert en 2030, dont 5 TWh produit par méthanisation et 2 TWh produit par pyrogazéification. L'ACV de la filière biométhane montre que les émissions de GES associées à la combustion de ce type de gaz sont très basses (23,4 geqCO2/kWh PCI à comparer aux 227 du gaz naturel). Le potentiel de production du biométhane est en grande majorité agricole, mais les déchets alimentaires (restes de repas et de préparation de repas triés à la source, ...) ont aussi un rôle à jouer notamment dans les zones très urbaines. 2. Page 181 L'estimation du gisement de biométhane dépend fortement du territoire et de l'échelle choisie. Les données GRDF diffèrent sur ce point. Il reste intéressant de réaliser une étude d'évaluation du gisement avec les acteurs du territoire. 3. Page 183	

ANNEXE 2

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.	
																					Nous proposons de modifier ce paragraphe. En effet, même si la faible disponibilité du foncier rend peu probable l'émergence de projets de taille importante de méthanisation sur le territoire d'Est Ensemble, il est néanmoins vrai que : • Le gisement des déchets alimentaires (et autres déchets organiques) présents sur le territoire représente un potentiel à exploiter ; • Le tri et la valorisation de ce type de déchets est une obligation réglementaire et s'inscrit dans les actions en lien fort avec la Transition Energétique mais aussi avec l'économie circulaire • Il est tout à fait envisageable de transformer les biodéchets sur site proche mais non localisé directement sur le territoire d'Est Ensemble et de valoriser le biométhane ainsi créé (pour la mobilité durable, pour le chauffage ou pour d'autres usages) sur le territoire via le réseau gaz existant. Proposition de nouveau paragraphe : La méthanisation désigne le traitement naturel des déchets organiques qui conduit à une production combinée de gaz convertible en énergie (biogaz), provenant de la décomposition biologique des matières organiques. Actuellement, le territoire ne dispose pas d'unité de méthanisation, ni de centrale de transformation de la biomasse. Le potentiel de production de biogaz du territoire est pourtant estimé à 24 718 254 Nm3, soit 173 GWh/an (source Est Ensemble). Le SYCTOM, Syndicat intercommunal de traitement des ordures ménagères de l'Agglomération Parisienne, portait un projet de centre de tri-méthanisation à Romainville en lieu et place du centre de traitement multi filières actuel. Toutefois, le projet a été abandonné, suite à une décision de justice avec comme motif un risque de création de nouvelles nuisances pour les riverains. L'option de valoriser les déchets organiques du territoire triés à la source sur un site proche mais non localisé directement sur le territoire d'Est Ensemble reste en revanche à étudier. Le gaz vert ainsi produit (et sans doute au moins une partie du digestat) peut être réutilisé sur le périmètre d'Est Ensemble (pour la mobilité durable, pour le chauffage ou pour d'autres usages) grâce au réseau gaz existant qui appartient aux collectivités locales. La filière de la méthanisation représente donc un potentiel intéressant sur le territoire d'Est Ensemble mais son gisement et le mode de valorisation gagneraient à être précisés via études ultérieures avec les	

ANNEXE 2

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.	
																					acteurs du territoire. 4. Page 200 Proposition de réécriture (pour ajouter l'option GNV/BioGNV) : En parallèle du développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture, l'usage de véhicules plus propres peut être encouragé via le développement de stations de distribution de gaz naturel et gaz vert comprimé pour les véhicules (GNV/BioGNV), des bornes de recharge électrique ou de l'offre de location libre-service de véhicules électriques. --- En effet, le GNV/BioGNV est une alternative de mobilité durable permettant de réduire les impacts : • Réduire les émissions impactant la qualité de l'air (particules fines : - 95%, NOx : -50%) par rapport à la norme Euro VI ; • Réduire les bruits : -50% par rapport au diesel ; • Réduire les émissions de GES (si biométhane) : - 80% par rapport au diesel. Par ailleurs, le GNV/BioGNV est encore l'unique solution durable pour certains types de véhicules (bus, car, bennes à ordures et certains VUL). 5. Page 209 Proposition de réécriture (pour ajouter la filière méthanisation) : Le recours aux énergies renouvelables et de récupération, plus particulièrement à l'énergie solaire (y compris sur les toitures des bâtiments d'activités du nord-ouest du territoire présentant un fort potentiel pour l'implantation de centrales solaires), au bois-énergie, à la géothermie, à la méthanisation proche d'une partie des biodéchets du territoire (associée à la valorisation dans le périmètre de l'EPT de l'énergie renouvelable ainsi produite) et à la chaleur fatale des bâtiments d'activité (Data Centre de Pantin, centres commerciaux, etc.), qui présentent un potentiel intéressant dans le territoire 6. Page 209 Proposition d'ajouter : <i>"et des stations GNV/BioGNV desservant le territoire"</i> La promotion des modes de déplacement alternatifs au véhicule moteur via la sécurisation et le développement des itinéraires cyclables (notamment sur l'axe nord-sud du territoire et vers les gares), l'amélioration de l'accès aux transports en commun, la multiplication des bornes de recharge pour véhicules électriques, et des stations GNV/BioGNV desservant le territoire.	

ANNEXE 2

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.	
																					7. Page 218 Proposition d'ajouter : "et des stations GNV/BioGNV desservant le territoire 8. Page 219 Ajouter la méthanisation parmi les EnR 9. Page 221 Proposition d'ajouter les expérimentations en cours portant sur le tri des biodéchets et leur valorisation en biométhane et compost. Justifications choix retenus 1. Page 66 Proposition de modification (ajout collecte et valorisation des biodéchets par méthanisation sur un site proche) Production de gaz vert sur un site proche mais extérieur à l'EPT par collecte et valorisation des déchets alimentaires. 2. Page 66 Proposition d'ajouter "et le gaz vert" Promouvoir les énergies renouvelables en utilisant la géothermie, le solaire, les réseaux de chaleur, le gaz vert etc. Evaluation environnementale 1. Page 13 Proposition d'ajouter le gaz vert (produit à partir du gisement local ou pas). Pour la colonne enjeux : Le gaz naturel est remplacé de plus en plus par du gaz vert ou renouvelable La méthanisation est un processus de valorisation des déchets organiques en gaz renouvelable (valorisation énergétique) et en engrais vert local (valorisation organique. A ce jour, 100 sites de production de gaz vert ou renouvelable existent en France et 13 en IDF. La LTECV fixe un objectif de 10% de gaz vert à horizon 2030, mais la filière rehausse cet objectif à 30% de gaz vert en 2030 (100% en 2050). En Juillet 2018, la Région Ile-de-France a publié sa Stratégie Energie Climat qui fixe un objectif de production locale de 7 TWh de gaz vert en 2030, dont 5 TWh produit par méthanisation et 2 TWh produit par pyrogazéification. L'ACV de la filière biométhane montre que les émissions de GES associées à la combustion de ce type de gaz sont très basses (23.4 geq	

ANNEXE 2

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.	
																					CO2/kWh PCI contre les 227 eq CO2/kWh PCI du gaz fossile). Le potentiel de production du biométhane est en grande majorité agricole, mais les déchets alimentaires (restes de repas et de préparation de repas triés à la source, ...) ont aussi un rôle à jouer notamment dans les zones très urbaines. Collecter le biodéchets triés et la valorisation pour produire du biométhane ou gaz vert permet de : • Répondre à une obligation réglementaire et participer à la Transition Energétique mais aussi à l'économie circulaire du territoire • Produire de l'énergie renouvelable avec un gisement local, même s'il est transformé sur un site proche mais non localisé directement sur le territoire d'Est Ensemble. Ce gaz vert peut être valorisé pour la mobilité durable, pour le chauffage ou pour d'autres usages sur le territoire via le réseau gaz existant. • Dépasser le gisement et verdir un pourcentage encore plus important de gaz consommé par le territoire, grâce à la production des sites proches nécessitant des zones urbaines denses pour pouvoir injecter la totalité de leur production (lien urbain – rurale) 2. Page 43 Proposition d'ajouter le gaz vert (produit à partir du gisement local ou pas). 3. Page 58 Attention : les véhicules au BioGNV retournent aux enjeux de la mobilité durable et propres (cf. loi LOM) mais sont munis de moteur. La simplification concernant la réduction des véhicules motorisés a été faite par les journaux mais elle est inexacte. Il s'agit de réduire les véhicules diesel et essence (et non GNV/BioGNV). Pour développer la mobilité propre : une réflexion autour du développement des stations de distribution de GNV/BioGNV est aussi à mener. 4. Page 104 Proposition d'ajouter : Le recours au gaz vert est aussi une source de EnR non négligeable : - gaz produit à partir du gisement local de déchets organique ; - gaz circulant dans le réseau même si non produit à partir de gisement local (lien urbain - rural). 5. Page 207 Proposition d'ajouter :	

ANNEXE 2

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.	
																					- gaz produit à partir du gisement local de déchets organique ; - gaz circulant dans le réseau même si non produit à partir de gisement locale (lien urbain - rural). PADD 1. Page 27 Proposition d'ajouter « et le stations de distribution de GNV/BioGNV » Renforcer, adapter et diversifier l'offre de stationnement "tous modes" qui pourrait en partie, être mutualisée pour répondre à des besoins et usages complémentaires, et développer les services aux nouvelles mobilités comme la recharge de véhicules électriques et les stations de et le stations de distribution de GNV/BioGNV 2. Page 34 Proposition d'ajouter « gaz vert » Mettre en place une politique d'approvisionnement énergétique, exploiter les potentialités, prioritairement locales, des énergies renouvelables ou de récupération (solaire, photovoltaïque, éolien, bois-énergie, géothermie, gaz verts, chaleur fatale des bâtiments d'activités ou commerciaux, ...) et favoriser le déploiement des réseaux de chaleur sur le territoire, en priorité sur les secteurs de fort potentiel. OAP Thématique Environnement – énergie et climat 1. Page 69 Proposition d'ajouter « gaz vert » Une source d'énergie renouvelable alternative est le gaz vert : - Gaz produit à partir du gisement local de déchets organiques ; - Gaz circulant dans le réseau produit à partir de gisement proche. Ce gaz sera produit dans une site par exemple agricole proche (lien urbain - rural). Le gaz vert à des nombreux avantages, parmi lesquelles le bon couplage avec les autres énergies renouvelables (Photovoltaïques, solaires thermique, géothermie de petite échelle). Les installations gaz, du fait de leurs coûts réduits (investissement, coûts opérationnels) mais aussi de leur modularité, sont adaptées aux installations à très basse consommation ou à des projets évolutifs. Proposition d'ajouter : « Il est néanmoins intéressant d'étudier toutes les solutions alternatives de différents points de vue : - coût finale de l'énergie,	

ANNEXE 2

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.	
																					- consommation de l'énergie finale, - taux d'énergie renouvelable ... - distance des réseaux existants, 2. Page 71 – Mobilités En complément à la réduction de la demande de déplacement et au développement des mobilités douces, pour répondre aux enjeux de mobilité propre et durable (réduction de l'impact des émissions sur la qualité de l'air, réduction des nuisances sonores, réduction des émissions de gaz à effet de serre) il est possible par ailleurs de développer la mobilité GNV /BioGNV (carburant 100% renouvelable). Cette solution présente par ailleurs l'avantage d'une maturité technique et d'une diversité permet de répondre par ailleurs aux enjeux de réduction des coûts de transport (logistiques, ...). Sur le territoire d'Est Ensemble il y a déjà une station publique et des stations privatives de distribution de GNV/BioGNV mais d'autres pourront voir le jour.	
Mail 109			X																		ASSOCIATION DE PROTECTION DU QUARTIER CACHIN 93 (APOC 93) a écrit : Notre association, l'Association de Protection du Quartier Cachin 93 porte un intérêt particulier à ce projet de PLUi. En effet, la ville change et se modernise. C'est une bonne chose ! Il n'en reste pas moins important de penser nos villes nouvelles dans le respect de l'histoire, du patrimoine et de la question écologique. Nous soutenons globalement ce projet qui protège le patrimoine bâti et paysager, augmente les obligations en termes d'espaces vert et propose un cadre précis pour ces villes d'Est Ensemble en pleine croissance. En revanche, nous avons remarqué que la ville de Romainville est la seule à proposer une classification patrimoniale de bâti « représentatif ». Ce bâti dit « <i>représentatif</i> » est répertorié mais n'aura aucune mesure de protection, même légère. Nous nous interrogeons sur l'utilisation de ce classement du bâti « <i>représentatif</i> » qui ne présente ainsi aucune différence avec l'application des critères de la zone à laquelle il appartient. À titre d'exemple, le 128 rue de la république à Romainville avait été classé en tant que bâtiment « <i>remarquable</i> » dans le projet de PLU patrimonial de la ville l'année dernière. Il est désormais déclassé en tant que « <i>bâtiment représentatif</i> » et n'est plus protégé par aucune mesure pour préserver ce patrimoine. La parcelle sur laquelle elle est construite intéresse particulièrement les promoteurs de par sa surface de plus de 600m². Il est fort probable que sous la classification bâtiment « <i>représentatif</i> », cette maison vienne à disparaître dans les années à	Suite à des échanges avec la ville de Romainville, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte la demande de cette observation. Pour rappel, le projet de PLUi identifie des constructions faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont repérés sur le document graphique, et notamment sur le plan intitulé « plan patrimoine », en classant les bâtiments selon trois catégories : « patrimoine emblématique » (avec une protection stricte), « patrimoine remarquable » (avec une protection forte) et « patrimoine représentatif » (avec un repérage). Pour la troisième catégorie, il s'agit de bâtiments dont la valeur patrimoniale a été constatée, mais qui font l'objet d'un simple repérage sans aucune mesure de protection. Toutefois, dans la logique de la mise en place d'un urbanisme de projet (impulsée par l'Etat dans ses dernières lois), il a été souhaité que ces bâtiments soient inscrits dans le projet de PLUi afin qu'une attention particulière soit portée au moment de la conception et de l'étude des projets d'évolution sur les parcelles comportant un bâtiment de ce type. Ces bâtiments constituent l'histoire du territoire et il est apparu nécessaire de pouvoir partager collectivement, au

ANNEXE 2

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.	
																					venir. Nous vous sollicitons pour qu'une réflexion soit engagée sur ce patrimoine « <i>représentatif</i> » à Romainville qui reste à ce jour sans protection. Nous vous remercions de votre attention.	travers du document d'urbanisme, leur intérêt pour les tissus urbains locaux, sans pour autant contraindre leur évolution dans le cadre de projets de mutations urbaines sur ces territoires. Dans la cadre de la future procédure d'évolution du PLUi qui traitera de la thématique du patrimoine, certains d'entre eux pourront faire l'objet d'un reclassement dans une autre catégorie, si l'étude qui sera menée à ce moment-là met en exergue la pertinence de l'évolution de la classification actuelle du projet de PLUi. De plus, dans le cadre de cette future procédure, s'il s'avère que ce niveau « patrimoine représentatif » ne présente aucune plus-value au quotidien, la maîtrise d'ouvrage n'exclut pas de supprimer ce niveau, mais cela nécessitera un accord de l'ensemble des villes concernées. De plus, pour information, la ville de Romainville n'est pas la seule à proposer trois niveaux de protection du patrimoine bâti recensé : les villes de Montreuil et de Noisy-le-Sec disposent également de cette classification. Concernant le niveau de protection du bâtiment à l'adresse évoquée, il a été diminué afin de mieux correspondre aux critères mis en place sur l'ensemble de la ville. Il a été jugé qu'un niveau dit "remarquable" était trop important compte tenu des caractéristiques du bâtiment.
Mail 110												X			X						Les sociétés STALINGRAD 2 et REBITEC ont écrit : Les sociétés STALINGRAD 2 (RCS BOBIGNY n° 804 603 561) et REBITEC ANCIENNEMENT REBILLON SCHMIT PREVOT (RCS BOBIGNY n° 775 738 198) vous ont adressé leurs observations initiales (datées du 04/11/2019) par courrier, par courriel annexé au registre électronique le 05/11/2019 et par original papier remis en main propre au Commissaire Enquêteur présent à la permanence du 06/11/2019 en Mairie de BAGNOLET et annexé au registre papier. Pour rappel, les sociétés propriétaires et exploitantes sur les parcelles D16 et D13 à l'angle de la rue Sadi Carnot et de l'avenue Stalingrad à BAGNOLET concluent que ces deux parcelles ne devraient pas être classées en zone UH. Elles devraient être classées en zone UM, soit en zone UM31C16 en cohérence de la rue Sadi Carnot, soit en zone UM31C25 en cohérence de l'avenue Stalingrad. Par la présente, les sociétés produisent une pièce supplémentaire : la	Suite à des échanges avec la ville de Bagnolet, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte la demande de modification de 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, le reste de l'îlot est déjà classé en UP pavillonnaire au sein du PLU actuel, il s'agit donc de l'extension d'une zone pavillonnaire existante. Ce classement en zone UH (parcelles classées en zone UPL au sein du PLU actuel) résulte d'une volonté affirmée par la maîtrise d'ouvrage, confirmée par la municipalité de Bagnolet, de protéger le tissu pavillonnaire existant, notamment sur le secteur du Plateau de Bagnolet, sur lequel on observe depuis plusieurs années une dynamique

ANNEXE 2

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.	
																					projection graphique de leur projet immobilier (projet évoqué en page 2 de leurs observations initiales). Ce projet (bâtiment en clair sur la projection) a vocation à pérenniser en rez-de-chaussée les activités économiques déjà présentes (agence de pompes funèbres REBILLON, base de travaux de cimetières REBITEC, etc.) Avec des logements dans les étages – le tout dans un bâtiment de type 'petit collectif' à usage mixte qui correspondra mieux au nouveau visage du carrefour. Ce projet de pérennité et d'amélioration est compatible avec le PLU actuel de BAGNOLET, mais il ne sera plus possible si le PLUI classe les Parcelles D16 et D13 en zone UH au lieu de zone UM. Les sociétés STALINGRAD 2 et REBITEC ANCIENNEMENT REBILLON SCHMIT PREVOT vous remercient d'annexer ces observations complémentaires et cette pièce supplémentaire. Les sociétés STALINGRAD 2 et REBITEC ont l'honneur de vous présenter leurs observations quant à l'affectation en zone UH des parcelles D16 et D13 à BAGNOLET. <u>*I – Présentation des sociétés observantes et intérêt à agir *</u> 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. 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. 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. <u>*II – Evolution du zonage entre le PLU de la Commune de BAGNOLET et le PLUI *</u> <u>*_II-1 – Situation actuelle dans le cadre du PLU de la Commune de BAGNOLET : _*</u> Les parcelles D16 et D13 sont classées en zone UPL, zone de petits collectifs de type R+3+Comble. Il y a une cohérence manifeste du zonage actuel au carrefour de	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. 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 le troisième axe du PADD. De plus, la réduction de l'emprise au sol autorisée ainsi que des obligations de pleine terre sur 30% du terrain va 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.

ANNEXE 2

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.	
																					l'avenue Pasteur, de la rue Sadi Carnot, de l'avenue Stalingrad et de l'avenue Raspail. Ce zonage permet la mixité du quartier entre activités professionnelles et habitations. <i>* II-2 – Situation actuelle dans le cadre du PLUi d'EST ENSEMBLE :</i> Les parcelles D16 et D13 sont classées en zone UH par contraste aux autres parcelles donnant sur le carrefour, qui sont toutes classées en zone UM. <u>Pour rappel :</u> La zone UH* est une zone résidentielle ou la création d'activité est limitée. 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. /// 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. 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. 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. 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. 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. <u>III – Contradictions constituées par le zonage UH des parcelles D16 et D13</u> <i>III-1 – Incohérence du découpage géographique au regard des autres ensembles de parcelles donnant sur le même carrefour :</i> Les deux parcelles considérées forme un ensemble donnant sur un carrefour sur lequel convergent 4 ensembles de parcelles : - les parcelles entre l'avenue Pasteur et la rue Sadi Carnot (jusqu'au n°199), classées UM31C16 ; - les parcelles entre la rue Sadi Carnot (jusqu'au n°206) et l'avenue Stalingrad, classées UH31D10 ;	

ANNEXE 2

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.	
																					- les parcelles entre l'avenue Stalingrad et l'avenue Raspail, classées UM31C25 ; - les parcelles entre l'avenue Raspail et la suite de la rue Sadi Carnot (à partir du n°208), classées UM31C25. Il en résulte sur le plan une incohérence avec un effet « de pointe » d'une 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 forcément hétéroclites. *En conclusion cette discontinuité des zones UM constitue une erreur manifeste d'appréciation sur le plan urbain. III-2 – Contradiction du zonage UH avec les activités commerciales et professionnelles existantes : Les documents composant le PLUi sont : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (*ADD), le Rapport de Présentation, le Règlement Général du *PLUi* (comprenant le zonage) et le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (*SDRIF) *. 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 voute/ 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. L'objectif de maintien des activités commerciales existantes est réaffirmé de manière constante par ces documents, ainsi 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. /* 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 » La page 17 du Rapport de présentation à pour entête : « /Cultiver une	

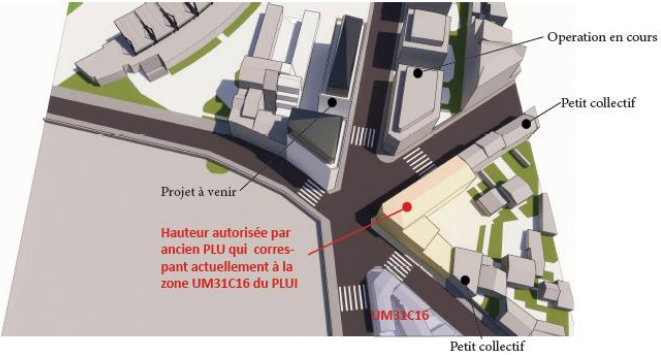
ANNEXE 2

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.	
																					identité économique équilibrée et diversifiée ». / Il est précisé en page 39 :/ « <i>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. /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</i> ». Et en page 92 : « <i>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.</i> » La page 17 évoque : « /Rapprocher la formation et l'emploi ». / Et on y trouve ces moyens : « <i>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.</i> » A la page 19 du rapport de présentation on y trouve : « <i>Rééquilibrer l'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 » ... ?</i> 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. *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. <i>III-3 – Contradiction du zonage UH avec l'objectif de densification urbaine voulue par SDRIF :</i> Dans le rapport de présentation du PLUi, il est rappelé une composante du SDRIF approuvé le 27/12/2013. La carte qui est représentée pour l'horizon 2030, page 7, comporte la préconisation des densifications des différentes zones. 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. Il est donc incohérent de retrouver les parcelles D13 et D16 dans la zone	

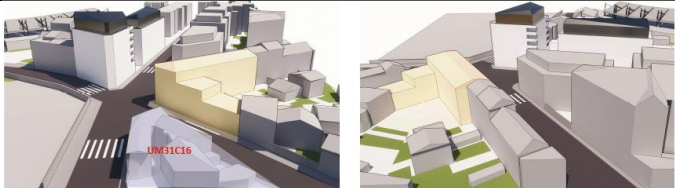
ANNEXE 2

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.	
																					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. 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 5 x 510 = *2550 m² Alors que, dans une seconde hypothèse qui est celle du PLUI en projet, les parcelles D16 et D13 sont déclassées en zone UH 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 3 x 425 =*1275 m² *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. III-4 – Contradiction du zonage UH avec l'objectif de développement de l'emploi et d'accompagnement des entreprises : A la page 40 du rapport de présentation, on trouve les intentions suivantes : « <i>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</i> ». 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. 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.	

ANNEXE 2

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.	
																					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 <u>En synthèse.</u> 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. 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. 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. Par ces motifs, nous concluons que les parcelles D16 et D13 devraient être intégrées en zone UM et, plus précisément, - 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 	

ANNEXE 2

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.	
																						
Mail 111	X													X	X						M. BEAUGENDRE des Lilas a écrit : Précision sur le document 6.15 Document 6.15 Liste des emplacements réservés pour le logement : Concernant la zone Q (réf. PLU) ou ELC17 (réf. PLUi), la rédaction comporte une contradiction apparente : "100% de logements locatifs sociaux (55 % en accession sociale / 45% en logements locatifs sociaux)" alors que l'ensemble des autres zones réservées des Lilas comporte systématiquement la mention sans ambiguïté "100% de logements locatifs sociaux" (à l'exception d'une résidence étudiants). Quelle est la raison du statut ambigu de cette parcelle ?	Concernant ce point spécifique, la maîtrise d'ouvrage, après échange avec la ville des Lilas, précise que cette formulation vise à permettre une opération de logements sociaux qui combine à la fois des logements locatifs sociaux à hauteur de 45 % et des logements en accession sociale à hauteur de 55 %. En effet, cet emplacement réservé concerne un terrain situé 66 rue de Paris. Lors de la révision du PLU des Lilas, approuvé en 2018, ce terrain était, au moment de l'arrêt du projet de PLU, un emplacement réservé avec un objectif de 100% de logement social. Lors de l'enquête publique sur ce projet de PLU des Lilas, Madame la commissaire enquêtrice a fait la remarque suivante dans ces conclusions du 12/01/2018 : « recommandation : travailler avec les propriétaires du 66 rue de paris à l'élaboration d'un projet conforme aux enjeux du PLU et pouvant aboutir à la suppression de l'ER pour logement social. ». La ville a trouvé un compromis entre son souhait de faire du logement social et la recommandation de la commissaire enquêtrice, en autorisant 55 % de logements en accession sociale et 45 % de logements locatifs sociaux. De plus, cette opération en accession sociale sera la 1ère sur la ville et elle correspond à une forte demande. Dans son rapport, Madame La commissaire enquêtrice avait d'ailleurs fait remarquer que l'accession sociale était inexistante sur la ville. Ainsi, la maîtrise d'ouvrage propose de préciser ce point dans le projet de PLUi, afin de le rendre plus clair et compréhensible.

ANNEXE 2

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.	
Mail 112			X				X												X		PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT de Romainville a écrit : Veuillez trouver en pièce jointe notre avis. Objet : Enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Patrimoine et Environnement à Romainville émet un avis négatif sur le PLU i qui, en l'état actuel, n'assure pas suffisamment la protection du patrimoine existant, l'évolution des mobilités et l'adaptation de nos villes aux grands enjeux environnementaux. En effet, nos villes accusent un grand retard sur ces questions, aggravé par le développement incohérent pour plusieurs villes de nombreux projets immobiliers. Elles ont besoin d'une politique ambitieuse en ce domaine et non seulement d'une politique quantitative et spéculative de production de logements. Il en va de la qualité de vie de l'ensemble des habitants et de l'attractivité du territoire dans une perspective de rééquilibrage avec Paris et l'Ouest Parisien. Notre association demande que soit ajouté au PLU i : - La protection des arbres d'alignement (article L 350 – 3 du Code de l'Environnement) et une vraie politique de l'arbre visant à conserver les arbres sains et à en replanter de façon à renforcer les liaisons vertes et les écosystèmes. L'urbanisme de nos villes doit être pensé autour des arbres (rapport de Y. Wehring). Les arbres et notamment les plus grands, permettent d'améliorer le cadre de vie, la qualité de l'air, la régulation des températures, l'accueil de la biodiversité. Il y a eu plusieurs centaines d'arbres abattus ces dernières années sur Romainville, depuis la rénovation de l'avenue Pierre Kérautret et encore récemment devant l'église, et ceci, sans compter ceux qui vont périr prochainement à Gagarine et sur le boulevard Barbusse (square des Mares). - L'application de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages qui indique qu'il faut en priorité Éviter, ensuite Réduire, en dernier recours Compenser. Dans le PLUi, la compensation qui devrait être l'application de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de là l'ultime recours, est envisagée sans les deux premières étapes obligatoires. La réparation du préjudice subi sur de nombreux sites du territoire doit également être envisagée. - La lutte contre l'artificialisation des sols en comptabilisant chaque année le nombre d'hectares/m2 de pleine terre menacés et d'évaluer les émissions de CO2 générées par le bétonnage. - L'inscription des espaces naturels et de pleine terre, mais aussi les	Suite à des échanges avec la ville de Romainville, la maîtrise d'ouvrage propose de prendre en compte certaines des demandes formulées dans cette observation, mais de ne pas prendre en compte les autres demandes. - Concernant l'article L.350-3 du code de l'environnement, qui vise à protéger les allées et alignements d'arbres bordant les voies de communication, il s'applique nonobstant le projet de PLUi. Cependant, suite à plusieurs demandes formulées par les personnes publiques associées et les populations, la maîtrise d'ouvrage propose de l'intégrer dans le règlement du PLUi, afin de réaffirmer clairement ce point. - Concernant le fait de veiller à l'application du principe « Eviter / réduire / compenser », le projet de PLUi s'inscrit bien dans cette logique. Ainsi, la maîtrise d'ouvrage propose de réajuster la rédaction des règles concernant les arbres sur le territoire (au-delà des seuls arbres d'alignement), afin de clarifier davantage le principe de respect de la logique ERC (éviter/réduire/compenser). Cela permettra, en fonction des projets et lorsque cela est possible et souhaitable, de pouvoir orienter les pétitionnaires dans la logique de prise en compte plus forte des arbres sur une parcelle. Une réflexion sur la rédaction la plus adéquate est en cours par la maîtrise d'ouvrage, en lien avec le prestataire en charge de la rédaction du PLUi et les villes du territoire. - Concernant le suivi de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et comme indiqué dans le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, des outils vont être mis en place afin de permettre ce suivi régulier et de s'assurer du respect des objectifs que la maîtrise d'ouvrage s'est elle-même fixée. - Concernant la protection des espaces naturels et verts, le projet de PLUi protège déjà de nombreux espaces. Ces protections pourront être renforcées au fur et à mesure des futures procédures d'évolution du PLUi. - Concernant la création de schémas de zones agricoles et de nature, écologiques et sensibles, cela ne relève pas

ANNEXE 2

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.	
																					espaces verts et publics, et leurs franges, comme des « communs » inaliénables, afin de restaurer et de développer des espaces piétons et des espaces ouverts dans chaque ville de façon à permettre le vivre-ensemble et des déplacements à pied ou à vélo sécurisés. - La création de schémas de zones agricoles et de nature, écologiques et sensibles, dans le but de préserver et de valoriser ces espaces vitaux, de favoriser les circuits courts et au maximum l'autonomie alimentaire des villes d'Est Ensemble. - Le contrôle citoyen en amont et le suivi des projets d'aménagement avec une évaluation de l'ensemble des implications environnementales et financières à court, moyen et long terme. Nous demandons à Est Ensemble d'envisager pour les grands projets, la concertation réelle, la réversibilité, l'adaptabilité et le suivi des projets sur le long terme afin de leur permettre d'évoluer plus rapidement au regard des attentes des citoyens et des enjeux environnementaux. Les grands projets doivent être pensés avec l'ensemble des parties prenantes et non de façon morcelée comme cela se fait actuellement sur le territoire, ceci aussi dans un souci de cohérence économique et de maîtrise des dépenses publiques. En ce qui concerne le Patrimoine, nous reportons l'avis émis pour le PLU 14 de Romainville (qui n'a jamais été adopté du fait de l'avis négatif émis par le commissaire enquêteur) en demandant une cohérence dans la protection de celui-ci sur l'ensemble des villes : - Est-ce que le nombre de maisons classées et leur sélection éparse constitue réellement des ensembles cohérents pouvant préserver les types de patrimoine recensés ? - Peut-on demander à des propriétaires privés de sauvegarder un patrimoine très diminué, en ne leur permettant pas de le faire évoluer. Y aura-t-il des aides incitatives comme cela se fait au niveau de l'État ? - Quid de la protection des sentes, qui pourraient servir de cheminements piétons ? - Quid de la protection des places, des squares et des espaces publics et ouverts largement menacés par la construction immobilière ? - Quid de la protection des vues, des coteaux et des paysages ? - Quid de la protection du patrimoine industriel et naturel qui disparaît sous nos yeux ? Ces éléments sont valorisés dans de nombreuses villes - La qualité architecturale, la diversité des formes et la frugalité énergétique doivent aussi guider les nouvelles constructions	du PLUi, et l'ensemble de ces espaces ne relève pas uniquement (et assez peu finalement) de la maîtrise d'ouvrage. Cependant, le projet de PLUi fixe bien des objectifs afin que ces espaces soient gérés de façon vertueuse. - Concernant le contrôle citoyen en mont et le suivi des projets d'aménagement, ces dispositifs ne relèvent pas du projet de PLUi. Pour rappel, les grands projets d'aménagement sont soumis par la loi à la mise en place d'une concertation. La maîtrise d'ouvrage, en tant qu'autorité compétente en matière d'aménagement, organise actuellement, régulièrement, des concertations sur les projets qu'elle pilote. Concernant le volet patrimonial du projet de PLUi, 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 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

ANNEXE 2

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.	
																					(aujourd'hui on voit trop souvent sur Est Ensemble des immeubles de styles pastiche, mal implantés dans l'existant, avec de nombreux défaut de construction dès leur livraison, comme sur la Place du Marché de Romainville - Les espaces de transition entre nos différentes villes doivent aussi faire l'objet d'une attention particulière. - Enfin pourquoi avoir tant tardé et démolir des éléments qui auraient pu concourir à l'attractivité du territoire et de notre ville. S'il est souhaitable de permettre aux villes d'évoluer et de ne pas rester figées, cela doit se faire en valorisant le patrimoine et les écosystèmes, pour de meilleures conditions de vie des habitants. Les infrastructures doivent également évoluer au rythme des constructions de logements pour éviter les tensions, l'évitement et les villes dortoirs, et ce afin de garantir une réelle qualité de vie pour tous. Dans l'attente de vos réponses	dans les mois qui suivront les élections municipales de mars 2020. 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. Le choix de réinscrire dès l'élaboration du PLUi ce volet patrimonial pour la commune de Romainville s'explique à la fois par le fait de valoriser dès maintenant l'important travail réalisé sur cette commune du point de vue de l'inventaire patrimonial, et par le fait de ne pas vouloir attendre la procédure d'évolution du PLUi dans laquelle le volet patrimonial sera renforcé (modification 1 ou 2 du PLUi, en 2020 ou 2021), étant donné le fait que la commune de Romainville mute rapidement et qu'il apparaît essentiel de commencer à préserver les constructions identifiées afin d'éviter qu'elles ne disparaissent. Ce dynamisme et cette mutation s'avèrent bien moins forts à ce jour sur Bobigny, seule autre commune d'Est Ensemble ne présentant pas aujourd'hui de protection patrimoniale dans son PLU actuellement opposable.
Mail 113																					PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT de Romainville a de nouveau écrit : Veuillez trouver en pièce jointe notre avis. (NDLR : Aucune pièce n'était jointe)	Le contenu de cette observation étant identique à l'email 112, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 112 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 114		X					X														LA COLLEGEIALE DE L'ASSOCIATION LE PRE EN TRANSITION a écrit : Notre association Le Pré en Transition a participé activement à la collecte de signatures pour l'implantation d'une forêt urbaine sur la friche Busso, en lieu et place de logements qui, eux, peuvent se faire ailleurs. Les 2 754 signatures ont été enregistrées dans le dernier PLU du Pré en octobre. La très grande majorité étaient des mères avec jeunes enfants. Leur mobile : la santé ! Toutes les études montrent en effet que les arbres et la forêt y contribuent. Dans votre évaluation environnementale, vous rappelez : "Par ailleurs, le PLUi d'Est Ensemble vise le renforcement de la surface	Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments des email 34 et 53, il est proposé de se rapporter à la réponse aux email 34 et 53 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

ANNEXE 2

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.	
																					d'espaces verts accessibles par habitant avec un objectif de 10 m² (au lieu de 6 m² actuellement)." Elle est de moins de 2 m2 par habitant au Pré, comme, sans le préciser, le PLUI le rappelle : " <i>Toutes les communes d'Est Ensemble, à l'exception du Pré Saint-Gervais et de Bondy, possèdent des espaces verts identifiés sur la carte de destination du SDRIF et donc à préserver et valoriser.</i> " Aussi, je vous saurai gré de bien vouloir rapporter la contradiction profonde entre les écrits du PLUI et la réalité vécue par un grand nombre de citoyens à qui, une fois encore, un projet de constructions de logements leur sera imposé. Densifier l'une des villes les plus denses de France, polluée par le périphérique qui la borde, en bloquant la dernière chance d'y créer son premier vrai espace vert (hors son cimetière) est pas loin d'être criminel (cf. les études faites sur le sujet en Ile de France où 6 500 personnes meurent chaque année à cause de la pollution).	
Mail 115														X							M. JOSSET pour SEDANE INDUSTRIE a écrit : Nous vous prions de bien vouloir prendre connaissance de notre note ci-jointe. Cordiales salutations, « À la suite des discussions que nous avons eues le mardi 15 octobre 2019, nous avons le plaisir de revenir vers vous avec les éléments ci-après : Dans le cadre de la liquidation judiciaire des Établissements Marcel SEBIN, notre Société a été déclarée adjudicataire, en 1996, à la barre du Tribunal de Commerce de BOBIGNY, de divers locaux industriels. Ces locaux, de nature disparate, construits il y a 100 ans, sont aujourd'hui dans un état de grande vétusté et voués à la démolition. C'est pourquoi nous avons établi un projet d'immeuble de bureaux, d'une surface de plancher de 13 475 m2 et 50 places de parking. Si nous avons constaté, avec satisfaction, que le PLU en cours et le projet de PLUI permettent, désormais, la construction sur cette parcelle d'un immeuble de bureaux, en revanche, diverses dispositions en réduisent considérablement la constructibilité et ne permettent plus d'y édifier l'immeuble de bureaux tel que nous l'envisageons. Cette forte baisse de la constructibilité provient, en particulier, du fait que la parcelle a, malencontreusement, une forme de bouteille d'encre, i.e. un col étroit donnant sur la rue de Valmy et un corps surdimensionné en fond de parcelle. Or, d'après les dispositions du PLU en cours et du projet de PLUI, la constructibilité diminue fortement en fond de parcelle, au-delà de la bande principale de 20m, ce qui, au final, réduit	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage souhaite rappeler que le dispositif de bande principale et de bande secondaire permet, par une constructibilité moindre en cœur d'îlot, de préserver celui-ci. Ainsi, il ne semble y avoir aucune raison apparente justifiant le fait de déroger à cette règle pour le projet en question, d'autant plus qu'il bénéficie déjà de la zone la plus constructible. Il est proposé de ne pas tenir compte de cette observation.

ANNEXE 2

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.			
																						substantiellement la constructibilité globale de la parcelle. S'agissant de l'une des dernières parcelles, sinon la dernière, en tout cas de cette dimension, encore disponible à la construction dans la ZAC DU FAUBOURG, nous sollicitons, pour pouvoir atteindre une constructibilité de 13 475 m2, une dérogation par rapport au PLU en cours et au projet de PLUi comprenant, notamment, un nombre de niveaux en fond de parcelle égal à R+5 au lieu de R+3. A cet égard, la constructibilité telle que nous la sollicitons, dans un lieu particulièrement bien desservi par les transports en commun, aura pour effet de créer plusieurs centaines d'emplois qualifiés supplémentaires avec, en outre, un effet bénéfique sur les équilibres budgétaires de la Ville par l'apport de taxes, impôts et redevances supplémentaires.			
Mail 116		X						X														LA COLLEGIALE DE L'ASSOCIATION LE PRE EN TRANSITION a de nouveau écrit : Elle a déposé une observation strictement identique au Mail 114 ci-dessus mais a joint la pièce nouvelle ci-dessous : UNE CITE-FORET AU PRE SAINT-GERVAIS UN POUMON POUR NOS POUMONS Je suis POUR une Cité-Forêt au Pré Saint-Gervais LE PRE EN TRANSITION ASSOCIATION LE PRE À Monsieur Emmanuel Macron, Président de la République Monsieur François de Rugy, Ministre de la Transition écologique et solidaire Madame Agnès Buzyn, Ministre des Solidarités et de la Santé Madame Sabine Rullin, Députée de la 11ème circonscription de Seine-Saint-Denis Madame Valérie Pécresse, Présidente de la Région Ile-de-France Monsieur Laurent Buron, Maire du Pré Saint-Gervais UN POUMON POUR NOS POUMONS Nous, Gervaisiennes et Gervaisiens Demandons solennellement à nos représentants de nous entendre et de mobiliser tous les moyens pour répondre à la nécessité et à l'urgence d'un poumon vert au Pré Saint-Gervais pour la santé de ses habitants, en particulier des plus jeunes. La pollution tue 6 600 personnes par an à Paris et sa plus proche banlieue. Deux fois plus que les accidents de la route dans toute la France. « Nous célébrons des handicaps respiratoires à vie » titre Le Parisien. Le Pré Saint-Gervais, en bordure du périphérique sur près de la moitié de son périmètre, est l'une des villes de France les plus polluées en particules fines et l'une des plus démunies d'Europe en espaces verts avec moins de 2 m2 par habitant quand l'OMS (1) en préconise au minimum 10 m2, soit cinq fois plus. De surcroît, la densité de notre ville, supérieure à celle de Paris avec l'équivalent de 25 000 habitants au km2, a dépassé les limites du raisonnable. L'urgence est à la création d'un authentique poumon vert, seule alternative sérieuse et efficace contre les effets mortifères de la pollution dont les plus démunis et leurs enfants sont les premières victimes (asthme, allergies, bronchite etc.). Ces derniers, faute de moyens, ne peuvent échapper à l'empreinte urbaine bitumée et bétonnée. Nous, Gervaisiennes et Gervaisiens, Affirmons donc l'urgence absolue de créer un authentique espace de respiration au Pré Saint-Gervais. C'est une question de santé publique. Une forêt urbaine de 4 800 m2 sur l'espace blent libre par les usines Buisso, est la dernière chance d'offrir à nos habitants le droit de notre ville pour la santé de ses habitants et la reconstitution de sa biodiversité. Or, cette triche a été acquise par notre municipalité par un emprunt de 9 millions d'Euros auprès de l'EPFIF (2). Un programme immobilier est prévu pour en assurer le remboursement via un promoteur acqureur qui pourrait construire et vendre 310 logements dont 33 à un bailleur social. Pourquoi construire devant l'âge d'une ville hyper-densifiée et qui peut s'engouffrer d'un parc de logements sociaux de 48 %, supérieur à la moyenne du département de Seine Saint Denis ? Nous, Gervaisiennes et Gervaisiens, Affirmons que la plantation d'arbres sous forme de forêt urbaine est une solution d'avenir simple et réaliste. Les arbres réduisent les polluants, comme la poussière, l'ozone, et les métaux lourds, mais aussi le bruit et permettent un effet d'îlot de fraîcheur en période de canicule. Leur présence est associée à une meilleure santé physique et mentale de la population, moins de mortalité, moins d'anxiété, de dépression et de stress. Les forêts urbaines favorisent la cohésion sociale et font aussi baisser la violence en ville(3). Les économies de santé publique générées par la proximité directe d'espaces boisés est estimée à environ 300 € par habitant et par an, soit pour une ville comme le Pré Saint-Gervais, près de 5 millions d'Euros en une seule année ! Par cette pétition, Nous, Gervaisiennes et Gervaisiens, Demandons à nos représentants d'accorder leur confiance à des citoyens lucides et responsables en donnant à leur commune les moyens de réaliser cette forêt urbaine sur les 4 800 m2 de la triche Buisso. La forêt urbaine est un modèle de résistance simple, économique et réaliste face aux conséquences du dérèglement climatique. La Collégiale de l'association WWW.LEPREINTTRANSITION.FR (1) Organisation Mondiale de la Santé - OMS Département Public, Direction de la Qualité de l'Air - Paris - 100 Monsieur Emmanuel Macron, Président de la République - 100 Monsieur Emmanuel Macron, Président de la République - 100		Le contenu de cette observation reprenant largement les éléments des email 34 et 53, il est proposé de se rapporter à la réponse aux email 34 et 53 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.	
Mail 117		X													X	X						M. MORELON de Noisy-le-Sec a écrit : Observation générale : Lors de la dernière enquête nous avons déposé des observations qui n'ont pas fait l'objet de réponses de la part du commissaire enquêteur dans son rapport Enquête actuelle : Nous voulons faire observer que le nouveau zonage qui classe le secteur Gabriel Péri en UM 24M 16 fait l'objet d'une modification importante par		Suite à des échanges avec la ville de Noisy-le-Sec, la maitrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte la demande de modification formulée dans cette observation. En effet, les évolutions de règlement entre le PLU actuellement opposable et le projet de PLUI sont de nature à venir accompagner la conformité du document d'urbanisme avec les objectifs de production de logements annuels du territoire d'Est Ensemble et sa déclinaison au	

ANNEXE 2

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.	
																					rapport à la zone UA pour plusieurs raisons 1/il incorpore le secteur Gabriel Péri ex RN 302 classé antérieurement en UA côté impair qui forme un axe. Urbain de liaison important totalement urbanisé sur ROSNY SOUS BOIS en R+6. Sur Noisy le Sec la quasi-totalité des propriétés ont, soit été construites ou avec des permis délivrés ou en cours qui laissent peu de possibilités nouvelles notamment côté impair et vont créer des "dents creuses" suite à la modification du règlement Le nouveau règlement inséré dans une OAP crée pour cette zone une disparité et une rupture d'homogénéité architecturale. Cette modification de densité est contraire aux objectifs du PADD sur la création de logements qui prévoit une densification de population de 15% de même elle est en contradiction avec les justificatifs donnés lors du projet du métro qui devait permettre une densification de ce secteur. Elle n'est pas non plus compatible avec les objectifs des lois SRU ; ALUR, ELAN qui sont de construire la ville sur la ville surtout quand on sait qu'actuellement 81% de la population française vit dans les villes (84% aux USA) et qu'il y a un déficit de logement qui oblige les citoyens à aller de plus en plus loin en banlieue en utilisant leur voiture. 2/ cette incorporation du périmètre UA ancien dans un zonage plus large qui incorpore tout le secteur pavillonnaire à partir de la Rue de la chasse. Etc... sans distinction ne paraît pas compatible avec la réalité de l'ensemble des permis délivrés et en cours de réalisations sur le boulevard ni aux objectifs poursuivis par la politique de l'aménagement du territoire C'est la raison pour laquelle nous demandons à messieurs les commissaires enquêteurs de bien vouloir après analyse, visiter les lieux et consulter les permis de construire dans le périmètre ancien UA avec les caractéristiques de cette zone. Cette modification relève expressément de l'utilité publique pour les raisons évoquées ci-dessus (voir également les jurisprudences du Conseil d'Etat sur les zones NA non compatibles avec leur environnement et leur équipement).	niveau de la ville de Noisy-le-Sec. Pour information, la ville de Noisy-le-Sec a en effet dû mettre en place en 2017 un Référentiel de Développement Urbain pour phaser les opérations de logements collectifs, démultipliées par les possibilités de droits à construire offertes par le règlement du Plan Local d'Urbanisme de 2012. Les objectifs annuels de production de logements étaient de 250 logements par an, contre 500 logements annuels selon les constructibilités offertes. Sans contrevenir aux orientations de production logements demandées au sein du territoire d'Est Ensemble et déclinés sur la ville de Noisy-le-Sec, et étant donné le fait que ces objectifs sont atteints et même dépassés par Noisy-le-Sec, le projet de PLUi a vocation à encadrer davantage la constructibilité afin de rapprocher le référentiel de Développement Urbain du document de réglementation du droit des sols. Par ailleurs, les projets de constructions livrés depuis l'approbation du PLU de 2012 ont montré que les gabarits rendus possibles par l'ancienne zone UA du PLU étaient à retravailler au regard de la topographie du secteur de la Boissière / Gabriel Péri. Enfin, l'évolution des règles de constructibilité ne remet pas en cause les possibilités de densification du secteur et les mutations foncières liées à l'arrivée des nouvelles stations de transports collectifs.
Mail 118														X	X						<u>Un architecte ayant souhaité garder l'anonymat a écrit</u> : Je souhaite par la présente contester le projet de classement des parcelles situées au 93 et 95 rue Anatole France à Bagnolet en zone UM, car contrairement aux intentions du PLUi qui parle de zone mixte le futur de ces parcelles sera de l'activité uniquement. La parcelle est entourée par des logements – qui passent eux aussi en activité – je ne comprends ni la logique, ni l'intérêt de classer ses	Suite à des échanges avec la ville de Bagnolet, la maîtrise d'ouvrage tient à préciser que l'observation semble être basée sur une incompréhension. En effet, il n'y a pas eu d'évolution de zonage sur ce secteur qui est mixte au sein du PLU comme du projet de PLUi, les destinations autorisées sont identiques, le logement comme l'activité y sont autorisés. La hauteur maximale n'a pas évolué non

ANNEXE 2

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.	
																					parcelles en activité, alors qu'elles sont actuellement occupées par des pavillons. La possibilité d'y construire du logement doit pouvoir demeurer car cela semble l'affectation la plus naturel pour ces parcelles au vu des proportions des terrains relativement étroit et peu adapté à de l'activité ainsi que la nature actuelle résidentielle du quartier. Et étant donné les hauteurs des bâtis voisins 16 m et 27m à l'arrière, la hauteur de 16m doit être maintenue.	plus (16 mètres), elle est bien maintenue.
Mail 119							X														Mme COUROUAU a déposé cette nouvelle observation : <u>Objet</u> : Observations sur l'objectif des 10 m ² d'espaces verts par habitants 1- les espaces verts publics recensés sur Est Ensemble sont de 240,3 hectares* avec une population de 415 958 habitants recensée en 2016 2- en prenant en compte une augmentation de la population de 15 % à horizon 2030, cela conduirait à une population de 478 352 habitants et une surface de 478 hectares d'espaces verts. Sachant qu'aucun espace vert n'est créé à l'occasion de ce PLUi et que les zones N sont amputées de 15 %, comment Est Ensemble compte tenir l'objectif de 10m ² d'espaces verts / habitant ? Est Ensemble peut-il établir une planification précise et étayée de cet objectif ? *source site internet de la Seine Saint Denis http://data.seine-saint-denis.fr/Espaces-verts-publics.html	Concernant les moyens mis en place pour atteindre le ratio de 10 m ² d'espaces verts accessibles par habitant, au-delà des différents outils déjà mis en place (zonage, emplacements réservés pour espaces verts, servitudes de localisation pour espaces verts, espaces verts à créer identifiés dans les OAP sectorielles,...), la maîtrise d'ouvrage précise, dans son souhait d'amélioration continue du futur PLUi et d'atteinte des objectifs qu'elle s'est elle-même fixée, qu'elle a prévu de réaliser une stratégie de revégétalisation du territoire (en cours de lancement) ainsi qu'une étude paysagère à venir, en lien avec des partenaires comme le Conseil Architecture Urbanisme Environnement de Seine-Saint-Denis. Ces éléments seront la base d'une future procédure d'évolution du PLUi. De plus, comme la maîtrise d'ouvrage l'a indiqué dans son mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, elle a prévu la mise en place d'un suivi spécifique, dans le cadre de l'évaluation régulière du PLUi, afin de s'assurer de bien atteindre les objectifs qu'elle s'est elle-même fixée.
Mail 120																					Mme KOVACEVIC a écrit : DEMANDE DE RABAISSE LA HAUTEUR MINIMALE DES REZ-DE-CHAUSSEES ACTIFS DANS LE SECTEUR DES MURS-A-PÊCHES DE 4 A 3 M Veuillez trouver en pièce jointe la demande explicitée et argumentée par les deux visuels inclus dans le fichier. (NDLR : Aucune pièce n'a été jointe)	Le contenu de cette observation est identique à l'email 121, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 121 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.

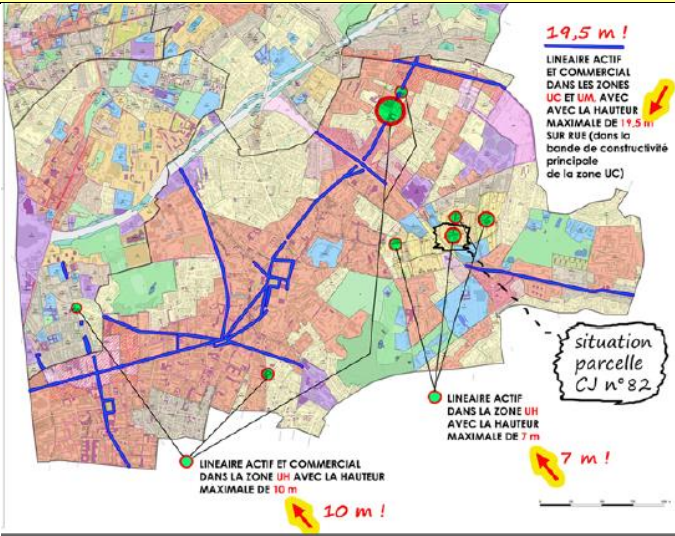
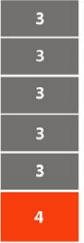
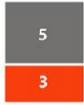
ANNEXE 2

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.	
Mail 121														X							Mme KOVACEVIC a renouvelé son écrit : DEMANDE DE RABAISSE LA HAUTEUR MINIMALE DES REZ-DE-CHAUSSEES ACTIFS DANS LE SECTEUR DES MURS-A-PÊCHES DE 4 A 3 M Veuillez trouver en pièce jointe la demande explicitée et argumentée par les deux visuels inclus dans le fichier. Et a joint la pièce initialement prévue suivante : DEMANDE DE RABAISSE LA HAUTEUR MINIMALE DES REZ-DE-CHAUSSEE ACTIFS DANS LE SECTEUR DES MURS-A-PÊCHES DE 4 A 3 M En référence au : PLUI - Règlement - page 87 : <i>"La hauteur minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs doit être de 4 mètres."</i> Et plus loin dans le même article : <i>"Dispositions particulières :</i> <i>Sur les communes du Pré Saint Gervais, des Lilas et de Pantin, ainsi que le long de l'avenue Sadi</i> <i>Carnot à Bagnolet uniquement au sein de l'ensemble bâti patrimonial</i> • La hauteur minimum sous dalle des rez-de-chaussée actifs doit être de 3 mètres • Dans ce cas, la hauteur maximum et le gabarit (si dispositif existant) de la construction comprenant un rez-de-chaussée actif pourra être relevée de 1 mètre au maximum par rapport à la règle générale..." En observant le plan de zonage du PLUI (cf. plan de zonage ci-joint avec le repérage accentué du linéaire actif et commercial sur tout Montreuil), on constate que le linéaire actif et commercial (marqué par les lignes bleues épaisses) est majoritairement concentré dans les zones UC et UM, où la hauteur maximale des constructions est de 19,5 et 13 m respectivement. Très sporadiquement, le linéaire est présent dans la zone UH (marqué par les petits ronds rouge verts sur le plan joint) où la hauteur maximale des constructions est de 10 et 7 m (cette dernière : dans le secteur des MAP). Dans le secteur des MAP le linéaire actif est notamment indiqué au croisement des rues de la Nouvelle France et la rue de Saint-Antoine, car la Ville souhaite stimuler la revitalisation de cet ancien carrefour des MAP. La préconisation de fixer la hauteur de niveau rez-de-chaussée à minimum de 4 m sur l'ensemble du linéaire actif de la ville ne nous semble pas adaptée au contexte très particulier des MAP.	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage précise que cette hauteur demandée de 4 mètres permet de bien marquer la nature active du rez-de-chaussée et de la qualifier. Il est proposé de conserver cette idée. Il faut également rappeler qu'elle est assortie d'un bonus de hauteur de 1 mètre. Cependant, une hauteur comprise entre 3 et 4 mètres pourrait être étudiée dans le futur, pour le cas spécifique des Murs à Pêches, en rapport avec la hauteur moyenne d'un mur, de 3 mètres.

ANNEXE 2

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.	
																					Il s'agit d'un paysage où domine l'horizontale et où la perception du niveau de rez-de-chaussée ne risque pas d'être « écrasée » par la présence d'une superstructure au-dessus, comme cela est le cas dans les zones UC. L'obligation d'une ligne de régulation de la hauteur des rez-de-chaussée actifs à 4 m minimum est très justifiée dans ces contextes de la ville dense, au contraire, elle ne nous semble pas adaptée au contexte pavillonnaire et agricole des MAP. Nous avançons un autre argument en faveur du rabaissement du niveau minimum des rez-de-chaussée actifs. D'autant que la hauteur de 4 m semble proportionnée dans le contexte d'un immeuble à R+5 (dans la zone UC par exemple), où elle représente à peu près $\frac{1}{4}$ de la hauteur de l'immeuble, d'autant cette taille sera perçue tout à fait différemment dans une construction où elle représente $\frac{1}{2}$ de la hauteur totale, notamment dans la zone UH des MAP (<i>cf. le schéma ci-joint</i>) « Hauteur rdc actifs – hauteur superstructure » : FIGURE 1 – préconisation actuelle pour la zone UH à 7 m, FIGURE 2 – préconisation PLUI pour la zone UC b2, FIGURE 3 – préconisation souhaitée pour la zone UH à 7 m) La proportion souhaitée, celle représentée dans la FIGURE 3, est par ailleurs celle du <i>nombre d'or</i> (5/3), qui est un élément récurrent et garant de l'harmonie visuelle de l'architecture à travers du temps. En conséquence, nous vous demandons d'inclure le secteur des MAP dans les « Dispositions particulières » de l'article concerné du PLUI (mentionnée au début), selon la même règle préconisée pour les zones citées dans les communes de Pré Saint Gervais, des Lilas, de Pantin et de Bagnolet***, notamment: • Fixer la hauteur des rez-de-chaussée actifs à minimum 3 m et appliquer un bonus de hauteur de 1 m. (***A Bagnolet, cette réduction de la hauteur est appliquée uniquement au sein de l'ensemble bâti patrimonial... par analogie on peut affirmer que le site des MAP représente un ensemble patrimonial paysager, d'où l'intérêt d'adapter la règle générale à ce contexte si particulier) La ligne de référence à +3 m serait aussi beaucoup plus proche du niveau des arases hautes des murs-à-pêches, dont l'horizontalité représente l'élément unificateur de ce paysage unique à préserver. Merci pour votre prise en compte de cette demande.	

ANNEXE 2

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.	
																					 19,5 m ! LINEAIRE ACTIF ET COMMERCIAL DANS LES ZONES UC ET UM, AVEC AVEC LA HAUTEUR MAXIMALE DE 19,5 m SUR RUE (dans la bande de constructibilité principale de la zone UC) 10 m ! LINEAIRE ACTIF ET COMMERCIAL DANS LA ZONE UH AVEC LA HAUTEUR MAXIMALE DE 10 m 7 m ! LINEAIRE ACTIF DANS LA ZONE UH AVEC LA HAUTEUR MAXIMALE DE 7 m situation parcelle CJ n° 82 HAUTEUR RDC ACTIFS - HAUTEUR SUPERSTRUCTURE figure 1  ZONE UH - secteur MAP PLUI ACTUEL : - hauteur RDC actif = 4 m - hauteur max = 8 m figure 2  ZONE UC PLUI ACTUEL : - hauteur RDC actif = 4 m - hauteur max = 19,5 m figure 3  ZONE UH - secteur MAP PROPOSITION : - hauteur RDC actif = 3 m - hauteur max = 8 m	

ANNEXE 2

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.	
Mail 122				X										X							2 avocates ont envoyé les observations suivantes : Observations de la SCI BP Mixte dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble En notre qualité de conseil de la SCI BP Mixte, filiale de Poste IMMO, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint notre courrier d'observations relatives au projet de plan local d'urbanisme intercommunal élaboré par l'établissement public territorial Est Ensemble. <u>Objet</u> : observations sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble Notre cliente, la SCI BP Mixte, filiale de Poste IMMO, est propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Bagnolet sis 22 et 24 rue Jean Jaurès et 37 rue Adélaïde Lahaye sur les parcelles cadastrées section Z, numéros 840, 841 et 843. A ce titre, elle a pris connaissance du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) élaboré par l'établissement public territorial (EPT) Est Ensemble, qui a été arrêté par délibération du conseil de territoire en date du 28 mai 2019. Par arrêté en date du 16 septembre 2019, le président de l'EPT Est Ensemble a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de PLUi, dans le cadre de laquelle le public est invité à s'exprimer du 7 octobre 2019 au 7 novembre 2019. C'est dans ce contexte que nous vous faisons part, au nom et pour le compte de la SCI BP Mixte, des observations suivantes sur ce projet de PLUi étant précisé que l'ensemble immobilier dont notre cliente est propriétaire est situé au cœur du quartier de Porte de Bagnolet – Gallieni, à proximité des tours de bureaux Les Mercuriales et du centre commercial Bel Est. 1 A la lecture du projet de PLUi, nous comprenons que l'EPT Est Ensemble, a pour ce quartier, qui bénéficie d'une localisation idéale du fait de sa proximité directe à Paris et au secteur du bas Montreuil, comme ambition d'en faire un nouveau quartier d'affaires dynamique, aéré et moderne. Le quartier de Porte de Bagnolet-Gallieni est à ce titre identifié dans le projet de PLUi comme l'une des principales polarités du territoire pour laquelle les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixent notamment comme orientations d'y favoriser la reconversion des immeubles anciens et des espaces publics, la construction de nouveaux immeubles et l'implantation de nouveaux commerces et autres activités	Suite à des échanges avec la ville de Bagnolet, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte les demandes de modification formulées dans cette observation, sachant que l'objectif du PLUi sur ce secteur est bien de le redynamiser et d'en faire un pôle majeur du territoire, sans pour autant sacrifier la qualité urbaine, paysagère et environnementale, autre objectif fort du projet de PLUi. - Concernant la demande de préciser l'application de la règle de nature en ville pour un terrain situé seulement en partie sur dalle, la maîtrise d'ouvrage ne souhaite pas que l'ensemble du terrain soit exonéré de pleine terre. Aussi, la maîtrise d'ouvrage propose de préciser dans le règlement qu'en cas de terrain en partie sur dalle, la dérogation concernant la pleine terre s'applique uniquement à la partie du terrain se trouvant sur dalle. - Concernant la demande de réduction des ambitions en terme de nature en ville, pour passer de 35% à 20% dans ce secteur, la maîtrise d'ouvrage estime que cette ambition environnementale doit être maintenue, et qu'elle n'est pas contradictoire avec l'ambition de redynamisation et de renforcement du pôle Gallieni. - Concernant la définition des pans coupés, celle-ci est présente à la page 33 du projet de règlement, car dans certaines zones de certaines communes, il est nécessaire de d'observer un pan coupé, comme défini à la page 137 du projet de règlement. Cependant, la commune de Bagnolet n'étant pas concernée, cette demande n'a pas lieu d'être. - Concernant la règle relative aux constructions aux abords des constructions repérées dans le volet patrimonial du projet de PLUi, la maîtrise d'ouvrage indique qu'aucune distance générant une inconstructibilité dans une bande égale à la hauteur du bâtiment repérée n'existe dans le projet de PLUi. Au regard de cette incompréhension de la règle et du schéma, la maîtrise d'ouvrage propose de modifier le schéma, afin de le rendre plus clair.

ANNEXE 2

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.	
																					économiques afin d'affirmer sa vocation tertiaire, de renforcer son attractivité et de le rendre significatif à l'échelle de la métropole. La SCI BP Mixte se réjouit de ces objectifs et partage pleinement les ambitions affichées pour ce quartier. Cela étant, nous avons identifié un certain nombre de règles dans le projet PLUi et notamment dans sa partie réglementaire qui vont à l'encontre de ces objectifs. Ainsi, nous souhaitons, par la présente, attirer votre attention et celle de l'EPT Est Ensemble sur ces règles qui sont manifestement de nature à faire obstacle à la mise en œuvre des projets ambitieux prévus par les auteurs du PLUi pour le renouveau de ce quartier. 2 Nous évoquerons notamment trois règles qui devront être modifiées à l'issue de l'enquête publique comme le permet l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme. Au préalable, précisons qu'une grande partie du territoire correspondant au quartier de Porte de Bagnolet-Gallieni est situé en zone UA 91 A 50 du PLUi, au sein de laquelle est également implanté l'ensemble immobilier de notre cliente. 2.1 En premier lieu, nous souhaitons évoquer les dispositions du règlement relatives à la nature en ville. Les constructions implantées en zone UA 91 A 50, sont régies, pour l'application de ces dispositions, par un indice A, pour lequel sont prévues des obligations de pleine terre d'au moins 15% de la superficie du terrain d'assiette d'un projet et un coefficient de biotope de 20% (règlement du projet de PLUi – page n°165). Cette règle appelle deux observations de notre part. Tout d'abord, si des dispositions spécifiques sont prévues pour les constructions projetées sur un urbanisme sur dalle, en vertu desquelles, les obligations de pleine terre peuvent être remplacées par l'utilisation d'un coefficient de biotope, dont le pourcentage exigé viendrait s'ajouter au coefficient de biotope, le projet de PLUi ne prévoit aucune règle dans l'hypothèse où une construction serait prévue sur un terrain situé seulement en partie sur dalle. Eu égard à la particularité du secteur de Porte de Bagnolet Gallieni, il pourrait être opportun que les auteurs du PLUi indiquent dans le règlement que dans le cas où le terrain d'assiette d'un projet n'est situé qu'en partie sur dalle, il peut être fait application des dispositions particulières prévues pour les constructions sur dalle à l'échelle de l'ensemble de son terrain d'assiette.	

ANNEXE 2

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.	
																					En outre, l'instauration en zone UA 91 A 50 d'un coefficient de biotope de 35% (soit 20% au titre du coefficient de biotope et 15% au titre des obligations de pleine terre auxquelles le coefficient de biotope peut se substituer en cas d'urbanisme sur dalle), nous paraît beaucoup trop élevé pour le quartier compte tenu de sa configuration spécifique et du fait de la présence d'un urbanisme sur dalle très important. La réduction des obligations de pleine terre et du coefficient de biotope pour aboutir à un total de 20% au lieu de 35% prévu actuellement nous paraît plus adapté pour ne pas restreindre les perspectives de développement du quartier et permettre tant la reconversion des immeubles anciens que la construction de nouveaux bâtiments. 2.2 En deuxième lieu, le règlement du PLUi prévoit que lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies publiques, un recul : - d'au moins trois mètres s'impose sur toute la hauteur de la façade concernée par l'intersection des deux alignements bordant le terrain ; - perpendiculaire à la bissectrice à l'angle formée par l'intersection des deux alignements bordant le terrain ; - d'une largeur de façade ou de la tangente à la façade perpendiculaire à la bissectrice de l'angle d'au moins trois mètres (règlement du projet de PLUi – page n°33). Cette règle est particulièrement préjudiciable pour les terrains bordés par deux voies publiques et aurait pour effet de restreindre les projets de développement sur ces terrains. D'ailleurs, nous éprouvons des difficultés à comprendre la finalité de la règle dans la zone UA 91 A 50 dans la mesure où dans les secteurs régis par un indice d'alignement n°9, comme c'est le cas en l'espèce, l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est libre (règlement du projet PLUi – page n°143). Dans ce contexte, nous sollicitons donc une dérogation à cette règle d'implantation pour les terrains bordés par deux voies publiques, dans la zone UA 91 A 50. 2.3 En troisième lieu, nous souhaitons formuler une observation sur les règles de hauteur maximale et de gabarit enveloppe prévues pour les projets situés à proximité immédiate des bâtiments faisant l'objet d'une protection, par le projet de PLUi, de niveau 1 (protection stricte) et de niveau 2 (protection forte) Même si notre cliente, la SCI BP Mixte, n'est pas concernée par ces dispositions dans la mesure où le terrain sur lequel est implanté son ensemble immobilier n'est pas contigu à celui sur lequel sont situées les	

ANNEXE 2

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.	
																					tours Mercuriales – qui font l'objet d'une protection de niveau 2 –, il apparaît que les règles prévues par les auteurs du projet de PLUi sont particulièrement contraignantes et ne s'inscrivent pas dans les objectifs de développement et de renouveau prévu pour le quartier de Porte de Bagnolet-Gallieni. En effet, selon les termes employés dans le règlement, nous comprenons que les auteurs du projet PLUi ont seulement souhaité fixer une règle de hauteur maximale pour les constructions situées aux abords de la construction repérée (i.e. faisant l'objet d'une protection) et indiquer comment le gabarit-enveloppe de ces constructions projetées à proximité devait être calculé. Toutefois, le schéma reproduit en page n°100 du règlement du projet de PLUi et ci-dessous peut laisser penser que les auteurs du PLUi auraient également prévu une règle d'implantation qui correspondrait à une distance « L » égale à la hauteur « H » de la construction repérée. Autrement dit, le schéma peut être lu comme obligeant toute Hauteur maximale 45° Hauteur à l'égout ou à l'acrotère H L = H Construction repérée Vue en coupe Gabarit enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire nouvelle construction à être située à une distance au moins égale à la hauteur de la construction repérée dans le cas où cette construction est projetée sur le même terrain ou sur un terrain qui lui est contigu.	

ANNEXE 2

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.	
																					Si on applique cette règle aux constructions situées sur le terrain d'assiette des tours Mercuriales d'une hauteur égale à 114 mètres ou sur des terrains contigus, cela aura pour effet de créer un périmètre d'inconstructibilité autour de ces tours de 114 mètres. Nous peinons à comprendre comment cette disposition pourrait s'articuler avec les projets de développement prévus pour le secteur ... Ces dispositions sont donc particulièrement inadaptées lorsque le bâtiment protégé présente une hauteur importante. D'ailleurs, ces règles de gabarit ne sont pas applicables sur le territoire de la commune de Montreuil sur lequel est par exemple implantée la tour Cityscope qui présente une hauteur de 96 mètres et qui est identifiée dans le projet de PLUi comme faisant l'objet d'une protection de niveau 2, au même titre que les tours Mercuriales. Relevons également que la tour Cityscope est situé, au titre des OAP, dans l'une des principales polarités du territoire à conforter ou à créer. Le fait que les dispositions en question ne soient pas applicables sur la commune de Montreuil permet ainsi de ne pas restreindre les perspectives de développement aux abords de la tour Cityscope. Au regard de tout ce que nous venons d'exposer, il apparaît donc impératif que les auteurs du PLUi prévoient également une dérogation aux dispositions prévues pour les constructions projetées aux abords des constructions protégées (ou à tout le moins aux abords des tours Mercuriales), sur le territoire de la commune de Bagnolet. Nous vous vous remercions d'intégrer les observations de la SCI BP Mixte dans le registre prévu à cet effet et restons naturellement à votre disposition pour échanger avec vous sur le sujet.	
Mail 123												X		X	X						M. VIOLET a écrit : J'attire votre attention sur deux points dans la réglementation du PLUi qui impactent en particulier les parcelles 102 à 106 avenue Galliéni à Noisy le Sec située en zone UC. En effet ce quartier de l'avenue Galliéni va se transformer avec la réalisation de la Tour Triangle, le futur métro ainsi que la futur ZAC.... Ce pan de l'avenue Galliéni se trouve être dans un linéaire commercial à protéger ou à créer. Cependant avec les règles du futur PLUi il se retrouve amputé de sa constructibilité permise par le PLU actuel. Il serait dommage d'empêcher la réalisation d'une potentielle construction qui dans un souci d'homogénéisation, pourrait être en continuité avec ce qui va réaliser sur cette avenue. En effet, le découpage entre la zone UC et la zone UH est trop proche	Suite à des échanges avec la ville de Noisy-le-Sec, la maîtrise d'ouvrage propose de prendre en compte la demande de modification formulée dans cette observation, en ajustant tout de même un peu la proposition. En effet, la question de la transition entre la zone UC et la zone UH a été soulevée par la Ville de Noisy-le-Sec sur cet îlot, dans le cadre de son avis sur le projet de PLUi. La ville de Noisy-le-Sec a ainsi proposé de classer l'îlot en zone UM pour mieux appréhender les enjeux de la transition entre la zone UC et la zone UH, notamment soulevée à travers cette remarque.

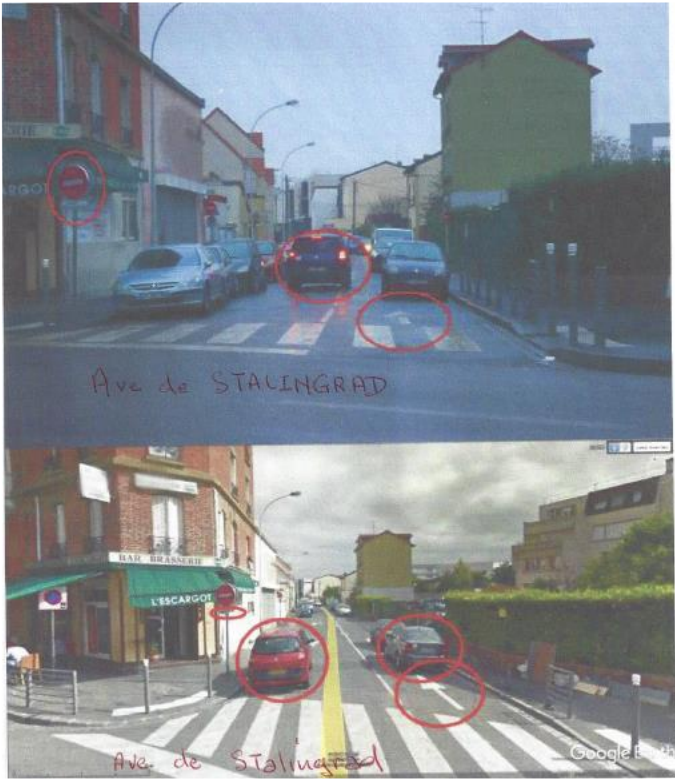
ANNEXE 2

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.	
																					de l'avenue Gallieni. Ne serait-il pas plus judicieux d'incorporer les parcelles C/44/45/176 dans la zone UC ? Car avec les règles du PLUI, « si une limite séparative constitue une limite entre la zone UC et la zone UH » des bandes sont à respecter avec des hauteurs contraignantes. Notamment la bande comprise entre 8 et 18m, Il me paraîtrait cohérent de rajouter une ligne complémentaire à cet article IV.3.d « ... <i>sauf en cas d'alignement urbain et d'alignement commercial majeur...</i> » afin de ne pas empêcher la mutation cohérente de cette avenue.	
Mail 124												X		X	X						M. BOYER a écrit : A la demande de Mme Poncelet, 23 rue Brulefer, j'ai étudié les changements à venir du futur PLU.I. Madame Poncelet, est propriétaire à cette adresse d'un tènement foncier, depuis de nombreuses années sur lequel elle exerçait une activité industrielle. N'étant plus en activité Madame Poncelet loue les locaux qu'elle occupait, pour de l'industrie et artisanat. Son terrain, au sud de la zone d'activité, est une enclave industrielle au milieu de zones de logements plus ou moins denses. Ses parcelles étaient jusqu'alors bordée au sud par du logement collectif, et en EST et Ouest par des parcelles vides, ou de stockage. Ces derniers mois, une mutation rapide de cette zone, a laissé place à des projets d'habitation, et d'hébergement. Madame Poncelet ne comprenant plus la légitimité de son activité industrielle, enclavée dans une zone à vocation de logement, m'a donc demandé d'analyser le PLU actuel, et le PLU.I Ah notre grand étonnement, nous avons constaté que dans le cadre du PLU.I, le terrain de Madame Poncelet conservait une destination uniquement industrielle / artisanale / agricole. Au vu des nuisances engendrées par une telle activité, pollution des sols, sonore, visuelle... et de la qualité architecturale des projets qui ont vu le jour récemment de part et d'autre de la parcelle, logement et hébergement d'urgence, nous ne comprenons pas l'absence de possibilité de requalifier cette parcelle en logement, en accession, à vocation sociale... Madame Poncelet ne souhaite en aucun cas vendre son terrain à un industriel. Une requalification qui donnerait du sens à son terrain, est pour elle un projet qui lui tient à cœur. Nous souhaiterions avancer dans cette direction, dans le cadre du PLU.I	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage précise que ces nouvelles dispositions ont été rédigées, dans le PLU de Montreuil puis dans le PLUI, afin d'aller à l'encontre de la tendance actuelle, permise par le PLU de 2012, qui fait muter rapidement ces parcelles, faisant disparaître ces zones dédiées à l'activité du territoire de Montreuil. Il est donc proposé de ne pas réduire l'emprise des zones UA.

ANNEXE 2

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.	
																					afin de requalifier cette parcelle qui pour les riverains de l'environnement le plus proche, n'est que source de pollution diverses, impactant au quotidien la qualité de vie de l'environnement proche. Je reste à votre entière disposition, si vous souhaitiez avancer dans ce sens, afin de donner un sens nouveau à ce quartier.	
Mail 125												X			X						M. GRESELIN de Bagnolet a écrit : COMPLEMENTS à L'OBSERVATION n°10 du 6 novembre 2019 sur le registre de BAGNOLET Le projet de PLUi prévoit le classement de la parcelle 69 au 21, 23 rue Jeanne Hornet à Bagnolet en UH71D10. Je demande son classement en zone UM31C16 mixte, plus conforme à l'historique du quartier. 1- La propriété appartient à la Sarl Ets GRESELIN.L le bâtiment qui y a été édifié en 1979, a été à l'époque imposé au titre « <i>d'implantation des locaux industriels en région parisienne</i> » ; sa destination est donc clairement définie. Le classement en zone UH71D10 limitera les activités et empêchera l'activité traditionnelle : le commerce de gros. 2- Ce classement en zone UH71D10 découle du classement par le PLU actuel en zone UP. Le déclassement de la zone UPL en UP découle d'un amendement de dernière minute lors de la délibération du 17 décembre 2015 amendement abusif puisqu'il ne procédait pas de l'enquête publique. En effet : En 2015, le Conseil municipal après enquête publique ne pouvait pas modifier le classement des parcelles de la rue Jeanne Hornet. De plus était indiqué que la rue Jeanne Hornet est étroite et en sens unique et qu'il y a lieu de protéger les sentes du côté pair ; ces soi-disant « sentes » n'en sont pas, il y a confusion avec celles de la rue Anatole France à plus de 600mètres, car ces prétendues sentes sont sans nom, fermées, l'une d'elle à même un digicode, ce sont des lieux privés et non de passage et de cheminement (j'ai demeuré pendant 20 ans dans une véritable sente). Une construction a été autorisée et est actuellement en cours elle longe une de ces soi-disant sentes. Une partie de la rue est en double sens. (Photos jointes : photos PLUi). 3-le classement futur de la rue Jeanne Hornet tel qu'il est envisagé, est, à la fois en zone UH71D10 pour certaines de ses parties, en zones UH31D10 et UM31C16 pour d'autres, ces affectations qui résultent des anciens classements dans le PLU de Bagnolet, présentent une incohérence relevant de l'erreur manifeste d'appréciation ou du détournement de pouvoir. Le classement limité à certaines parcelles vise	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 la réglementation du PLU actuel qui classe déjà cette zone en UP (Pavillonnaire). Ce classement en zone UH résulte d'une volonté affirmée dans le projet de PLUi et confirmée par la ville de Bagnolet de protéger le tissu pavillonnaire existant, notamment sur le secteur du Plateau de la ville de Bagnolet, sur lequel on observe depuis plusieurs années une dynamique de mitage de ces tissus pavillonnaires traditionnels. Dans le projet de PLUi, du petit collectif en R+2 jusqu'à 10 mètres y est tout de même autorisé et les destinations de commerce et services n'y sont pas interdites. L'application de 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 cohérence avec le troisième axe 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.

ANNEXE 2

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.	
																					à empêcher tout projet de construction sur des parcelles privatives pour lesquelles la mairie aurait d'autres ambitions. Il n'est pas tenu compte de la situation réelle et de la hauteur des constructions réalisées ces dernières années. 	
Mail 126		X											X		X						L'association « La Bataille de Stalingrad » a écrit : Enquête publique PLUI - Dossier Association Bataille de Stalingrad Nous sommes *la Bataille de Stalingrad*, une association de riverains habitant dans le secteur UA, zone entrée de ville Stalingrad.	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage précise qu'une étude urbaine est programmée sur ce secteur et permettra de préciser l'adéquation des dispositions actuelles du projet de PLUI et la nécessité ou

ANNEXE 2

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.	
																					Nous savons qu'il est nécessaire de construire de nouveaux logements mais nous souhaitons que certaines *dents creuses *ou* friches actuelles *soient identifiées comme ""emplacements réservés"" dans le futur PLU afin d'être conservées pour l'aménagement d'équipements publics *(écoles, gymnases, etc.) ou d'espaces publics *(square, espaces verts, place, ...), Par ailleurs, nous souhaitons que les *règlementations soient durcies *sur les autres espaces : - Concernant la *hauteur des constructions, *nous souhaitons passer de l'indice 19 à l'indice plus restrictif avec une hauteur *plafonnée à 13 mètres *de haut. - Concernant le *nombre de niveaux maximum* autorisés, nous souhaitons le limiter à *R+3. * - Concernant *l'indice d'emprise au sol et de nature en ville*, nous demandons que davantage de surface de chaque parcelle soit réservée à la pleine terre et à des espaces de végétalisation. Nous souhaitons *passer de l'indice B à l'indice D*, soit une emprise au sol maximale de 50 % du terrain, et des espaces en pleine terre de 30 % de la surface du terrain. - Concernant *l'implantation par rapport aux limites séparatives* s'appliquant à notre zone, *au lieu de l'indice 1, très permissif, nous souhaitons passer à l'indice 6 *à savoir : "Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives". En cas de retrait : • Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, la distance de retrait minimale est égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres. • Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments créant des vues, la distance de retrait minimale est égale au quart de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres. - Concernant, la zone du haut de la rue de Stalingrad et ses alentours, elle est située non loin du parc des Beaumonts classé Natura 2000. Il faut préserver et augmenter les continuités écologiques *(trames vertes) pour la survie des espèces vivantes. Donc ne pas trop construire, éviter l'extension de sols imperméables. Nous souhaitons par ailleurs éviter les cassures paysagères que pourrait constituer la construction de bâtiments hauts entre le parc des Beaumonts et la rue de Stalingrad (rue Molière, rue Gaston Lauriau et rue de	non de les modifier. Cependant, il apparaît prématuré de procéder aux modifications demandées et il est proposé de ne pas les prendre en compte à ce jour. Concernant les demandes de classement du patrimoine, elles sont intéressantes et il est proposé qu'elles soient étudiées dans le cadre de la future procédure d'évolution du PLUi portant sur la thématique patrimoniale.

ANNEXE 2

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.	
																					Stalingrad). Quelles garanties pourriez-vous formuler en ce sens ? Est-il prévu dans le cas de construction de nouveaux immeubles, des règles visant à casser les pignons qui pourraient s'élever de toute la hauteur de l'immeuble au niveau des limites séparatives latérales et de fond de terrain (création d'étages en escalier, créations de balcon/terrasses) ? Si tel n'est pas le cas, nous souhaiterions qu'une règle de cette nature s'applique à notre zone. *Nous souhaitons par ailleurs demander le classement de deux bâtiments (une halle et un îlot industriel) en éléments représentatifs du patrimoine industriel* de Montreuil 2 étoiles afin de les protéger et de maintenir une activité économique pour l'un d'entre eux. Ils sont situés respectivement au 130-134 rue de Stalingrad et au 13 rue des Plâtrières (voir notre dossier de demande de classement en pièce jointe). Demande de Classement en « Patrimoine représentatif de Montreuil » 2 étoiles de deux sites <u>1- L'îlot industriel sis 132-134 rue de Stalingrad</u> Cet ensemble industriel, aujourd'hui réhabilité en habitations, abritait une confiserie industrielle. Elle concentre nombres d'éléments remarquables du patrimoine industriel de Montreuil comme détaillés dans les annexes patrimoine du PLUI. <u>Éléments remarquables :</u> - Le site est composé de plusieurs bâtiments construits à des périodes successives et dans des matériaux différents qui suivent l'évolution des modes construction de l'architecture industrielle : (Voir photos) - Un bâtiment en structure bois à un étage avec une toiture à longs pans en tuiles mécaniques - Le pavillon d'entrée, en briques apparentes en relief, couvert d'une toiture en pente en tuiles mécaniques - Successions de cours intérieures (3 cours) - Toit dôme en pavés de verre et béton remarquable par ses dimensions - Quai de livraison intact - Portail probablement d'origine orné de chandeliers à 7 branches Objectif : Trouver des programmations permettant la conservation des volumes. Préservation de l'architecture originelle, des volumes et de la structure. Préservation d'un environnement immédiat dégagé et en harmonie avec l'îlot.	

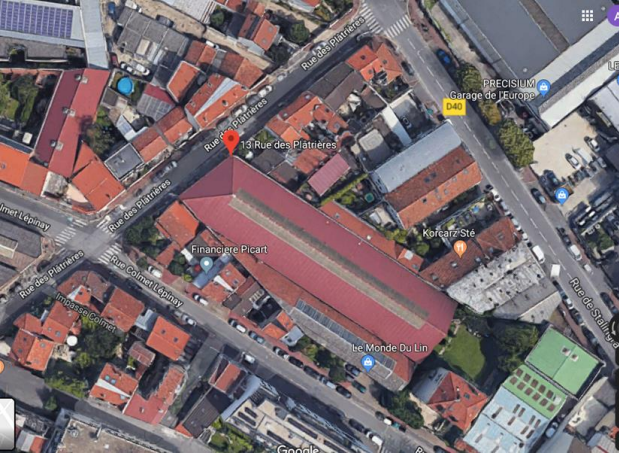
ANNEXE 2

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.	
																						

ANNEXE 2

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.	
																					 <u>2 - L'îlot industriel sis 13 rue des Plâtrières</u> Le site est un modèle typique de halles occupant l'ensemble d'une parcelle en lanière, avec un toit à longs pans et un éclairage zénithal souvent par des lanterneaux. Les matériaux et systèmes constructions sont en métal et briques. Un ensemble très proche d'îlots industriels déjà classés comme les Halles Coudé Delboeuf 124-126, rue de Rosny ou la société SOS Cintres. <u>Éléments remarquables :</u> - Une belle ossature intérieure et extérieure en métal - Une halle principale au volume signifiant - Une façade en briques et métal typique du bâti industriel de Montreuil - Une multitude de verrières qui rythment le bâtiment - Un ensemble d'habitations et de bureaux en briques d'origines appartenant à la halle, sur le côté donnant sur la rue Colmet-Lépinay. - A l'arrière du bâtiment, on constate une belle double halle avec verrières <u>Objectif :</u> Trouver des programmations permettant la conservation des volumes. Préservation de l'architecture originelle, des volumes et de la	

ANNEXE 2

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.	
																					structure, préserver une activité économique	
																						

ANNEXE 2

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.	
																					<u>124-126, rue de Rosny</u> Ces deux ensembles sont représentatifs des établissements de la petite industrie du Bas-Montreuil avec une imbrication caractéristique de l'habitat et des lieux de production Trouver une programmation on compatible avec le respect du patrimoine et permettant de conserver les volumétries des constructions originelles ; • Préserver les architectures de qualité et l'ensemble des éléments qui la composent (modénatures de façades, matériaux, polychromies, auvents, huisseries, volumétries, toitures, etc.) Protection du gabarit général de la halle Les Halles Coudé Delboeuf 124-126, rue de Rosny ou la société SOS Cintres Description et Historique : La société A.B.C., une usine de chaudronnerie s'installe sur la parcelle dans les années 1940. Une halle à deux travées occupe la totalité de la profondeur de la parcelle. Sur rue se trouve le bâtiment administratif et la façade de la halle en béton et brique. Les halles sont en structure métallique. Intérêt patrimonial et prescriptions particulières : Il s'agit d'un bel exemple de halle occupant l'ensemble de la parcelle avec une façade représentative des années de l'après-guerre en béton et brique. Son classement en îlot industriel est justifié par la taille du site. Matériaux : Fiches béton brique SOS cintre Description et Historique : Le site est composé d'une succession de halles en structure métallique, couvertes de toits à longs pans avec lanterneaux. A l'ouest des bâtiments administratifs encadrent une courrette. Des premières halles sont présentes sur la photo aérienne des années 1920.	
Mail 127																			X		<u>SYNDICAT MIXTE ILE DE LOISIRS DE LA CORNICHE DES FORTS a écrit</u> : Dans le cadre de l'enquête publique en cours sur le projet de PLUI d'Est-Ensemble, je vous prie de trouver les observations formulées par le Syndicat Mixte de L'île de Loisirs de la Corniche des Forts, portant spécifiquement sur les dispositions réglementaires prévues sur le site de la Corniche des Forts, en lien avec le projet d'aménagement en cours. Restant à votre disposition pour échanger sur ces observations Objet : proposition de modifications PLUI dans le cadre des activités de l'île de Loisirs de la Corniche des Forts Dans le cadre des missions du Syndicat Mixte de l'île de Loisirs de la Corniche des Forts rattachées à la gestion des terrains du Conseil Régional d'Île de France, et conformément au projet obtenu en 2018 par	Suite à des échanges avec la ville de Romainville, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte les deux premières demandes de modifications et d'intégrer la troisième demande de modification avec un outil réglementaire différent de celui proposé. En effet, après échange avec le Syndicat Mixte Ile de Loisirs de la Corniche des Forts, il apparaît que l'avancement des projets et leurs calendriers pourraient s'articuler avec une future procédure d'évolution du PLUi, si des modifications s'avéraient nécessaires. Concernant le fait de créer un STECAL au niveau du secteur dit « accrobranche », cet outil n'apparaît pas

ANNEXE 2

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.	
																					le biais du permis d'aménager n°09306318B0001, je souhaitais vous apporter quelques points de réflexions susceptible de modifier le présent PLUI afin de permettre la mise en œuvre du dit projet. En effet, dans cette version le PLUI ne permet pas l'application totale des éléments inscrits au projet d'aménagement : éléments permettant la mise en place d'activités dites de Loisirs, d'entretien et de sécurité. Je tiens à vous préciser pour autant que l'aménagement des zonages énuméré ci-dessous font actuellement l'objet de discussions entre le Syndicat Mixte et les associations environnementales du territoire afin de répondre de manière optimale et concertée aux attentes des différents acteurs. POINT numéro UN Même si d'autres objectifs d'usages de cette zone sont en cours de réflexion, le STECAL N2 doit rester conforme au projet d'aménagement de 2018 et prendre en compte la totalité de la surface potentielle, dite « centre équestre », comme zone d'activité type Loisirs incluant également deux vocations jumelées aux infrastructures, et entrant directement dans la gestion du Syndicat Mixte, à savoir : un pôle d'entretien axé sur l'usage d'animaux de trait ou/et de somme, ainsi qu'un pôle sécurité type de Police Montée. La destination générale de la zone N autour du STECAL N2 devrait permettre l'intégration d'aménagements en matière d'équipements tels que prévus dans le permis d'aménager de 2018, et actuellement en discussion avec les associations environnementales.  POINT numéro DEUX	pertinent. Par contre, la maîtrise d'ouvrage propose que la destination des sols « équipements sportifs » soit permise dans la zone N, sachant que la constructibilité est très encadrée, avec 10% d'emprise au sol maximum, 150 m² de surface de plancher maximum et 80% de pleine terre minimum, ce qui signifie que les éventuels équipements sportifs seraient de plein air et peu imperméabilisés. De plus, suite à la demande du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, il est proposé également de permettre dans les zones N la destination des sols « restauration », avec un maximum de 50 m² d'emprise au sol par tranche entamée de 10 hectares (100 000 m²).

ANNEXE 2

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.	
																					Sur la zone dite TAVARES, création d'un STECAL identique au STECAL N2 décrit au « POINT numéro UN » L'usage de cette zone d'activité sera défini par la finalité des réflexions entreprises par le Syndicat Mixte auprès des associations environnementales du territoire et de la Région Ile de France. C'est pourquoi, la définition du STECAL doit être identique à celle du STECAL N2 afin de permettre l'aboutissement des discussions engagées sur les évolutions du permis d'aménager et, ainsi d'y déplacer le cas échéant l'activité centre équestre. Au même titre que la réflexion menée sur le STECAL N2, la destination générale de la zone N autour de cette proposition devrait permettre l'intégration d'aménagements en matière d'équipements tels que prévus dans le permis d'aménager de 2018.  POINT numéro TROIS Afin d'appliquer conformément les objectifs du projet d'aménager 2018,	

ANNEXE 2

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.	
																					la création d'un STECAL sur la zone dite « accrobranche » serait judicieux car elle permettrait la mise en place des activités pressenties ; ou à tout le moins assurerait que les destinations autorisées sur cette partie du site laissent la possibilité à la mise en place des équipements projetés.	
Mail 128																					Mme KOVACEVIC a écrit : DEMANDE DE SOUPLESSE POUR L'ADAPTATION DES MURS-A-PECHES SITUES SUR LES REZ-DE-CHAUSSEES ACTIFS DANS LE SECTEUR DES MAP (AVEC LA RECONSTRUCTION DES PARTIES DEMOLIES EN-DEHORS OU SUR LA PARCELLE) Veuillez trouver en pièce jointe la demande explicitée et illustrée par deux visuels. (NDLR ; aucune pièce n'a été jointe)	Le contenu de cette observation est identique à l'email 129, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 129 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 129														X						X	Mme KOVACEVIC a écrit de nouveau : DEMANDE DE SOUPLESSE POUR L'ADAPTATION DES MURS-A-PECHES SITUES SUR LES REZ-DE-CHAUSSEES ACTIFS DANS LE SECTEUR DES MAP (AVEC LA RECONSTRUCTION DES PARTIES DEMOLIES EN-DEHORS OU SUR LA PARCELLE) Veuillez trouver en pièce jointe la demande explicitée et illustrée par	Suite à des échanges avec la ville de Montreuil, la maîtrise d'ouvrage précise que cette hauteur demandée de 4 mètres permet de bien marquer la nature active du rez-de-chaussée et de la qualifier. Il est proposé de conserver cette idée. Il faut également rappeler qu'elle est assortie d'un bonus de hauteur de 1 mètre.

ANNEXE 2

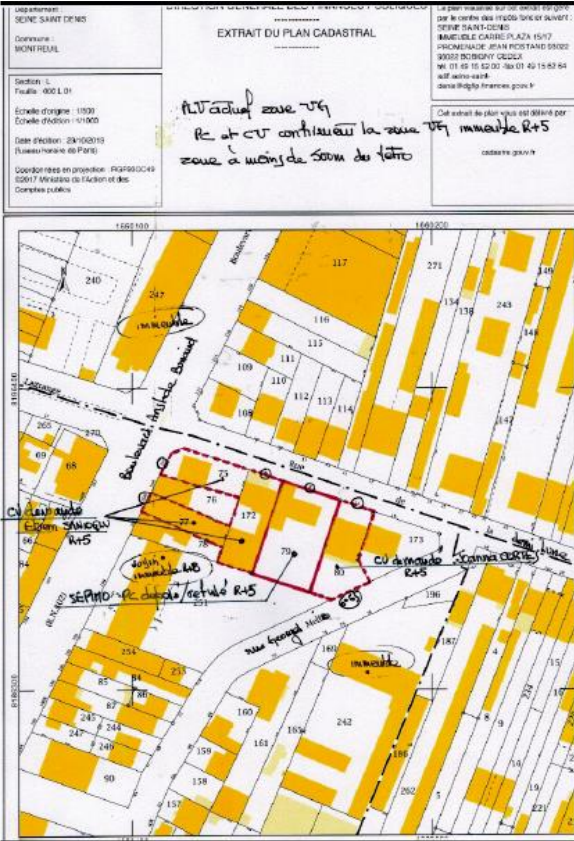
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques d'Est Ensemble
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable et information	Habitat, sa qualité et la mixité sociale	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP communales et intercom	OAP territoriales	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.	
																					deux visuels DEMANDE DE SOUPLESSE POUR L'ADAPTATION AUX CONSTRUCTIONS FUTURES DES MURS-A-PECHES SITUES SUR LES REZ-DE-CHAUSSEES ACTIFS DANS LE SECTEUR DES MAP (AVEC LA RECONSTRUCTION DES PARTIES DEMOLIES EN-DEHORS OU SUR LA PARCELLE) Cette demande concerne plus particulièrement la parcelle CJ n°82, au 75 rue de la Nouvelle France. Sur toute la longueur de cette parcelle côté rue de la Nouvelle France il est appliqué le linéaire actif. Nous étudions actuellement sur cette parcelle la possibilité de construction de 3 logements avec 3 locaux d'activités. Les 3 locaux d'activité doivent animer la rue et être visibles. L'état des murs aujourd'hui est très dégradé et il ne correspond plus au repérage figurant dans le PLU actuel (fait en 2012). Les murs actuels sont fragmentés en plusieurs parties, de longueur et de hauteur différentes (cf. les photos ci-jointes, prises en 2014, google street-view) Pour les raisons évidentes de préservation du paysage agricole qui s'étend côté Est de la parcelle (cf. le plan ci-joint), il serait préférable de positionner les constructions projetées sur l'alignement rue, ce qui permettrait de valoriser le mur-à-pêches au fond de la parcelle, mitoyen avec la parcelle agricole voisine (n°178). La présence des murs-à-pêches sur rue et la nécessité de leur conservation (à 95 % selon la règle actuelle) rendent difficiles, voire impossibles, la création des accès au terrain pour les véhicules et l'ouverture des façades des 3 locaux d'activités sur rue. Afin de pouvoir intégrer au mieux les fragments des murs existants, nous aurons besoin de plus de souplesse que ne l'autorise la règle actuelle de 5 % du linéaire autorisé pour la démolition / reconstruction. Nous souhaitons pouvoir librement composer la façade sur rue avec comme objectif la valorisation des activités et la préservation la plus pertinente des fragments des murs, sans limitation au pourcentage. Les parties qui nécessiteront la démolition seront reconstruites sur la parcelle ou ailleurs dans le secteur des MAP. Cette exception à la règle générale, à notre sens, serait pleinement justifiée par la présence du linéaire actif.	Cependant, une hauteur comprise entre 3 et 4 mètres pourrait être étudiée dans le futur, pour le cas spécifique des Murs à Pêches, en rapport avec la hauteur moyenne d'un mur, de 3 mètres.

ANNEXE 2

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.	
																					emplacement envisagé pour les constructions parcelle CJ n°82	

[illegible]

ANNEXE 2

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.	
																					Nous allons déposer prochainement ce projet d'ensemble (tous les propriétaires souhaitent vendre) avec le PLU actuel qui nous classe en zone UG, et nous demandons de conserver cet îlot en zone constructible d'immeubles en cohérence avec l'environnement actuel et futur. Voir les PJ. 	

ANNEXE 2

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.	
Mail 131							X							X							ASSOCIATION « LE CRI DU COQ » des Lilas a écrit : Nous sommes, dans la commune des Lilas, une association « Le Cri du Coq », déclarée en préfecture, de riverains dont l'objet est de « défendre les intérêts des Lilasiens de la rue du Coq Français étendue aux quartiers Romain Rolland/Bruyères, concernant les problèmes relatifs à l'habitat, à l'urbanisme, au cadre de vie, à l'environnement, et de faire respecter les droits des Lilasiens face au développement de la ville et à ses orientations urbaines ainsi que mener toutes actions dans ce sens par tous moyens et toutes interventions utiles ». A ce titre, nous souhaitons vous faire part du constat suivant : la structure urbaine des Lilas présente très souvent une diversité importante de formes urbaines allant de la maison de ville à l'immeuble collectif de grande hauteur. Lorsque des opérations neuves importantes de logement collectif viennent s'implanter sur des parcelles libérées au sein de nos quartiers, elles ont très souvent tendance, en cherchant à utiliser au maximum les possibilités offertes par les règlements d'urbanisme, à ignorer complètement les constructions existantes sur les parcelles avoisinantes. Lorsque ces opérations jouxtent des parcelles occupées par des constructions de faibles hauteurs (maisons de ville, petits collectifs, etc.), elles créent ainsi, en limites séparatives, des pignons aveugles aux dimensions extrêmes et portent très souvent atteinte aux conditions d'éclairement et à l'aspect du paysage urbain. Pour ces motifs, à notre connaissance et peut-être que le nombre est supérieur, trois permis de construire d'opérations importantes de logement collectif aux Lilas font actuellement l'objet de recours gracieux et/ou contentieux de la part de nombreux riverains ; ce qui montre l'importance du problème. Il ne s'agit pas bien évidemment ici de s'opposer à l'évolution de la ville mais de faire en sorte que ces opérations nouvelles soient incitées à mieux prendre en compte leur environnement. Or il nous semble que le règlement du PLUi n'est pas assez précis sur ce point. En conséquence, nous nous permettons de suggérer la rédaction des alinéas suivants : Pour ce qui concerne « l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », que l'ensemble des « règles particulières en zones UC et UM », édictées dans la fiche d'indice 9 soient reprises pour l'ensemble des indices de ces zones. Il est en effet paradoxal, voire injuste, que ces règles relatives à l'insertion harmonieuse au sein du tissu existant ne valent pas pour l'ensemble des indices.	Suite à des échanges avec la ville des Lilas, la maîtrise d'ouvrage précise que les remarques de l'association « le cri du coq » sont intéressantes. Toutefois, il est proposé que les règles sur le traitement des cœurs d'îlots et l'implantation des constructions par rapport aux voies et des pignons soient étudiées dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLUi, afin de prendre le temps de la réflexion sur les meilleures réponses à apporter et de bien mesurer sur les conséquences de ces évolutions.

ANNEXE 2

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.	
																					Et deuxième proposition, que soit précisé que, pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës. Pour ce qui concerne, « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » que soit précisé dans toutes les fiches d'indice que l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. Pour illustrer notre propos, nous vous invitons notamment à consulter le permis de construire, délivré le 29 août 2019 au 26 rue du Coq Français et 23 rue des Bruyères aux Lilas, ainsi que le recours gracieux produit pour demander à Monsieur le Maire de rapporter ce permis <u>Re : ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLUI : contribution</u> Précision apportée à notre contribution ci-dessous de 19h33, nos deux suggestions de rédaction suivantes : "Et deuxième proposition, que soit précisé que, pour éviter de créer ou de laisser à découvert des murs pignons, la hauteur d'une construction projetée en bordure de voie peut être soit réduite, soit augmentée sans créer de décalage supérieur, en principe, à la hauteur moyenne d'un étage par rapport aux constructions contiguës." et "Pour ce qui concerne, « l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » que soit précisé dans toutes les fiches d'indice que l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant » sont directement extraites du PLU actuel de la ville de Paris.	
Mail 132																					<u>ASSOCIATION « LE CRI DU COQ » des Lilas a renouvelé son mail</u> ci-dessus dont le contenu est identique	Le contenu de cette observation est identique à l'email 131, il est proposé de se rapporter à la réponse à l'email 131 pour y trouver les éléments de réponse à cette observation.
Mail 133																					<u>M. HERVE (conseiller départemental, conseiller municipal et conseiller territorial d'Est Ensemble) a écrit :</u> Le projet de PLUI d'Est Ensemble a attiré toute mon attention. Dans cette perspective, je me permets de verser à l'enquête publique plusieurs observations relative à	Suite à des échanges avec la ville de Bondy, la maîtrise d'ouvrage propose de ne pas prendre en compte les demandes de modifications formulées dans cette observation. En effet :

ANNEXE 2

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.	
																					l'amélioration possible de ce qui est proposé : Particulièrement pour la commune de Bondy, la question des frontières entre les zones UH (préservant les zones pavillonnaires) et les zones mixtes sont bien trop poreuse et ont pour conséquence le grignotage des zones pavillonnaires. Ainsi, dans le quartier du Mainguy, il est clair que la zone UC58C16 recouvrant uniquement des pavillons ne se justifie pas et conduit à la réduction du tissu pavillonnaire que ces documents d'urbanisme sont sensés préserver. Ce zonage se justifie d'autant moins, que sur la commune de Noisy-le-Sec, la zone UH est établie. Ainsi, une densification à cet endroit de la ville de Bondy constituerait un non-sens et une brisure au sein du territoire d'Est Ensemble, alors même que l'ambition de notre territoire était, au travers de ce PLUI de donner du sens aux frontières entre les communes. Pour éviter le grignotage il convient de changer la manière de délimiter les zones. Ainsi, considérer que les parcelles et non les voies sont les limites permet alors de conserver l'entière d'une rue en zone pavillonnaire (et donc d'éviter que se trouve d'un côté de la rue des immeubles et de l'autre des pavillons). Dans cette même perspective à la frontière avec la commune de Noisy le Sec, la zone UC50C19 doit également être revue. A dominante pavillonnaire, elle viendrait également constituer une rupture avec la zone pavillonnaire Noisienne limitrophe. En outre, certains axes intégrés comme nécessitant une requalification en zone mixte, ne doivent pas l'être en réalité : la rue Jules Auffret, qui possède un cachet ou encore la rue Henri Barbusse urbanisée seulement sur le trottoir sud (à la limite des Pavillons-sous-Bois). Ces quelques remarques me poussent à demander une modification pour une réelle préservation des zones pavillonnaires et non pas un grignotage organisé comme il l'est aujourd'hui. De fait, nous souhaitons que les zones suivantes soient modifiées comme suit : - L'avenue de Rosny et les rues perpendiculaires en UH - La rue Baudin et la rue de la Fraternité en UH - Les rues Jules Ferry, de Varsovie, David Leder, Etienne Dolet en UH - La route de Villemomble en UH - La rue Henri Barbusse à la limite des Pavillons-sous-Bois en UH - La rue Jules Auffret en zone UH	- Pour le quartier du Mainguy, la zone UC58C16 est entièrement dans l'OAP sectorielle intercommunale « Pont de Bondy » et ne recouvre que partiellement des pavillons. Il y existe beaucoup de petits collectifs. Ce secteur est mutable et l'OAP permet une densification plus importante. La préservation du tissu pavillonnaire est bien prise en compte dans le projet de PLUI, mais pas spécifiquement à cet endroit avec l'arrivée de la future gare de la ligne 15 Est du Grand Paris Expresso au niveau du pont de Bondy. - Concernant le secteur en limite de Noisy-le-Sec, le tissu urbain est disparate sur ce secteur entre les villes de Bondy et Noisy-le-Sec. Sur Bondy, ce secteur a toujours été en zonage UC, et sur Noisy-le-Sec aussi le PLUI n'a pas modifié le zonage pavillonnaire existant. La frontière naturelle que constitue l'autoroute rend problématique une éventuelle harmonisation des deux tissus urbains. Mettre en place les mêmes règles n'atténuera pas cette rupture urbaine et ne permettra pas d'atteindre les objectifs inscrits dans l'OAP et demandés par l'Etat (réaffirmation de la nécessité de densifier autour des gares, dans l'avis du Préfet sur le projet de PLUI). - Concernant le fait de considérer les parcelles et non les rues pour délimiter les zones, cela est impossible à faire sur tout le territoire en raison de l'existant et des ambitions urbaines. Cela a été fait à certains endroits. Mais pour conserver (ou créer) une logique urbaine, les rues constituent la limite la plus appropriée pour le zonage. En effet la différence de zone entre deux parcelles (non séparées par une rue) peut s'avérer difficilement acceptable pour la parcelle dont le règlement est moins dense (par exemple hauteur beaucoup plus importante autorisée sur une parcelle et pas sur une autre. Difficultés à justifier que le zonage (plus intéressant) s'arrête à la limite avec le voisin...). Cette différence peut créer des dents creuses dans la continuité urbaine. - Concernant la rue Jules Auffret, située entre deux zones UR (grandes résidences), le zonage UM donnera un peu plus de droits à construire que le zonage pavillonnaire

ANNEXE 2

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.	
																						actuel. La différence de gabarit entre les grandes résidences et le tissu pavillonnaire impactera a priori moins le paysage urbain. - Concernant la rue Henri Barbusse, le zonage UM (transition/mixte) est plus approprié que le zonage pavillonnaire, dans la mesure où le tissu urbain y est hétéroclite (pavillons, petits et grands collectifs). Des permis de construire d'immeubles collectifs déjà autorisés sur la base de l'ancien PLU (zone UC) vont venir rendre cette rue encore plus hétérogène. Le choix du zonage UM, zonage de transition entre UH (pavillonnaire) et UC (collectif) paraît comme étant le plus judicieux à cet endroit. - Il est proposé que le zonage sur les rues citées ne change pas, car il répond à une logique urbaine et tient compte de l'existant et des objectifs d'urbanisation de la commune. - En ce qui concerne les rues Jules Ferry, Varsovie, David Leder, Etienne Dolet, il est proposé que leur classement en UC ne soit pas modifié dans la mesure où elles sont dans l'OAP sectorielle intercommunale « Gare de Bondy », secteur en mutation, où une densification plus importante est obligatoire (demande de l'Etat aux abords notamment des futures gares du Grand Paris Express, réaffirmée dans l'avis du Préfet sur le projet de PLUi, et préconisations du SDRIF).