

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 14 septembre 2015 au 14 octobre 2015 inclus.

Concernant :

**L'Enquête Publique portant sur le projet de Modification n°1 du Plan
Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Bagnolet (93)**



Rapport,

Conclusions et Avis Motivé du Commissaire-Enqueteur

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Document 1 : RAPPORT	5
A.Présentation générale de l'Enquête Publique	5
1. Objet de l'enquête.....	5
2. Cadre juridique.	5
3. Désignation de la Commission d'Enquête.	5
4. Déroulement de l'enquête.....	5
5. Publicité de l'Enquête.....	6
6. Description sommaire du projet de modification.....	6
7. Permanences.	8
8. Incidents relevés au cours de l'enquête	8
B.Présentation du projet.	9
Composition du dossier soumis à Enquête	15
C.ANALYSE DES OBSERVATIONS.	16
1. Les observations	16
2. Examen des observations et exploitation du mémoire en réponse.....	31
Document 2 : CONCLUSIONS ET AVIS.	48
A.Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur	48
B.Avis du Commissaire Enquêteur	51
Document 3 : ANNEXES.	52

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du Commissaire Enquêteur chargé de procéder à l'Enquête Publique portant sur le Projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Bagnolet (93)

Le PLU de la Commune de Bagnolet a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 février 2011.

Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour n°1 sur arrêté n°2014 / 707 du 2 décembre 2014 (annexer au PLU le plan délimitant les secteurs où est instaurée la majoration de la taxe d'aménagement).

La modification simplifiée n°1 du PLU a été approuvée le 8 avril 2015 et rendue exécutoire le 25 avril 2015.

L'arrêté n°2015 / 467 du 30 juillet 2015 du Maire de Bagnolet prescrit l'ouverture de la présente Enquête Publique.

Le Commissaire Enquêteur titulaire, Monsieur Fabrice CORBEAU, et le Commissaire Enquêteur suppléant, Monsieur André GOUTAL, ont été désignés par ordonnance n°E15000016/93 du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 24 juin 2015.

Les membres titulaire et suppléant ont été choisis sur des listes d'aptitudes départementales révisées annuellement. Par ailleurs :

« Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la Commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du Commissaire-Enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret d'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

La compétence et l'expérience des commissaires enquêteurs ne s'apprécient pas seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent également, à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas nécessaire que le Commissaire Enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif. Le Commissaire Enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel donc subjectif.

De même le Commissaire Enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du Commissaire Enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le Commissaire Enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés au Commissaire Enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le Commissaire Enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu in-fine un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

Document 1 : RAPPORT

A. Présentation générale de l'Enquête Publique.

1. Objet de l'enquête.

Enquête Publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bagnolet (93)

2. Cadre juridique.

La loi n°78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration entre le public et l'administration.

La loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques à la protection de l'environnement.

Le Code Général des Collectivités Territoriales

Le Code de l'Urbanisme et notamment les article L.123-13-1, L.123-13-2 et R.123-19.

La délibération du Conseil Municipal du 10 février 2011 approuvant le PLU.

L'arrêté municipal n°2014/707, en date du 2 décembre 2014 portant mise à jour n°1 du PLU.

La délibération du Conseil Municipal n°45, en date du 8 avril 2015 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU.

L'ordonnance n°E15000016/93 du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 24 juin 2015 communicant désignation de Monsieur Fabrice CORBEAU, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et de Monsieur André GOUTAL, en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

L'arrêté n°2015/467 du 30 juillet 2015 prescrivant l'ouverture de l'Enquête Publique.

Les pièces du dossier soumis à l'Enquête Publique.

3. Désignation du Commissaire-Enquêteur.

L'ordonnance n°E15000016/93 du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 24 juin 2015 communicant désignation de Monsieur Fabrice CORBEAU, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et de Monsieur André GOUTAL, en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant

4. Déroulement de l'enquête.

Durée de l'Enquête :

L'Enquête Publique a été ouverte le lundi 14 septembre 2015 et close le mercredi 14 octobre 2015.

L'Enquête a duré 31 jours, allant du lundi 14 septembre au mercredi 14 octobre 2015 inclus.

5. Publicité de l'Enquête.

Parution dans le journal « Le Parisien 93 » des 27 août et 17 septembre 2015 et le journal « Les Petites Annonces Légales » des 27 août et 17/18 septembre 2015.

Sur le site Internet de la Ville de Bagnolet

6. Description sommaire du projet de modification.

Le projet de modification porte sur :

- l'introduction de l'obligation de réaliser 35% de logements sociaux dans toute opération de logements dont la surface de plancher affectée à de l'habitation se situe au delà d'un seuil fixé par le règlement ;
- la modification des hauteurs maximales autorisées dans certains secteurs du PLU ;
- la création de nouveaux secteurs du PLU ;
- la modification du tracé des contours de certains secteurs du PLU ;
- la modification des emplacements réservés : suppression et création ;
- la modification des voies soumises aux dispositions en faveur des commerces et de l'artisanat : suppression et création ;
- la levée des périmètres de constructibilité limitée dont la validité prendra fin en février 2016 ;
- la modification du règlement ;
- la modification du plan de zonage n°1 : report des modifications proposées, reprise du positionnement du contour du site Natura 2000 ;
- le remplacement du fond de plan cadastral 2009 des plans de zonage n°1 et n°2 du PLU par le fond de plan cadastral 2014 ;
- la modification de l'annexe informative 7-3-n : plan de délimitation des hauteurs.

a) Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire (article L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

Les personnes publiques associées (dont la liste est reprise ci-après) ont été informées que par délibération en date du 29 janvier 2015, le Conseil Municipal de Bagnolet a pris acte de la volonté de lancer la procédure de modification n°1 du PLU.

Conformément à l'article L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme, un exemplaire numérique du projet leur a été transmis par courrier en date du 23 juillet 2015.

Ont été destinataires de ce pli :

- Préfecture de la Seine-Saint-Denis
 - o Aucune réponse
- DRIEA
 - o Réponse du 14 octobre 2015
- Conseil Régional d'Ile de France
 - o Aucune réponse
- Conseil Général de la Seine-Saint-Denis
 - o Aucune réponse
- Chambre Interdépartementale d'Agriculture de l'Ile de France
 - o Aucune réponse
- Chambre des métiers et de l'artisanat de la Seine-Saint-Denis
 - o Aucune réponse
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris – Délégation de la Seine-Saint-Denis
 - o Réponse du 31 juillet 2015
 - Aucune remarque formulée de la part de la CCI
- Inspection Générale des carrières
 - o Réponse du 14 août 2015

- Aucune remarque formulée de la part de l'Inspection des Carrières
- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Seine-Saint-Denis
 - Aucune réponse
- STIF
 - Aucune réponse
- CAUE de la Seine-Saint-Denis
 - Aucune réponse
- Communauté d'Agglomération Est Ensemble
 - Réponse du 1^{er} octobre 2015
- Ville de Paris
 - Aucune réponse
- Ville de Montreuil
 - Aucune réponse
- Ville des Lilas
 - Aucune réponse
- Ville de Romainville
 - Aucune réponse

7. Permanences.

- Lundi 14 septembre 2015 de 9 heures à 12 heures.
- Samedi 19 septembre 2015 de 9 heures à 12 heures.
- Jeudi 24 septembre 2015 de 9 heures à 12 heures.
- Samedi 3 octobre 2015 de 9 heures à 12 heures
- Mercredi 14 octobre 2015 de 14 heures à 17 heures 30

8. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'est à déplorer durant cette Enquête.

B. Présentation du projet.

Le plan local d'urbanisme de la commune de Bagnolet a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 février 2011.

Cette modification simplifiée n°1 du PLU a été approuvée le 8/04/2015 et rendue exécutoire le 25/04/2015.

Le projet de modification porte sur plusieurs points :

- l'introduction de l'obligation de réaliser 35% de logements sociaux dans toute opération de logements dont la surface de plancher affectée à de l'habitation se situe au delà d'un seuil fixé par le règlement.

En matière de politique de logements, le PADD du PLU propose la diversification des types de logements : accession à la propriété, logements intermédiaires, accession sociale, logement très sociaux. Un objectif de 35 % de logements sociaux sur le programme global est également établi.

Cette volonté n'a pas été transcrite dans la partie « Règlement » du PLU.

L'article L.123-1-5-4 du code de l'urbanisme précise que le règlement peut *« délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »*.

Cette disposition permet donc d'introduire l'obligation de produire des logements sociaux au sein des programmes de logements.

Ceci permet d'assurer une mixité sociale au sein d'une même opération en répartissant la création de logements sociaux sur un nombre élevé d'opérations immobilières et sur l'ensemble du territoire communal.

En conformité avec le PADD, le pourcentage des programmes de logements affectés aux logements sociaux a été fixé à 35 %.

Il est proposé que cette règle s'applique à toutes les opérations de logements d'une surface supérieure à 1000 m² de surface de plancher (SPD). Toutefois, afin de tenir compte de la répartition actuelle des logements sociaux sur le territoire bagnoletais, il est proposé de moduler, selon le secteur PLU, le seuil de surface de plancher affecté à de l'habitation à partir duquel cette obligation s'impose.

Note du Commissaire Enquêteur : le tableau page 5 du rapport de présentation reprend un seuil de 500 m² pour la zone UP et il est mentionné 1000 m² page 4 du rapport de présentation.

- La modification des hauteurs maximales autorisées dans certains secteurs du PLU

o Diminuer les hauteurs en vigueur

Dans certains secteurs, le PLU approuvé n'a pas fixé de hauteurs maximales. Afin d'assurer une meilleure insertion urbaine des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant, il est proposé de :

- fixer une hauteur maximale dans les secteurs non réglementés par le PLU approuvé : UGCS, UGCSa, UGCSe.
- Diminuer la hauteur maximale des constructions notamment dans les secteurs de type faubourg où le parcellaire est étroit (parcellaire en lanière) : UC, UD et UPL.

Le règlement du PLU fixe dans certaines zones une hauteur de façade (HF) et une hauteur plafond (HP) permettant de définir un gabarit limitant l'impact des constructions depuis la rue et favorisant leur insertion dans l'environnement.

o Le changement des contours des zones et secteurs PLU

▪ La création de nouveaux secteurs PLU

• Création d'un secteur UPLc

Proposition de créer ce secteur sur les stades de la Briqueterie et des Rigondes, dédié aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), afin d'affirmer et de conforter la vocation sportive de ces sites. La hauteur des constructions dans ce nouveau secteur est fixée à 16 m pour la hauteur façade, et 19 m pour la hauteur plafond. Aucune autre destination de construction ne pourra être mise en œuvre.

• Création d'un nouveau secteur UCb

Proposition de créer ce secteur sur le site du gymnase Jean Renault et de la salle Politzer, dédié aux CINASPIC, afin de conforter la vocation d'équipement public de ce site. Aucune autre destination de construction ne pourra être mise en œuvre. La hauteur des constructions dans ce nouveau secteur est fixée à 25 mètres en cohérence avec les hauteurs autorisées aux alentours.

• Création d'un nouveau secteur UGCSd

Le secteur UCb se situe au sud de la Ville dans le quartier des Coutures, en limite du périphérique et de Montreuil. Il est occupé par des activités économiques : hôtels, un bâtiment de bureaux et des immeubles de faible hauteur à destination d'habitation.

La vocation de ce secteur est de permettre le développement urbain et économique. Le positionnement de ce secteur, aux portes de la métropole parisienne, présente un enjeu de développement

urbain fort. C'est pourquoi, afin de renforcer la vocation économique de ce secteur limitrophe à la zone UGCS et d'assurer un développement urbain en cohérence et dans la continuité de l'avenue Gallieni, il est proposé de transformer le secteur UCb en secteur UGCSd. Il s'agira d'un secteur de développement économique au sein duquel l'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions seront limitées.

- Création d'un nouveau secteur UPLa

Le site du 82 rue Anatole France est une résidence de logements sociaux, regroupant près de 150 logements, dont le bâti est ancien et dégradé et pour laquelle une réhabilitation devra être étudiée. Afin d'anticiper la mutation et la requalification de ce secteur, il est proposé de faire évoluer le zonage de ce secteur de UPL (hauteur façade maximale : R+3, hauteur plafond maximale : R+4) en UPLa (hauteur façade maximale : R+6, hauteur plafond maximale : R+7)

- Création d'un nouveau secteur UP

Le Sentier de la Tranchée est situé en secteur UPL. Le règlement en vigueur dans ce secteur n'est pas en adéquation avec la qualité du bâti existant : maison principalement. Aussi, afin de tenir compte de la morphologie urbaine du secteur et de protéger cette typologie de bâti, il est proposé d'inclure ce site en secteur UP (pavillonnaire), plus protecteur.

- La modification des contours des secteurs existants

- Les secteurs UPL et UPLa rue François Mitterrand / avenue Pasteur

Les constructions situées au sud de l'angle de la rue Mitterrand et de l'avenue Pasteur sont incluses en secteur UPLa qui autorise une hauteur façade maximale de 22 mètres et une hauteur plafond maximale de 25 mètres. Afin d'assurer une meilleure gestion du front bâti situé en vis à vis du Château de l'Etang et du cimetière Pasteur, il est proposé d'inclure ce site au secteur UPL, qui autorise une hauteur façade maximale de 13 mètres et une hauteur plafond maximale de 16 mètres.

L'abaissement des hauteurs permettra également de mieux gérer l'insertion des constructions de ce secteur en déclivité.

- Le secteur UM

En conséquence de la création du secteur UPLc sur le stade des Rigondes, une enclave de la zone UPL serait créée rue Raspail. Afin d'éviter cela, il est proposé d'inclure cette parcelle occupée par un bâtiment de logements sociaux à la zone UM qui regroupe principalement de grandes opérations de logements collectifs sociaux, et les équipements qui les accompagnent, selon des grands principes d'urbanisme moderne mis en œuvre dans les années 1950/1975.

Il est donc proposé d'étendre la limite Nord de la zone UM.

- Les secteurs UGCS_e, UCV et UGCS_a

Le secteur UGCS_e correspond au pôle Gallieni. Il est proposé de l'étendre en sa limite Sud, jusqu'à la rue du Château afin d'y inclure des bâtiments de grande hauteur existant : hôtel Novotel, tours de bureaux Gallieni 1 et Eastview.

Il est également proposé de l'étendre vers l'Est afin d'inclure le site anciennement occupé par la SERAP (secteur UGCS et UGCS_a du PLU approuvé), qui est un élément constitutif du pôle Gallieni et qui doit faire l'objet d'une mutation. Il est proposé que la hauteur maximale des nouvelles constructions de ce secteur soit fixée à 50 mètres.

Enfin, le contour de ce secteur est modifié en sa limite Nord-Est afin d'exclure les sites : Centre Municipal de Santé et le bâtiment de bureaux vacant précédemment occupé par Veolia (angle rue Sadi Carnot et rue Jean Jaurès). Il est proposé que ces sites soient rattachés à la zone UCV adjacente où la hauteur maximale des constructions est fixée à 28 mètres. La nouvelle délimitation de ce secteur permettra d'assurer une transition entre le reste du secteur UCV (rues Adélaïde Lahaye et Sadi Carnot), le site de la dalle des Mercuriales et des hôtels IBIS.

- La modification des emplacements réservés : suppression et création ;

L'emplacement réservé est un outil de planification foncière que la commune peut mettre en place à travers son PLU, en identifiant du foncier en vue de l'acquérir pour la réalisation d'un projet. Le PLU doit indiquer l'emprise précise d'un emplacement réservé, son bénéficiaire et la destination du projet.

La création d'un emplacement réservé permet de prévoir la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'intérêt général :

- de planifier la localisation des équipements sur du foncier non maîtrisé,

- d'annoncer, d'identifier et de localiser le projet correspondant, tout en désignant le bénéficiaire et le responsable,
- de préserver la localisation,
- et de dimensionner, le cas échéant, les immeubles réservés aux besoins des équipements à réaliser.

o La suppression des emplacements réservés

Le PLU approuvé en 2011 a identifié des emplacements réservés uniquement au bénéfice de la commune. Dans le cadre du présent projet de modification n°1 du PLU, il est proposé de supprimer l'ensemble des emplacements réservés instaurés par le PLU approuvé pour plusieurs raisons :

- ces emplacements ne sont plus conformes aux objectifs actuels de l'urbanisation de la ville,
- ces emplacements réservés ont été instaurés au bénéfice de la Ville sur des parcelles qui appartiennent déjà à la Ville. Or, l'objet d'un emplacement réservé est d'identifier des parcelles privées qu'un bénéficiaire souhaite acquérir en vue de réaliser un projet,
- certains emplacements réservés ont été identifiés à titre « indicatif ». Le tracé de ces emplacements réservés est trop imprécis pour permettre leur mise en œuvre. Or, la jurisprudence remet en question le fondement juridique de ces emplacements réservés, puisqu'elle prévoit que « la superficie des emplacements réservés est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements projetés mais doit être délimitée avec précision. Ces emplacements réservés ne sont donc pas opérationnels.

o La création de nouveaux emplacements réservés

- Il est proposé de définir 5 nouveaux emplacements réservés au bénéfice de la commune, dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU.
 - Extension du cimetière Pasteur
 - Réalisation d'un aménagement public rue Louise Michel
 - Création d'un nouvel équipement de petite enfance, place du 11 novembre 1918 et rue Lénine
 - Création d'un nouvel équipement scolaire, 17 rue Charles Graindorge
 - Réalisation d'aménagement d'espaces publics rue Jean Lolive (projet de rénovation urbaine).

- La modification des voies soumises aux dispositions en faveur des commerces et de l'artisanat : suppression et création

Le PLU approuvé en 2011 identifie des axes commerciaux et artisanaux à protéger. Cette protection est représentée par un liseré violet sur le plan de zonage n°1 qui identifie les linéaires de rues, le long desquels le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux, en une autre destination (logements par exemple) est interdite. De plus, toutes nouvelles constructions le long de ces linéaires doivent intégrer en leur RDC un local commercial et artisanal. Ce dispositif a été mis en œuvre en application de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, dorénavant L.123-1-5-5 du code de l'urbanisme.

Le vocation de ce dispositif vise à maintenir et/ou dynamiser l'activité commerciale et artisanale.

o Retrait de dispositions existantes

- La place Sampaix
- L'espace situé entre les rues Saint-Simon, R. Lefebvre et l'avenue Stalingrad

o Ajout de nouvelles dispositions

- Rue François Mitterrand (côté quartier de la Dhuy)
- Rue Daunier (en cohérence avec le Projet de Rénovation Urbaines des quartiers Malassis – La Noue)
- Avenue Gambetta
- Angle des rues Robespierre / Avenir / Liberté
- Rue Edouard Vaillant (entre les rues Victor Hugo et Etienne Marcel)

- La levée des périmètres de constructibilité limitée dont la validité prendra fin en février 2016

Le PLU fixe deux périmètres de constructibilité limitée établies au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des périmètres dits « République – Galliéni » et « République-Robespierre ». Ces servitudes ont été instaurées pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU. Elles sont donc en vigueur jusqu'en février 2016.

Elles visent à interdire, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m². Seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés. Les constructions à usage de service public ne sont pas soumises à ce seuil de constructibilité.

Etant donné que ces périmètres ne seront plus en vigueur en février 2016, il est proposé de les retirer. Toutefois, afin de maîtriser l'évolution de ces secteurs, il est proposé d'instaurer par délibération du Conseil Municipal un périmètre d'études qui englobera ces sites et qui permettra de lancer une étude urbaine fixant les orientations d'aménagement.

L'instauration de ce périmètre n'interdit pas l'aménagement de ce secteur en cohérence avec le site et ses besoins. Cependant, cette disposition permettra à la collectivité d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de travaux de construction ou d'installations, qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement envisagé.

- La modification du plan de zonage n°1 : report des modifications proposées, reprise du positionnement du contour du site Natura 2000
- Le remplacement du fond de plan cadastral 2009 des plans de zonage n°1 et n°2 du PLU par le fond de plan cadastral 2014
- La modification de l'annexe informative 7-3-n : plan de délimitation des hauteurs.
- La modification du règlement.

Composition du dossier soumis à Enquête

- Registres d'Enquête (10 pages).
- Pièces administratives
 - Arrêté municipal n°2015/467 du 30 juillet 2015, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Bagnolet
 - Avis des PPA (Personnes publiques Associées)
- Rapport de présentation
- Règlement : documents graphiques
 - Plan de zonage n°1
 - Plan de zonage n°2
- Règlement : pièce écrite
- Annexe 7-3-n : plan de délimitation des hauteurs

C. ANALYSE DES OBSERVATIONS.

1. Les observations

Durant la tenue de l'enquête publique, 5 registres ont été complétés.

En respect de l'article 8 de l'arrêté préfectoral, un Procès Verbal de synthèse a été transmis en Mairie de Bagnolet le 21 octobre 2015, incluant les remarques suivantes

Registre n°1

1 – Monsieur LASCAUD Cyrille – 14/09/2015

- Crainte d'une mise à l'ombre de la rue Jules Ferry en tenant compte des hauteurs de constructions autorisées sur la rue Galliéni.
Propose que l'on puisse construire soit à la même hauteur sur ces deux rues soit construire plus haut sur la rue Jules Ferry.
- Diminuer le pourcentage de logements sociaux sur la zone UGSD du quartier des Coutures déjà fortement impacté au coin des rues Jules Ferry et Lieutenant Colonel Thomas.

2 – Monsieur LEONESI, 11 rue Antoine Panier – 16/09/2015

- Propose de créer l'école primaire en centre ville à la place du terrain situé à côté de l'Hotel de Ville
- Ou alors y créer un parc ou un jardin public.

3 – Cabinet GOES-PERON architectes – 24/09/2015

- S'interroge sur les prescriptions du paragraphe 13-2-1 de la zone UGSC
 - o Il y est imposé un minimum de 20 % de l'UF en pleine terre
 - o L'article UGCS fixe au maximum l'emprise au sol des bâtiments à 80% de la superficie de l'UF.
 - o Impossibilité de créer des accès et cheminements piétonniers au sein de l'UF en étant à 80 % d'emprise au sol des bâtiments.
- Demande de corriger le pourcentage affecté uniquement à la zone de pleine terre et d'introduire une incitation à réaliser des surfaces plantées sur dalle ou en toiture terrasse.

4 – Madame SEDILLE Sylvie (Habitat et Humanisme IDF) – 24/09/2015

- Demande de diminuer la hauteur minimum de 4 m en RDC sous plancher pour la zone UC et des parcelles de petite largeur de façade, dans le cas où ce sont des locaux techniques qui sont réalisés en RDC.

5 – Monsieur WINER Sidney – 24 rue Blanche – 3/10/2015

- Demande une flexibilité sur les emplacements réservés aux activités artisanales et commerciales afin que des associations puissent également en bénéficier et que les locaux ne restent pas vides faute de locataire.

6 – Madame VIVIAND Maryse – 9 rue Adélaïde Lahaye – 3/10/2015

- le PLU ne semble être modifié que pour satisfaire les intérêts privés et les entreprises du BTP
- Fait un rappel des demandes lors de réunions de quartier :
 - o Privilégier la réalisation de petites opérations de logements bien intégrées dans le tissu urbain
 - o Sécuriser et augmenter les espaces verts
 - o Nécessité de maintenir tous les équipements publics, éducatifs, culturels, de santé et sportifs
 - o Assurer une mixité fonctionnelle, habitat, PME et artisans.

7 – Madame CHEVANCE Marie-Catherine – Parc de la Noue – 3/10/2015

- Approuve la procédure de modification du PLU avant transfert de compétences à Est Ensemble
 - o Hauteurs de constructions raisonnables
 - o Objectif de logements sociaux de 35%
 - o Protection affirmée du Centre Municipal de Santé
 - o Suppression d'emplacements réservés
- Aurait souhaité qu'apparaissent des éléments d'étude sur les besoins commerciaux sur la ville, sur l'existant et sur les commerces vides. Suggère une réflexion sur une utilisation temporaire de ces locaux.

8 – Monsieur OLIVA Jean Claude – 135 rue Anatole France - 4/10/2015

Conseiller municipal (Bagnolet initiatives citoyennes – Europe Ecologie les Verts)

- Regrette le choix de la municipalité de procéder à une modification et non à une révision du PLU.
- La modification du PLU ne permet pas une réflexion globale et approfondie, menée avec les habitants, sur l'urbanisme
- Craint une densification à outrance de la commune avec doublement des surfaces bâties dans certains secteurs, sans assurer l'évolution des équipements publics.

9 – Monsieur MARKOVIC Sretchko – Architecte – 8/10/2015

- Propose de trouver un compromis sur les 20% de la surface de l'UF à traiter en espace vert (article 13 du PLU) pénalisant pour la réalisation de parkings, en application de l'article 12 du PLU.

10 – Association « Le Jardin Guinguette de la Dhuis » - 59 avenue de la Dhuis – 8/10/2015

- Demande à ce que les jardins partagés de Bagnolet et les jardins de Bagnolet Ville Fleuri bénéficient d'une protection forte au PLU les rendant inconstructibles.
- Demande le classement en emplacements réservés pour espaces verts des terrains encore disponibles dans le quartier de la Dhuis.

11 – EDF / SOFILO pour le 57 avenue de la République – 7/10/2015

- Craint une dépréciation financière de l'actif voire une impossibilité de vendre sa propriété du fait d'instaurer une zone « sans règles d'urbanisme écrites » pour les éventuels projet de construction
- Demande à ce que la notion de périmètre d'étude soit levée et que les parcelles restent soumises aux règles actuellement en vigueur sur la zone UCa.

12 – Monsieur RICHERAND Jacques – 8/10/2015

- Demande à ce que soit prévue une rue au niveau du parking de Saint-Maclou afin d'accéder au pont projeté au-dessus du périphérique tel que présenté par le maire du 20^{ème} arrondissement.

13 – Madame ROUSSEY Christine – 21 rue Louise Michel – 9/10/2015

- Craint l'augmentation significative du nombre d'habitant et la hauteur des bâtiments qui aura pour conséquence directe l'augmentation des effectifs des écoles (en particulier l'Ecole Jean Jaurès).
- Craint que la ville devienne une cité dortoir et une autoroute ambulante.
- Souhaite la création de nouveaux espaces verts, de rencontre, de partage et de respirations dans la ville.

14 – Monsieur GASTEBOIS Christophe – 9/10/2015

- Demande à ce que soit confirmé que la levée des périmètres de constructibilité limitée dont la validité prendra fin en février 2016 intègre également la levée des différents périmètres d'études et particulièrement celui du secteur République.
- Les dispositions proposées en termes de stationnement ne sont pas compatibles avec la réalisation de leur projet d'aménagement de leur propriété (parcelles LEGRAND).

Registre n°2

15 – Monsieur LE CORRE Pascal – 9 rue Marceau – 10/10/2015

- Attend la création d'un centre-ville et d'une place de la mairie vivantes, attractives, piétonnes, avec ses commerces, son marché, l'ouverture de voies donnant sur Auchan/la Poste et Paris, parking souterrain et la préservation des habitats anciens.

16 – Monsieur TURC Olivier – Habitant des Coutures – 11/10/2015

- Il semble nécessaire de limiter les hauteurs façade à R+2 et plafond à R+3 sur le quartier des Coutures afin de limiter la densification de ce quartier
- Souhaite que soit conservé durablement le jardin partagé du 92 rue Victor Hugo.

17 – Monsieur GASTEBOIS Christophe – 12/10/2015

Reprise des observations communiquées le 9/10/2015 sans ajout.

18 – Madame ... - 12/10/2015

- Approuve la limitation des hauteurs constructibles
- Souhaite que le CMS reste absolument à Bagnolet et puisse être implanté dans de nouveaux locaux.

19 – Monsieur LE CORRE Pascal – 12/10/2015

Reprise des observations communiquées le 10/10/2015 sans ajout.

20 – Les représentants du conseil de quartier du Plateau, Messieurs SIMON Serge et SEGUIN Jean-Claude – 12/10/2015

- Le conseil de quartier s'émeut de la forte densification envisagée sur un quartier mixte qui mêle quelques grands ensembles et des zones pavillonnaires.
- Hauteurs générales des édifices et densification du quartier
 - o Demande que l'ensemble du quartier soit classé en zone UPL avec sanctuarisation des espaces sportifs et respect des zones pavillonnaires par l'extension des zones UP. En zone UPLc, la possibilité de construire 6 étages semble démesuré par rapport au type de constructions envisagé et au vu de la réduction des espaces de respiration qui serait consécutive à une construction sur un terrain aujourd'hui non bâti.
 - o Inquiétude sur la possibilité de construire des installations dites « d'intérêt collectif » et non des « services publics ». Demande la suppression de cette formule et le maintien aux « services publics ».
 - o Demande de la suppression de la zone UPLb et le classement des terrains qui en relèvent sur la proposition de modification en zone UPL, et le rétablissement de la réserve pour création d'un espace vert public sur la parcelle du 55 rue Louise Michel.
 - o Demande le maintien du 82 rue Anatole France en zone UPL. Le projet de passer ce terrain en zone UPLa entraîne une grande modification du quartier et menace de dénaturer la rue Anatole France et entraîne un besoin en équipements.
 - o Demande à ce que soient étendues les zones UP des deux sentes et du passage Krassine
 - o Demande que le terrain des écoles Jean-Jaurès élémentaire et maternelle passe en zone UPL.
- Parc de la Briqueterie
 - o La réduction envisagée du parc menace d'être synonyme d'une diminution des possibilités d'accueil à laquelle le conseil de quartier est opposé.
 - o Il est important de conserver des réserves tels que des équipements et espaces verts puissent évoluer parallèlement au quartier, en particulier les équipements sportifs tels que le Parc de la Briqueterie. La construction d'un collège diminuerait la superficie dédiée aux espaces verts.
 - o La précédente enquête publique a contraint la municipalité à conserver sur le quartier l'intégralité de ses équipements sportifs.
- Le conseil de quartier demande à être associé à toutes les décisions qui pourraient être prises sur l'avenir de ce terrain structurant du quartier, y compris aux études les plus en amont du projet.

21 – Madame BASTOS Angelina – 96 rue Jeanne Hornet - 12/10/2015

- Approuve et soutient le courrier adressé par le conseil de quartier du Plateau.
- Craint l'impact négatif de la future forte densification.
- Craint également l'augmentation des problèmes de stationnement et circulation.

- 22 – Madame GOLLIARD Sarah – 17 rue Anatole France – 12/10/2015
- Trouve anormal de ne pas prévoir plus d'espace vert et de modifier les hauteurs autorisées pour les constructions.
 - Crainte que les infrastructures ne suivent pas.
- 23 – Madame BARROS Janaina et Monsieur REVEILLON Arnaud – 6 rue d'Alembert – 12/10/2015
- Approuvent et soutiennent le courrier adressé par le conseil de quartier du Plateau.
- 24 – Madame DARRY Elisabeth – 56 rue Louise Michel – 13/10/2015
- Approuve et soutient le courrier adressé par le conseil de quartier du Plateau.
- 25 – Monsieur SIMON Claude – 33 rue Anatole France – 13/10/2015
- Approuve et soutient le courrier adressé par le conseil de quartier du Plateau.
 - o Concernant les Stades de la Briqueterie et des Rigondes, classés en zone UPLc. Ce classement ne permet de pérenniser ces équipements comme équipements sportifs. De plus, l'enquête démographique annonce une augmentation de 20 % de la population d'ici 2020, d'où une augmentation de sportifs et scolaires.
 - o Passages, sentes et ruelles : limiter la hauteur des constructions et les classer en zone UP
 - o Centre ville : Craint un déséquilibre en terme de logement sociaux en centre ville qui sera hors de portée des familles modestes.
 - o Centre de santé : pense que la hauteur prévue est trop importante et craint que les opérations immobilières prennent le dessus sur les équipements indispensables à la population.
- 26 – Monsieur ATTINGER Thierry – 204 av Pasteur – 13/10/2015
- Contre le projet de passer de la zone UPLa à UPL dans son quartier, la modification des hauteurs dans cette zone, et l'obligation de passer à 35 % de social à partir de 2000 m2 (6000 m2 actuellement)
- 27 – Monsieur MICHAUX Jérémi et Madame MAGNAUD Stéphanie – 20 av Raspail – 13/10/2015
- Approuvent et soutiennent le courrier adressé par le conseil de quartier du Plateau.

Registre n°3

- 28 – Madame FAERBER Marinette – 13/10/2015
- Apprécie la maîtrise des hauteurs
- 29 – Monsieur MOVEDA Abbed – 12/10/2015
- Approuve la création de nouveaux espaces verts et particulièrement pour un nouvel équipement de petite enfance et un nouvel espace scolaire.

30 – Madame HEBETTE Colette – 18 rue Charles Graindorge – 14/10/2015

- S'oppose à l'enquête publique sur la modification du PLU et dit que c'est une révision qu'il faut faire.
- Les modifications ne sont pas à la hauteur des besoins des résidents de la commune et vont permettre aux promoteurs de poursuivre la forte densification qui va multiplier les besoins en équipements scolaires, sportifs, culturels et sociaux, insuffisants.
- Désapprouve les points suivants :
 - o Disparition de la cité HLM Anatole France
 - o Disparition d'emplacements réservés pour le groupe scolaire, liaisons interquartiers et espaces verts.
 - o Réserve pour un équipement de la petite enfance en lieu et place de la CPAM
 - o Manque d'emplacement réservé pour l'école du centre ville et manque de classes dans le cadre des nouvelles constructions
 - o Démolition quasi totale de l'immeuble d'activités dans l'îlot BELIN (à conserver pour développer les locaux de ce type en centre ville).
 - o Disparition du Collège Travail
 - o Amputation d'une grande partie du Stade de la Briqueterie pour y réinstaller le Collège Travail
 - o Disparition possible du Centre de Santé municipal si aucune réserve ne le protège.
- Demande à ce qu'une révision du PLU soit engagée et conteste le manque de temps soulevé par la Mairie lors de l'engagement d'une modification plutôt qu'une révision

31 – Madame ROBERT Marie – Avenue Raspail – 14/10/2015

- Approuve et soutient le courrier adressé par le conseil de quartier du Plateau.
- Soutient la construction d'un centre nautique sur le parc des Sports de la Briqueterie en sus du stade et en remplacement de l'actuelle piscine.

32 – Madame GUY Anne Laure, Monsieur JAMET Laurent et Madame LE BOURHIS Solenne, élus communistes sur la liste Front de Gauche – 14/10/2015

- Soutiennent la contribution déposée par le Parti Communiste Français de Bagnolet.
- Pour eux, peu est prévu en équipement public pour assurer l'augmentation de population.
- Souhaitent que la rue Anatole France soit classée en zone UP de la rue Hornet jusqu'au numéro n°74, incluant la rue du Bac et les différents passages, afin de conserver le caractère pavillonnaire de la rue Anatole France.
- **Classement en zone UPLa** de l'école Jean Jaurès. Souhaitent que cette école soit classée en zone UPL correspondant à la zone du quartier du Plateau.
- **Cité du 82 rue Anatole France.** Demandent de classer cette parcelle en zone UPL (zone déjà dense)
- **Parc des sports de la Briqueterie.** Interrogation sur la hauteur de construction de 16 m à 19 m pour un stade et des salles de sport. De plus, la modification apportée ne garantit pas la destination sportive de cet espace. Etre plus précis dans la définition des CINASPIC.
- **Espaces verts.** Souhaitent que les espaces (jardins partagés et jardins ouvriers) soient protégés et classés en zone N, ainsi que le par du 8 mai 1945.

- **Quartier des Coutures.**
 - o Demandent de revoir à la baisse les hauteurs autorisées en privilégiant la mixité fonctionnelle.
 - o Pas de projet d'ensemble sur la zone Galliéni-République comprise dans un périmètre de constructibilité limitée actuellement.
 - o Demandent que la hauteur maximale de construction se limite au juste nécessaire pour la constructions de gymnases.
- **Logement social.** Estiment du seuil de 35% dans certains quartiers diminue l'offre globale de logement social.
- **Centre Municipal de Santé :** Hauteur autorisée sur ce secteur trop élevée. Demandent qu'une zone spécifique soit créée pour cet équipement et qu'elle soit classée en CINASPIC pour un équipement de santé
- **Zone UP :** Estiment que les secteurs classé en zone UP ne sont pas suffisants
- **Quartier de la Noue :** craignent la disparition d'actuelle zone industrielle.
- **Développement durable**

33 – Parti Communiste Français – 13/10/2015

Avis et propositions

- Est contre la modification mais aurait préféré une révision du PLU (engagement de campagne du maire actuel).
- La modification aggrave le PLU actuel sur ses principaux défaut : la densification excessive et l'absence d'intégration des conséquences de ce développement en terme d'espaces et d'équipements publics.
- Propositions :
 - o Fixer un objectif maximum de population sauf à prendre le risque de voir disparaître des espaces de respirations et/ou des espaces verts et aggraver l'imperméabilité des sols .
 - o Revoir à la baisse les densifications prévues
 - o Inscrire une réserve en centre ville pour la construction d'une école d'au moins 8 classes primaires
 - o Revoir à la baisse les hauteurs autorisées dans le quartier des Coutures en privilégiant la mixité fonctionnelle encore présence dans ce quartier.
 - o Agrandissement des groupes scolaires le nécessitant (ex : école maternelle de la Pêche d'Or)
- Contradiction entre l'objectif d'affirmer et de conforter la vocation sportive des Stades de la Briqueterie et des Rigondes et le classement d'une partie des terrains du Stade de la Briqueterie en zone UPLc, permettant la construction d'équipements publics divers.
- L'inscription dans le document de l'obligation de construire 35% de logements sociaux n'apporte rien de nouveau et ne modifiera qu'à la marge le pourcentage de logements sociaux dans les différents quartiers de la ville. Ce pourcentage ne semble pas suffisant.
- **Quartier de la Noue :** Crainte de la disparition de la zone industrielle
- **Le Plateau :** la densification prévue fait peser la menace sur ce qui reste de la zone pavillonnaire du quartier Anatole France avec le classement en particulier en zone UPLa de la cité du 82 rue Anatole France.
- **Question sur le zonage** du site du groupe scolaire Jean Jaurès en zone UPLA.

- Préservation du Jardin « La Plage Arrière » comme les jardins de l'Association Bagnolet ville fleurie et non constitution d'un emplacement réservé pour aménagement public.
- **GALLIENI – REPUBLIQUE** : crainte de constructions sans projet d'ensemble sur le secteur après la suppression du périmètre de constructibilité limitée.
- **Emplacements réservés** : Suppression des 15 emplacements réservés, notamment ceux pour espaces verts et ceux qui organisaient une circulation douce entre différents quartiers
- **Demande de la création d'un emplacement réservé Pôle Public de Santé.**
- Aucune mesure de protection supplémentaire du patrimoine architectural, industriel ou paysager de la ville.
- Lutte contre la pollution et le réchauffement climatique

34 – Comité de Défense et de Promotion du Centre de Santé Elsa Rustin – 14/10/2014

- Demande de classer dans le PLU le CMS en zone « Pôle Public de Santé ».
- Pétition jointe au courrier comprenant 415 signatures dont 119 numériques
- Courrier du Maire du 15/09/2015 adressé au Comité
- Réponse du Comité au Maire en date du 21/09/2015

35 – Monsieur MAS Jean-Yves – 19 rue Eugène Levasseur – Romainville – 14/10/2015

- Approuve et soutient le courrier adressé par le conseil de quartier du Plateau, car habitant dans une rue adjacente sur Romainville

Registre n°4

36 – Association Bagnolet Ecologie (Monsieur MATHON) – 14/10/2015

Plusieurs remarques

- Modification ou révision
 - o Pour l'Association, l'ampleur des dispositions, les changements de zonage, la suppression de la totalité des emplacements réservés dépassent le cadre d'une modification
- La question scolaire
 - o Réduire la construction de logements et donc les constructibilités ouvertes par le PLU
- L'hyper-densification de Bagnolet suite à la suppression du COS
 - o Réduire la constructibilité en « jouant » de manière très importante sur les hauteurs, les emprises et les prospects.

- Les emplacements réservés
 - o Plutôt étudier le tracé des emplacements réservés que de les abandonner.
 - o Ecole : proposition de créer une école de 10-12 classes sur la ZAC Benoit Hure à côté du nouvel Hôtel de Ville. Impossibilité technique de créer 6 classes sur la parcelle La Rochette
 - o Espaces verts :
 - Prévoir un parc public dans le quartier de la Dhuis entre la rue du Pinnacle et l'avenue Gambetta
 - Prévoir un parc public dans l'ilot Blanqui entre les quartiers du Plateau et les Malassis
 - Prévoir un élargissement du parc départemental Jean Moulin sur le site SERAP entre la rue Robespierre et l'avenue Galliéni
 - o Règlementer le pourtour de l'église Notre Dame de Pontmain
 - o Proposition d'un retrait sur le côté impair de l'avenue Gambetta
- L'environnement et le patrimoine
 - o Pérenniser les jardins partagés
 - o Créer un emplacement réservé pour le jardin sur le terrain arboré au 93 avenue de la Dhuis
 - o Etendre les protections à certains bâtiments
 - o Repérage des arbres remarquables
- La mixité fonctionnelle et les activités
 - o La protection des alignements commerciaux oubliés des secteurs essentiels.
 - o Nécessité d'une sectorisation fine des parcelles à préserver en activités est nécessaire.
- Tenir compte de l'opinion des Bagnoletais et de leur expression contre le bétonnage depuis des années

37 – Monsieur WALLIS Gilles – 11bis rue des Pernelles – 13/10/2015

Comprend 6 pièces jointes au courrier déposé

- Présente les conséquences négatives sur le quartier d'une densification incontrôlée suite à la disparition des COS (pièce jointe n°1)
- Remise en cause des orientations du PADD suite à la suppression du COS dans le quartier
- Limiter les hauteurs de plafond à un équivalent de R+4 en zone Ud et R+5 en zone Uda abouti à un COS compris entre 1,6 et 1,9, soit 60% à 90% de densité en plus sur le quartier.
- Estimation d'un potentiel de constructions de 600 logements nouveaux sur le secteur
- Cette forte augmentation de la densité du quartier de la Dhuis créée par les nouvelles règles du PLU en zones Ud et Uda conduira à une création de logements en nombre excessif vis-à-vis des équipements.
- Recommande que :
 - o Les hauteurs de construction en zones Ud et Uda du quartier de la Dhuis soient réduites d'un étage supplémentaire au moins ou que d'autres règles comme l'emprise au sol limitent le droit à construire

- La municipalité étudie le potentiel de logements nouveaux sur le quartier de la Dhuys à partir des règles de PLU qu'elle propose et des critères de parcelles pour vérifier si le potentiel de logements nouveaux est compatible avec le PADD.
- Les règles du PLU proposées par la modification ne sont pas en cohérence avec le cadre du PADD qui s'impose à la modification/
- Recommande la nécessité d'ouvrir une révision du PLU.

38 – Observations Associations Bagnolet Envie, Bagnolet Patrimoine, Bagnolet Ecologie et Citoyenneté en actes – 14/10/2015

« La modification apparaît à l'analyse très en deçà des attentes initiales et aggrave les défauts du PLU actuel, notamment par la densification accrue de certains secteurs et la suppression massive des emplacements réservés pour équipements et espaces publics. »

- La demande d'une révision
- Le constat de l'absence de vision de la nouvelle municipalité et la demande d'un vrai projet de ville pour Bagnolet
- Le grand absent de la modification est l'environnement et le paysage
- L'activité économique est également négligée
- Cette modification est une succession de mesurées qui aggravent les défauts du PLU actuel
- Remarques sur les modifications techniques présentées
- Premières propositions précises pour une révision sérieuse.
 - Maintenir et préciser les emplacements réservés existants
 - Créer de nouveaux emplacements réservés
 - Créer un emplacement réservé pour extension du parc départemental Jean Moulin vers l'avenue Charles de Gaulle sur une partie du site SERAP
 - Créer de nouveaux secteurs de protection du patrimoine et du paysage, en complétant la liste mise en place au PLU en 2011.
 - Elaborer un règlement et plan volumétrique fin dans les zones où le COS disparaît
 - Lancer les études urbaines et de développement sur l'avenue de la République et l'avenue Galliéni
 - Créer une zone exclusivement dédiée au pôle Galliéni- Centre sud et la Noue et une autre zone spécifique aux secteurs le long de l'avenue de la République et de l'avenue Galliéni, qui constituent un prolongement urbain du quartier des Coutures et doivent en conserver des caractéristiques pour éviter un collage d'urbanisations qui s'ignorent voire se tournent le dos.
 - Créer des secteurs spécifiquement dédiés à l'activité et artisanat en milieu urbain.

39 – Collectif des habitants des Coutures -14/10/2015

- Densification et hauteurs
 - o Demande que la hauteur des nouvelles constructions soit limitée à 13 m sur toute la longueur des parcelles.
 - o Rétablir des chiffres estimatifs crédibles quant au nombre de nouveaux logements prévus sur la commune pour pouvoir anticiper les futurs espaces pour accueillir convenablement la population.
- Equipements publics non adaptés à l'évolution démographique
- Espaces verts : Améliorer, agrandir et offrir plus d'espaces verts à l'ensemble de la population
- Stationnement : manque de place et peu de contrainte pour réaliser des parkings lors de la création de logements (ratio 0,8)

- Demandes du collectif : prévoir les réserves nécessaires pour les équipements publics notamment une nouvelle école, un ou des espaces verts et réinstaurer l'obligation d'un logement / un parking

Registre n°5

40 – Monsieur GAMBARD Jean-Philippe – Clinique Floréal – 14/10/2015

- Demande de correction des articles UPL6 – UPL 7 pour tenir compte de la spécificité des parcelles sur la rue Floréal (limites latérales non perpendiculaire à l'alignement)
- Demande que l'article UPL 13-2-5 ne s'applique pas uniquement aux articles 13-2 1 et 13-2-2 mais aussi à l'article 13-2 obligation de planter

41 – Monsieur JOUDIAU Frédéric – 53 rue Jules Ferry – 14/10/2015

- Demande à ce que la hauteur soit revue à la baisse, car leur immeuble est bloqué dans son développement futur.

42 – Nom du dépositaire non lisible – 14/10/2015

- Indique qu'il convenait de privilégier une révision à la modification et commencer la procédure dès début 2015.
- Augmentation significative de la population prévue et besoin en équipements publics
- Développer les espaces naturels
- Limiter les hauteurs pour faire face à la suppression des COS.

43 – Madame FAY Rosalind – 12bis rue Sadi Carnot – 14/10/2015

- Soutient le texte concernant le PLU déposé et signé par les Associations Bagnolet Envie et Citoyenneté en Actes le 14/10/2015
- Insiste sur l'absence de vision et de programme.

44 – Bagnolet du neuf à gauche et Bagnolet Ensemble – 14/10/2015

- Soutiennent le texte concernant le PLU déposé et signé par les Associations Bagnolet Envie et Citoyenneté en Actes le 14/10/2015
- Partagent globalement les demandes, remarques et propositions pour une révision du PLU

45 – Monsieur MARGUERIE Daniel - 18 rue Blanche – 14/10/2015

- Revendique la nécessité d'une révision du PLU validée par un véritable débat public
- Estime inadmissible d'avoir bâti, écrit et mis à l'enquête publique un PLU avant d'avoir mené une étude de la démographie scolaire.
- Trop d'emplacements réservés ont été supprimés.
- Adjoindre une charte logement aux promoteurs, aux bailleurs avec des exigences environnementales y compris dans les matériaux et l'obligation de se raccorder au chauffage urbain à partir d'un certain seuil de logements.
- Classer le Centre Municipal de Santé en Pôle Public de Santé afin de garantir le maintien du CMS dans cette zone centrale de Bagnolet.
- Nécessité d'emplacements réservés aux équipements sportifs.
- Garantir la destination uniquement sportive des installations sportives de la Briqueterie à travers le terme CINASPIC.
- Demande d'imposer une mixité fonctionnelle dans les quartiers d'habitat.
- Retravailler les seuils dans certaines zones pour les 35% de logements sociaux (ex 13000 m2 en centre ville trop élevé).

46 – Madame BASTIN – 25 rue Marie-Anne Colombier – 14/10/2015

- Inquiétude suite aux résultats de l'étude démographique : un seul emplacement réservé attribué pour une école de 6 classes alors que 500 nouveaux enfants sont à prévoir.
- Autres services publics non prévus.
- Pas de proposition d'emplacement concernant l'activité économique afin de favoriser une mixité fonctionnelle.
- Aucune intention de protection des espaces verts

47 – Madame BOISTUAUD – 21 rue Marie-Anne Colombier – 14/10/2015

- Absence de cohérence architecturale
- Projet d'école en centre ville que un bâtiment sans étude de faisabilité
- Nombre de classes insuffisant
- Densification de tous les quartiers sans étude ou projet en terme d'infrastructures.
- Centre de santé saturé
- Absence de commerce de proximité
- Manque cruel d'espaces verts et d'espaces sécurisés pour les enfants.
- Perte de locaux pour l'artisanat et l'établissement de société en centre-ville

48 – Madame DELUEN Marie-Pascale et Monsieur BERNARD Jean-Félix – 189 rue Sadi Carnot – 14/10/2015

- Limitations de hauteur timides et peu cohérentes. La hauteur devrait être limitée à R+2 en façade.
- Demandent une formalisation dans la zone UOL d'hauteurs qui ne permettent pas de dépasser du R+2 en bordure de rue et du R+3 en retrait dans la zone du haut de l'Avenue Sadi Carnot.
- Approuvent et soutiennent le courrier adressé par le conseil de quartier du Plateau.

49 – Madame MELOT Françoise – 127 rue Robespierre - 14/10/2015

- La rue Robespierre est la ligne de démarcation entre deux zones de PLU autorisant des hauteurs de bâti très différentes entre le côté impair et le côté pair jusqu'à l'avenue de la République.
- Risque de hiatus brutal d'une rive à une autre de la rue Robespierre.

50 – Collectif d'animation du jardin « Autour du Chêne » - 14/10/2015

2 pièces annexées au registre

- Demande que l'emplacement prévu pour le jardin partagé au 182 rue Etienne Marcel bénéficie d'une protection le rendant inconstructible, comme emplacement réservé pour espace de jardin. Arbre protégé suite à la précédente enquête publique de 2011.

51 – Madame CASTAGNE Marie – Rue Edouard Vaillant - 14/10/2015

- Soulagée d'apprendre l'abaissement des hauteurs à R+3/R+4 dans le quartier
- Souhaite que la zone Filmolux (UGCSd) soit dédiée à l'activité économique en raison du manque de commerces de proximité dans ce quartier.
- Satisfaite des emplacements réservés pour les gymnases Politzer et Jean-Reneault et la Briqueterie mais aussi sur le site de la CPAM.
- Réfléchir à un emplacement réservé pour le Centre de Santé.

52 – Madame BERTOUX Lucie – Quartier du Plateau – 14/10/2015

- Conserver une zone pavillonnaire exceptionnelle autour du Sentier de la Tranchée
- Bon de permettre la rénovation de la cité du 82 rue Anatole France.
- Le PLU doit permettre de préserver la caractéristique de ce secteur (logements sociaux et pavillonnaires). Demande de l'abaissement des hauteurs maximales de construction rue Anatole France entre la rue Jeanne Hornet et la rue Louise Michel
- L'objet de l'emplacement réservé sur le terrain de la rue Louise Michel soit être mieux libellé. « Création ou préservation d'un espace vert »

53 – Madame ALVAREZ Lydia – Habitante du Plateau – 14/10/2015

- Soutient le courrier adressé par le conseil de quartier du Plateau

54 – Monsieur HERTZOG Bertrand – 14/10/2015

- la proposition de modification du PLU dans la zone UC des Coutures pour ramener les hauteurs façades à 13 m (R+3) et celles plafond à 16 m (R+4) est courageuse mais ces hauteurs restent importantes au regard des constructions actuelles et de la taille des parcelles sur le quartier.
- Propose de limiter les hauteurs façade à R+2 et plafond à R+3
- Création d'un espace vert supplémentaire, par exemple, le jardin partagé du 92 rue Victor Hugo.

Récapitulatif des observations

1 – Une modification plutôt qu'une révision. Pourquoi ? Les observations sont opposées à cette modification et en faveur d'une révision permettant une réflexion globale sur les orientations urbaines de la Ville

2 – Suppression des emplacements réservés. Pourquoi ne pas les avoir repris ?

3 – Surdensification sans prévoir les équipements publics suffisants (en particulier les écoles)

4 – Pôle de Santé – demande pour création d'un emplacement réservé

5 – Création d'emplacements réservés pour les espaces verts (jardins partagés)

6 – Limitation des hauteurs trop timide dans certains secteurs (par exemple le quartier des Coutures)

7 – Manque de lisibilité de l'urbanisation future suite à suppression des périmètres d'études

8 – Quartier du plateau : surdensification trop importante au niveau du 82 rue Anatole France

9 – Devenir du Stade de la Briqueterie avec installation du Collège

10 – Liste des équipements « autorisés » pour les CINASPIC

11 – Seuil parfois trop élevé pour les logements sociaux (ex 13000 m² en centre-ville)

12 – Manque de mixité fonctionnelle

Nous avons relevé :

- 54 Observations écrites (sur les registres ou par courriers annexés aux registres)
- 2 pétitions
 - o Pour « Le Soutien au courrier du Conseil de Quartier du Plateau », recueillant 40 signatures
 - o Pour « Le Comité de Défense et de Promotion du Centre de Santé Elsa Rustin », recueillant 415 signatures dont 119 numériques.

Note du Commissaire-Enquêteur :

Il conviendra de corriger le projet de modification n°1 du PLU dans son article 13 du sous-secteur UCi.

En effet, il semble avoir été oublié la règle relative à la pleine terre pour le secteur UCi.

Nous proposons la correction suivante :

« En secteur UC, UCa, **UCi** : 30% minimum de la surface totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre. »

2. Examen des observations et exploitation du mémoire en réponse

Communiqué le 5 novembre 2015 par la Mairie de Bagnolet

<p>1. Modification plutôt qu'une révision. Pourquoi ? Les observations sont opposées à cette modification et en faveur d'une révision permettant une réflexion globale sur les orientations urbaines de la Ville</p>

La Municipalité de Bagnolet a décidé de faire évoluer le PLU de la ville en fin d'année 2014. Cette décision était gouvernée par la volonté de corriger la perméabilité du PLU actuel sur un certain nombre de secteurs afin de maîtriser à la fois le paysage urbain et l'impact des projets futurs sur les besoins de la ville en matière de services publics.

Avec la suppression du Coefficient d'occupation des sols, cette maîtrise passait en particulier par la limitation des hauteurs autorisées dans certains secteurs. Une attente forte de la population, exprimée durant la campagne des municipales 2014, portait également sur la préservation d'emprises liées à des équipements publics.

Si la position initiale de la municipalité était de procéder à une procédure de révision, l'évolution de l'architecture institutionnelle amorcée par le projet de loi relatif à la Nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) a induit la nécessité de faire évoluer notre stratégie.

En effet, le projet de loi envisageait que la compétence PLU soit transférée à la Métropole du Grand Paris, dès le 1/01/2016. Au regard des enjeux de faire évoluer le PLU avant cette date, la procédure de révision du PLU dont le champ d'application est plus vaste, mais dont la durée est généralement de 2 à 3 années, n'était manifestement plus adaptée. Il a donc été décidé de lancer une procédure de modification, qui permettait d'aboutir avant le 31 décembre 2015.

Pour autant, la procédure de modification permet pleinement de répondre aux principaux enjeux mis en avant par les habitants au travers de la modification du règlement du PLU afin de permettre un développement urbain plus maîtrisé qui offrira une mixité urbaine et qui permettra le maintien d'un cadre de vie qui respecte l'identité de la ville de Bagnolet.

C'est ainsi que cette modification n°1 du PLU permettra notamment à la Ville de :

- favoriser une mixité sociale plus équilibrée en imposant la réalisation de logements sociaux (35% par opération selon un seuil de surface de plancher développé),*
- diminuer les hauteurs et opérer des changements de zonage pour favoriser la qualité du cadre de vie et mieux tenir compte des spécificités architecturales et morphologiques des quartiers,*

- *créer de nouveaux emplacements réservés pour de nouveaux équipements publics,*
- *supprimer les périmètres de constructibilité limitée tout en créant un nouveau périmètre d'études sur le secteur République-Gallieni-Robespierre afin de lancer une étude urbaine qui définira les orientations de développement urbain de ce site regroupant de forts enjeux.*

Cette procédure a également fait l'objet d'une large concertation puisque 3 réunions publiques ont déjà eu lieu (12/05/2015, 30/06/2015, 22/09/2015) et ont permis de présenter, partager et faire évoluer le contenu du projet. La présentation du 12/05/2015 a par ailleurs été mise en ligne sur le site Internet de la Ville et celle du 30/06/2015 a fait l'objet d'une exposition dans la Salle des Pas Perdus de l'Hôtel de Ville. Le numéro de septembre 2015 du journal municipal, le Bajo Mag' a, quant à lui, consacré son dossier spécial à la procédure de modification n°1 du PLU. Une 4^{ème} réunion publique aura lieu le 2/12/2015 afin de présenter le dossier qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Ainsi, la Municipalité considère que d'une part toutes les conditions d'une large information et concertation des habitants ont été réunies et que d'autre part, la procédure choisie était seule à même de réaliser les objectifs partagés de la municipalité et des habitants dans un contexte institutionnel ayant, depuis la promulgation de la loi NOTRe le 7 août dernier, confirmé le transfert de la compétence PLU à notre établissement public territorial dès le 1^{er} janvier 2016. Il était de la responsabilité de la municipalité de ne pas engager la ville dans une procédure qui ne pouvait aboutir avant que la commune ne perde sa compétence en matière de PLU.

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

2. Suppression des emplacements réservés. Pourquoi ne pas les avoir repris ?

Un emplacement réservé est un outil de planification foncière que la Commune peut mettre en place à travers son PLU. Il vise à définir l'emplacement de futurs voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts... , en identifiant le foncier à acquérir et le bénéficiaire de la réserve.

La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée. Toutefois, elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation des équipements projetés mais doit être délimitée avec précision (CE, 30 janvier 1991, Gascon, MTP 29 mai 1991). Cet outil se caractérise par une identification sur le(s) document(s) graphiques du PLU : les plans de zonage.

Le PLU approuvé en 2011 a défini 14 emplacements réservés, tous au bénéfice de la commune. L'emprise foncière a été précisément définie pour seulement trois d'entre eux, à savoir les emplacements réservés n°1, 2 et 3. Les autres emplacements réservés ont été définis à titre indicatif, c'est à dire que leur emprise n'a pas été délimitée avec précision. Le fondement juridique de ces emplacements réservés est donc remis en question. De plus, ces emplacements réservés indicatifs ont souvent été instaurés sur des emprises foncières qui appartiennent déjà au bénéficiaire de la réserve, à savoir la Ville. La Ville n'avait donc aucun intérêt à instaurer ces emplacements réservés lors de l'approbation du PLU en 2011.

Dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, l'objectif de la municipalité en matière d'emplacements réservés est double.

Dans un premier temps, il s'agit de définir des nouveaux emplacements réservés en identifiant précisément leur emprise foncière afin de constituer des outils opérationnels. Ces derniers permettront la mise en œuvre de projets sur du foncier qui aujourd'hui n'est pas maîtrisé par la Ville.

Dans un second temps, cette procédure de modification n°1 du PLU permet de supprimer les emplacements réservés qui sont soit inutiles, soit non opérationnels (tracé imprécis, grande complexité pour leur mise en œuvre) ou qui ne correspondent plus aux objectifs municipaux en matière de développement urbain et/ou de création de nouveaux équipements sur des sites précédemment identifiés.

La procédure de modification n°1 du PLU vise à supprimer les emplacements réservés plutôt que de reprendre leur tracé. Voici les raisons de ce choix :

- *Emplacements réservés ne correspondant plus aux objectifs municipaux actuels en matière de développement urbain et de maîtrise foncière : équipement sportif ou scolaire (n°1), création d'un espace public paysager (n°2), extension du parc du château de l'Etang (n° 3), métro câble (f).*
- *Emplacement réservé indicatif (a) en vue de réaliser un espace vert : l'emprise foncière définie n'est pas opérationnelle : rond de 1766 m² environ réparti sur 4 parcelles. L'emprise foncière impacte 4 parcelles : C 239 (partiellement), C 55 (partiellement), C 230 (partiellement), C 227. Les parcelles C 239 et C 55*

appartiennent à la Ville. Inscrire un emplacement réservé sur ces parcelles était inutile. Les parcelles C 230 et C 227 sont privées.

Dans le cadre de la procédure de modification n° 1 du PLU un nouvel emplacement réservé est créé sur ce site pour un aménagement public (création d'un espace vert) sur la totalité des parcelles suivantes : C 230, C 227, C 61, C 67, C 49. L'emprise foncière de ce nouvel emplacement réservé est de 1256 m². A terme et sur ce site, la Ville pourra maîtriser un foncier s'élevant à 6400 m².

- *Emplacement réservé indicatif (b) en vue de réaliser une circulation douce : l'emprise définie n'est pas précise et donc pas opérationnelle, sa largeur est de 5 m. à 20 m. (emprise estimée : 3925 m²). Actuellement, une circulation piétonne existe mais son tracé diffère de celui prévu par le PLU approuvé. Par ailleurs, la reconfiguration de la circulation douce selon le tracé de l'emplacement réservé nécessiterait la démolition partielle d'un parking en superstructure, dénommé parking 6^{ème} tranche qui offre une capacité d'accueil de 106 places. La mise en œuvre de cet emplacement réservé ne correspond plus aux objectifs politiques sur ce secteur et est jugée coûteuse : acquisition du foncier, démolition du parking, recomposition de l'offre en stationnement, aménagement de la circulation douce.*
- *Emplacement réservé indicatif (c) en vue de réaliser une circulation douce : cette circulation douce est déjà réalisée. Il s'agit de la voie pompiers le long de l'hôtel de ville, qui est également utilisée pour la circulation piétonne et cycliste. Puisque l'aménagement prévu par l'emplacement réservé a été réalisé, il n'y a plus lieu de le maintenir au PLU.*
- *Emplacement réservé indicatif (e) en vue de réaliser une circulation douce dont l'emprise est d'une largeur comprise entre 10 m. et 30 m. La mise en œuvre de cet emplacement réservé dans sa largeur maximale est impossible puisque cela conduirait à démolir partiellement des bâtiments (restaurant, bureau de Poste, hôtels). Réduire la largeur de son emprise serait possible, mais cette circulation existe déjà et le foncier appartient déjà à la Ville de Bagnolet. Il s'agit de la circulation douce reliant le centre commercial Bel Est jusqu'à la rue Adélaïde Lahaye. Maintenir cet emplacement réservé est donc inutile.*
- *Emplacement réservé indicatif (g) en vue de réaliser une circulation douce dont l'emprise est d'une largeur comprise entre 10 m. et 30 m. entre la rue de la Capsulerie et l'entrée du Parc départemental Jean Moulin-Les Guilands. La mise en œuvre de cet emplacement réservé dans sa largeur maximale est impossible puisque cela conduirait à démolir partiellement un bâtiment à usage d'habitation (105 logements – bâtiment OPH de Bagnolet nommé TH 7). Réduire la largeur de son emprise est possible mais le foncier appartient déjà à la Ville de Bagnolet et une liaison piétonne existe déjà entre ces deux points, quelques mètres plus à l'est. Il n'y a donc pas intérêt à maintenir cet emplacement réservé.*
- *Emplacement réservé indicatif (h) en vue de réaliser une circulation douce dont l'emprise est d'une largeur comprise entre 10 m. et 30 m. entre la rue de la Capsulerie et le Parc départemental Jean Moulin-Les Guilands. La mise en œuvre de cet emplacement réservé dans sa largeur maximale est impossible puisque cela*

conduirait à démolir partiellement d'un bâtiment à usage d'habitation (copropriété). Réduire la largeur de son emprise est possible mais le foncier appartient déjà à la Ville de Bagnolet et une liaison piétonne existe déjà entre la rue de la Capsulerie et l'entrée du Parc départemental Jean Moulin-Les Guilands, quelques mètres plus à l'est. Il n'y a donc pas intérêt à maintenir cet emplacement réservé notamment car le débouché de cette liaison piétonne dans le Parc correspond à une partie du parc où le dénivelé est très fort et présente donc des contraintes d'accès.

- *Emplacement réservé indicatif (i) en vue de réaliser un équipement scolaire sur une emprise foncière ronde d'une surface estimée à 356 m², à cheval sur 3 parcelles : AE 275, AE 26, AE 27. La totalité de l'emprise foncière de ces parcelles n'est pas couverte par l'emplacement réservé. Le tracé de cet emplacement réservé n'est donc pas opérationnel.*

L'étude de démographie scolaire a permis d'identifier les besoins en nouvelles classes. Dans ce secteur de la ville, le renforcement de la capacité d'accueil des groupes scolaires sera étudié sur chacun des sites existants. A court terme, un nouveau groupe scolaire n'est pas nécessaire. Si le besoin était identifié à plus long terme, la Ville étudierait la construction d'un nouveau groupe scolaire sur du foncier qu'elle possède déjà. La nouvelle définition d'un emplacement réservé sur ce site et dans le cadre de cette procédure de modification n°1 du PLU n'est pas apparue comme nécessaire.

C'est pourquoi cet emplacement réservé n'a ni été maintenu, ni repris.

- *Emplacement réservé indicatif (j) en vue de réaliser une voirie : liaison rue des Blancs Champs / rue de la Fraternité, d'une largeur comprise entre 5 m. et 20 m. La rue des Blancs Champs est actuellement aménagée en impasse pour les véhicules, mais une liaison piétonne existe pour relier la rue de la Fraternité. La Ville est propriétaire du foncier sur laquelle la liaison piétonne existe. La mise en œuvre de cet emplacement réservé dans sa largeur maximale est peu pertinente puisque cela conduirait la Ville à racheter du foncier quelle a cédé récemment. Il a donc été décidé de maintenir le fonctionnement existant et de retirer cet emplacement réservé.*
- *Emplacement réservé indicatif (k) en vue de réaliser une circulation douce dont la largeur de l'emprise est comprise entre 5 m. et 20 m. et dont le but est de relier l'avenue de la République à la circulation douce prévue par l'emplacement réservé indicatif (l). Cette nouvelle circulation douce aurait été aménagée dans le cadre de la réalisation des projets identifiés par les emplacements réservés n°1 et n°2 et (l) supprimés dans le cadre de cette procédure. Le maintien de cet emplacement réservé n'a pas été jugé utile.*
- *Emplacement réservé indicatif (l) en vue de réaliser une circulation douce dont la largeur de l'emprise est comprise entre 10 m. et 20 m. afin de relier la rue du Lieutenant Thomas la rue Sesto Fiorentino. Cet emplacement réservé impacte de nombreuses parcelles et sa mise en œuvre dans son emprise la plus large nécessiterait la démolition partielle du collège Politzer, de deux immeubles de logements et d'une partie du groupe scolaire Langevin. La mise en œuvre dans*

son emprise la plus étroite impacterait également ces constructions. La réalisation de cette nouvelle circulation douce a été jugée irréaliste, c'est pourquoi la procédure de modification n°1 du PLU prévoit sa suppression.

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

3. Surdensification sans prévoir les équipements publics suffisants (en particulier école)

La question de la densification est liée à la politique d'accueil de nouveaux habitants et donc à la construction de nouveaux logements. La nouvelle Municipalité est consciente de la crise du logement et soucieuse de pouvoir y apporter des réponses en participant à l'effort de construction de nouveaux logements. Ces nouvelles constructions doivent pouvoir être maîtrisées le plus possible, et destinées aux bagnoletais et répondre notamment aux besoins en matière de décohabitation. A titre d'exemple, l'étude sur la démographie scolaire a permis de découvrir que 310 enfants scolarisés dans les écoles bagnoletaises, sont hébergés chez des tiers.

Ces nouvelles constructions doivent également pouvoir accueillir de nouveaux bagnoletais. L'INSEE a révélé que pour maintenir le nombre d'habitants, la Ville doit offrir 75 nouveaux logements/an. En deçà de ce seuil de construction, nommé "point-mort", Bagnolet perd chaque année des habitants. Au 1^{er} janvier 2015, Bagnolet compte 34920 habitants. La volonté municipale en matière de population est de ne pas dépasser un maximum de 40.000 habitants d'ici à 2020.

La nouvelle municipalité souhaite pouvoir créer de nouveaux logements et donc densifier la ville, mais de manière raisonnable. A ce titre, la programmation des logements prévus à Bagnolet dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH), a été divisée par deux, puisqu'elle ne prévoit plus que la construction de 3000 logements à échéance 2021, au lieu des 6000 logements prévus par la municipalité précédente.

L'objectif de la municipalité n'est donc pas de surdensifier. Cet objectif sera maintenu malgré le fait que, la suppression du COS induite par la loi ALUR qui vise à permettre de densifier plus encore en libérant les droits à construire que le COS pouvait jusque là encore encadrer, la Ville de Bagnolet prévoit dans cette procédure de modification n°1 du PLU de limiter et diminuer les hauteurs. Cela permet de cadrer la densification du territoire. De plus, la hauteur n'est pas la seule règle qui définit la notion de densité urbaine. Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions, les prospects vis à vis des limites séparatives et des emprises publiques, la gestion des espaces libres doivent être pris en compte pour analyser et juger la densité urbaine.

Or, cette procédure de modification ne vise pas à augmenter les règles définissant la densité urbaine puisqu'elle vise d'une part à diminuer les hauteurs et accroître la qualité des espaces libres en augmentant la surface de pleine terre à produire dans plusieurs secteurs, et d'autre part, elle ne fait pas évoluer les autres règles paramétrant la densification.

En ce qui concerne le manque de prospective en matière d'équipement public notamment scolaire, la Ville a lancé une étude sur la démographie scolaire. Cette étude a permis d'identifier et de quantifier les besoins en matière de création de nouvelles classes

engendrés par la construction de nouveaux logements et l'évolution naturelle des effectifs. En ce qui concerne la construction de nouveaux logements, elle se fonde sur les permis de construire délivrés, en instruction, ou à l'étude (prospective). Une mise à jour annuelle aura lieu afin de recalculer les besoins en fonction de l'évolution des autorisations d'urbanisme et du constat du nombre d'enfants, réellement scolarisés dans les logements construits.

Le rendu de l'étude sur la démographie scolaire permet d'engager une réflexion et d'identifier :

- *la capacité de chaque groupe scolaire à pouvoir être restructuré afin de pouvoir permettre l'ouverture de nouvelles classes au sein de la construction existante,*
- *la capacité de chaque groupe scolaire à pouvoir bénéficier d'une extension,*
- *une évolution dynamique de la carte scolaire en fonction des nouveaux besoins.*

Deux nouvelles écoles sont prévues : dans le cadre du projet urbain Blanqui (quartier Malassis) une nouvelle maternelle Pêche d'Or avec une capacité d'accueil de 8 classes (contre 5 existantes), sur du foncier appartenant déjà à la Ville sera construite. Un emplacement réservé n'est donc pas nécessaire. La seconde école rue Charles Graindorge fait l'objet d'un emplacement réservé dans le cadre de cette procédure. Le rendu de l'étude démographique a permis de définir la capacité de ce nouveau groupe scolaire, à savoir 8 classes. Actuellement, la Ville étudie la faisabilité de pouvoir créer 8 classes sur le foncier réservé, alors que seulement 6 classes étaient initialement prévues. Il est proposé que la superficie de la réserve foncière soit augmentée lors de l'approbation du dossier de modification n°1 du PLU.

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

4. Pôle de santé – demande pour création d'un emplacement réservé

Un emplacement réservé n'est pas l'outil de protection adéquat, puisque la vocation d'un emplacement réservé n'est pas de protéger la destination et l'occupation d'un site, mais de prévoir son acquisition en vue d'y réaliser un projet, un aménagement dont la vocation doit être définie.

La notion de pôle de santé n'est pas une destination de construction identifiée par le Code de l'Urbanisme. Il s'agit en fait d'une Construction ou Installation Nécessaire Aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC). C'est pourquoi afin d'assurer la présence d'un tel équipement sur ce site, il est proposé de créer un nouveau sous-secteur PLU, à savoir UCVC, dont la seule occupation possible sera une CINASPIC.

Le plan de zonage n°1 et le règlement du PLU seront donc modifiés dans le cadre de l'approbation de la modification n°1 du PLU, permettant de pérenniser l'actuel Centre Municipal de Santé comme la Municipalité s'y est engagée.

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

5. Création d'emplacements réservés pour espaces verts (jardins partagés)

Suite à la tenue de l'enquête publique, la Ville propose deux évolutions du contenu de la procédure de modification n°1 du PLU.

La première consiste à modifier l'intitulé du nouvel emplacement réservé n°2, à savoir "aménagement public" en "création d'un espace vert". L'emprise de cet emplacement réservé : 1256 m², viendra compléter la superficie de l'espace vert existant et actuellement occupé par des associations au 53-65 rue Louise Michel (environ 2800 m²).

La seconde consiste à protéger au titre de l'article L.123-1-5-3-2 du code de l'urbanisme, les terrains que la Ville loue actuellement à des associations et qui ont un usage de jardins partagés. Cet article du code de l'urbanisme prévoit que " Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

Cinq sites ont été identifiés dans différents quartiers :

- Plateau : les 53-65 rue Louise Michel et le 62 rue Anatole France,*
- Dhuis : 12-16 rue du Pinacle*
- Centre : 9 rue Charles Graindorge et 57 rue des Fossillons. Le site du 42 rue du Général Leclerc fait déjà l'objet d'une protection puisque ce site est classé en zone Naturelle au PLU.*

Il est également proposé de faire bénéficier de cette protection le site du 55 avenue de la Dhuis, occupé par la Guinguette du jardin de la Dhuis et dont l'usage consiste en la culture de jardins partagés, afin de tenir compte des observations portées par le public au sein du registre d'enquête publique.

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

6. Limitation des hauteurs trop timide dans certains secteurs (par exemple le quartier des Coutures)

La modification n°1 du PLU vise à limiter la hauteur des constructions dans plusieurs secteurs, tel que cela a été présenté en page 7 du Rapport de présentation figurant dans le dossier soumis à l'enquête publique. Plusieurs quartiers sont concernés : Plateau, Dhuis, Centre Sud, La Noue, Coutures.

La diminution moyenne des hauteurs est de 18% et atteint 32% dans certains secteurs UCa (quartier des Coutures), UGCSa (quartier Centre Sud). Dans les secteurs PLU où la hauteur n'était pas limitée par le PLU approuvé en 2011 (secteur UGCS dans le quartier des Coutures), il n'est pas possible de calculer un pourcentage de diminution puisque nous ne disposons pas d'une donnée de départ.

Le quartier des Coutures s'étend du sud de l'avenue de la République jusqu'à la limite communale limitrophe à Montreuil, constituée par la rue Etienne Marcel. Ce quartier se caractérise par une architecture hétérogène : immeuble de logements de R+10, à R+15 jusqu'à des maisons individuelles. Le PLU a donc divisé le quartier en plusieurs secteurs offrant chacun des droits à construire différents : UP, UC, UCa, UCb, UGSC, UGCSd. Mis à part le secteur UP, l'ensemble des secteurs PLU du quartier des Coutures ont subi une diminution des hauteurs.

Le cœur du quartier des Coutures se situe en secteur UC. Les hauteurs des constructions existantes y varient du R+1 au R+5. La modification n°1 du PLU prévoit une diminution d'un étage des hauteurs façade et des hauteurs plafond dans ce secteur, soit HF : 13 mètres (R+3) au lieu de 16 mètres, et HP : 16 mètres (R+4) au lieu de 19 mètres.

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

7. Manque de lisibilité de l'urbanisation future suite à la suppression des périmètres d'études

La procédure de modification n°1 vise à lever les périmètres de constructibilité limitée et non pas des périmètres d'études. Ces périmètres ont une durée de vie de 5 ans à compter de l'approbation du PLU et ne seront plus opposables aux pétitionnaires à compter de février 2016, alors même qu'aucune étude urbaine visant à définir un projet d'aménagement urbain global n'a été lancée.

Pour compenser cette disparition, la Ville a choisi de définir un périmètre d'études qui regroupe les deux périmètres et englobe des parcelles en sus. Ainsi, elle pourra lancer une étude urbaine qui permettra de définir un projet d'aménagement global. Le sursis à statuer pourra être opposé à des demandes d'autorisations d'urbanisme qui ne tiendraient pas compte et qui contraindraient la mise en œuvre dudit projet d'aménagement global.

Mettre en place un périmètre d'études permet à la Ville de disposer d'un outil opérationnel moins contraignant que les périmètres de constructibilité limitée. En effet, il permet une mutation du site sans devoir faire évoluer le PLU, d'autant qu'à compter du 1/01/2016 la Ville ne sera plus compétente en matière de PLU.

Afin de lancer cette étude urbaine la Ville sera accompagnée par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) puisque le périmètre d'études se situe pour partie sur le

périmètre de veille prospective Gallieni-République-Robespierre définie dans la convention partenariale Ville – EPFIF pour la période 2015-2020. Cette étude devra tenir compte des projets d'aménagement en cours de définition sur les territoires voisins : Montreuil, Paris 20^{ème}. La Ville se dote donc d'outils permettant d'avoir une vision de l'urbanisation future.

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

8. Quartier du plateau : surdensification trop importante au niveau du 82 rue Anatole France

La Cité Anatole France est un ensemble immobilier de sept bâtiments R+3 construits entre 1955 et 1957 dans le cadre de l'effort de construction de logements sociaux d'après-guerre. Elle se situe dans le quartier du Plateau à Bagnolet et accueille environ 350 habitants.

Les 146 logements de la Cité Anatole France ne répondent plus aux normes actuelles du logement social. Les surfaces des logements sont en dessous des surfaces habitables minimales fixées par la législation actuelle. A titre d'exemple, la superficie moyenne d'un appartement T2 y est de 32 m², alors que la superficie minimale en vigueur est de 46 m², et celle d'un appartement T4 de 54 m², contre 74 m² en vigueur aujourd'hui.

Cette résidence n'a fait l'objet d'aucun travaux lourds de rénovation et réhabilitation depuis sa construction. Ces bâtiments sont vétustes et ne correspondent plus aux normes d'habitabilité La nouvelle Municipalité, propriétaire de cette résidence, souhaite lancer ce chantier. Dans un premier temps grâce à une enquête sociale, le nombre de logements à reconstruire pour tenir compte des besoins des habitants (besoin de décohabitation, taille des logements...), sera défini. Ensuite, une étude de faisabilité urbaine et architecturale présentant un phasage des travaux devra être lancée. Les habitants seront associés à la mise en œuvre de ce projet.

Le PLU approuvé en 2011 a inscrit le 82 rue Anatole France en secteur UPL, où les hauteurs maximales sont les suivantes : Hauteur Façade (HF) : 13 mètres (R+3), Hauteur Plafond (HP) : 19 mètres (R+5). La modification n°1 du PLU vise à réduire la hauteur maximale des constructions dans ce secteur, en abaissant à 16 mètres (R+4) la HP. Le maintien de ce site en secteur UPL ne permet pas la reconstruction du même nombre de logements selon les surfaces d'appartements en vigueur aujourd'hui.

Lors de l'élaboration du projet de modification n°1 du PLU l'étude de faisabilité de démolition/reconstruction de ce site n'était pas lancée. C'est pourquoi, afin de se laisser une certaine liberté et souplesse, il a été proposé de faire évoluer le zonage de cette adresse en secteur UPLa offrant les hauteurs maximales suivantes : HF : 22 mètres (R+6), HP : 25 mètres (R+7).

Afin de tenir compte des observations du public, il est proposé de modifier le zonage de ce site, en l'incluant au secteur UPLb : HF : 16 mètres (R+4), HP : 19 mètres (R+5). L'étude de faisabilité à venir devra tenir compte de cette contrainte de hauteurs.

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

9. Devenir du stade de la Briqueterie avec installation du Collège

Le Code de l'Urbanisme (article R.123-9) fixe les destinations d'une construction. Neuf destinations sont définies : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt. Le Code de l'Urbanisme identifie également les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Le règlement du PLU doit fixer les conditions de réalisation des constructions ayant strictement pour destination celles identifiées par le code de l'urbanisme. Il ne peut pas détailler les destinations en sous-destinations, exemple pour l'habitation : habitation en accession / habitation sociale, exemple pour un CINASPIC : CINASPIC culturel, CINASPIC sportif...

La procédure de modification n°1 du PLU vise à faire évoluer le secteur PLU, en créant un sous secteur UPLc sur périmètre du Parc sportif de la Briqueterie et dans lequel seules des constructions de type CINASPIC pourront être aménagées. L'intention est ici de protéger et garantir la présence de cet équipement sportif sur ce site, contrairement au PLU approuvé en 2011, puisqu'il permet la mutation de ce site par l'accueil de nouvelles constructions de différentes destinations.

Lors de l'élaboration du dossier de modification n°1 du PLU, la volonté municipale a été de créer un secteur CINASPIC afin notamment d'affirmer la vocation sportive de ce site. Par ailleurs, une étude vient d'être lancée par la Ville afin d'identifier la capacité de restructuration du Parc sportif de la Briqueterie. Le maintien des activités actuellement proposées est le postulat de départ de cette étude.

Depuis l'élaboration du dossier de modification n°1 du PLU tel qu'il a été présenté en enquête publique, la réflexion sur le devenir et le repositionnement du collège Travail-Langevin actuellement situé au 174 rue Sadi Carnot a évolué. Le Conseil Départemental 93 a sollicité la Ville afin de pouvoir étudier la reconstruction de l'équipement hors site. L'étude de son repositionnement sur le site actuellement occupé par le Parc de la Briqueterie a été énoncée, il ne s'agit aujourd'hui que d'une option. Aucune étude de faisabilité n'a été lancée. C'est pourquoi l'étude concernant la restructuration du Parc sportif de la Briqueterie doit également intégrer une réflexion sur la possibilité de libérer du foncier en vue d'y construire le nouveau collège, tout en maintenant les activités sportives actuellement proposées et en veillant à leur pérennisation et renforcement.

Si le collège Travail-Langevin est reconstruit hors site, la Ville de Bagnolet pourra étudier la transformation du collège en groupe scolaire. Ce bâtiment bénéficie d'une protection au PLU (article L.123-1-5-3-2 du code de l'urbanisme) en tant que bâtiment remarquable. Le bâtiment devra donc être conservé dans toutes ses caractéristiques architecturales.

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

10. Liste des équipements "autorisés" pour les CINASPIC

Voici la définition d'un CINASPIC actuellement détaillé dans le règlement du PLU (partie définitions et glossaire) :

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Les CINASPIC comprennent les constructions et installations qui répondent aux besoins des habitants en matière d'équipements qu'il s'agisse d'équipements scolaires, de petite enfance, culturel, sportifs, de santé, ou destinés aux personnes âgées... il peuvent être privé ou public (exemple : un hôpital, une clinique) par contre les commerces tels une salle de sport privé ne font pas partie des CINASPIC.

Le Code de l'Urbanisme ne fixe pas de liste des constructions pouvant être considérées comme une CINASPIC.

Toutefois, il est proposé de modifier ainsi la définition actuellement inscrite dans le PLU, afin de compléter la liste des constructions considérée comme une CINASPIC.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux, nationaux ou gérés par un établissement public destinés principalement à l'accueil du public,
- les crèches et haltes-garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, à l'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpital (y compris les locaux affectés à la recherche), clinique, dispensaire, centre de santé, centre de court et moyen séjour, résidence médicalisée...,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées et de façon permanente,
- les équipements sportifs,
- les lieux de culte,
- les parcs d'exposition,
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activités, pépinières, incubateurs...),
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat,

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...),
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) ou de services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...).

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

11. Seuil parfois trop élevé pour les logements sociaux (ex 13000 m² en centre ville)

Dans le quartier Centre, zone PLU UCV, le seuil de surface des opérations d'habitation à partir duquel la réalisation de 35% des logements sociaux s'applique, est fixé à 2000 m².

Seul le sous-secteur UCVa fixe comme seuil 13000 m². Il s'agit en fait d'un cas particulier qui concerne le programme de la ZAC Benoît Hure et pour lequel la programmation est déjà fixée. Le programme prévoit la réalisation de 12328 m² de surface de plancher habitation détaillée ainsi : 10272 m² logements en accession, 2056 m² logements sociaux, soit 16% du programme. Ce programme fixé en 2013 ne prévoit pas la réalisation de 35 % de logements car il a été fixé avant le lancement de la procédure de modification n°1 du PLU. Suite à la concertation lancée par la nouvelle municipalité la répartition des logements a été revue 12683 m² de surface de plancher habitation détaillée ainsi : 135 logements en accession soit 9512 m² et 50 logements sociaux, soit 3171 m², représentant 25% du programme. L'équilibre financier de la ZAC Benoît Hure, projet public porté par la Ville de Bagnolet et la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et dont l'aménageur est la SEM Séquano Aménagement repose sur cette programmation. Le seuil a été fixé en fonction du programme afin de ne pas mettre en péril l'équilibre financier de la ZAC, dans le cas où un nouveau permis de construire devait être délivré suite à l'approbation de la modification n°1 du PLU.

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

12. Manque de mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle désigne le fait de disposer sur un territoire de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie en ville : logements, activités, commerces, équipements administratifs, culturels, de mobilité, de loisirs...

Le territoire de Bagnolet présente une mixité fonctionnelle car aucun quartier, aucun secteur PLU, n'est strictement occupé et destiné à une seule fonction urbaine. Chaque quartier offre une mixité des fonctions mêlant le logement à d'autres fonctions : activités, commerces, équipements publics, culturels, transports...

Le règlement du PLU encourage le maintien et le renforcement de cette mixité car, mis à part les secteurs PLU dédiés aux cimetières (UE) et aux CINASPIC qui couvrent seulement l'emprise foncière dédié à un équipement, aucun secteur PLU n'est strictement dédié à une seule destination de construction.

Par ailleurs, en ce qui concerne le commerce, la Commune souhaite renforcer son action et est actuellement à la recherche d'un partenaire expert (SEMAEST, CCI...) afin de préserver le commerce en Ville à l'image du partenariat engagé avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

LA PRISE EN COMPTE D'OBSERVATIONS SUPPLEMENTAIRES : PROPOSITIONS FAITES PAR LA VILLE

13. Extension de la zone UP existante rue Anatole France entre les rues Jeanne Hornet et Louise Michel en englobant les parcelles occupées par des pavillons (observation n° 20)

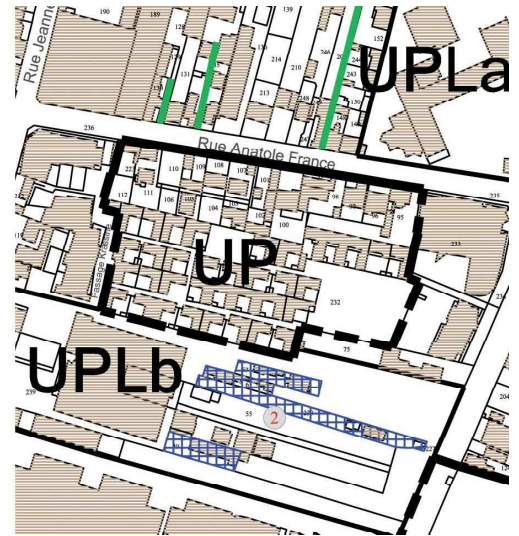
Afin de tenir compte de l'observation n°20, soutenue par de nombreuses personnes, la Ville souhaite faire évoluer le zonage du secteur UP situé rue Anatole France.

Tout comme pour l'évolution de zonage prévu le long du Sentier de la Tranchée (UPL → UP), cette évolution de zonage permettra de mieux tenir compte de la morphologie urbaine et architecturale de ce site, à savoir des maisons, en l'incluant dans un secteur au règlement plus protecteur et plus adapté à cette architecture.

00



*Extrait plan de zonage n°1
PLU approuvé*



*Extrait plan de zonage n°1
Proposition modification n°1
du PLU après enquête
publique*

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

14. Prise en compte du courrier de la DRIEA-IF sur les points n° 3 et n°4 concernant des dispositions réglementaires présentes dans la pièce 6 règlement pièce écrite.

Il est proposé de tenir compte du courrier d'observations formulé par la DRIEA-IF et reçu en Mairie le 15/10/2015.

Observation formulée par la DRIEA-IF

L'article 7 des zones UC, UCV, UD, UGCS, UM, UP et UPL ne peut pas avoir la vocation de prescrire la nature des matériaux à utiliser dans le cadre de la construction des façades (...) En conséquence, ces éléments devront être retirés du projet de modification avant son approbation.

Extrait du règlement projet de modification n°1 du PLU soumis à enquête publique (zone UC)

Article 7-1-1 - ajout de la disposition suivante :

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative, à condition que ce retrait soit au moins égal à 3 mètres et que cette partie de la construction ne compte pas d'éclairément autre que des pavés de verre.

Proposition d'évolution du règlement pour tenir compte de l'observation de la DRIEA-IF

Article 7-1-1:

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, le dernier niveau peut néanmoins présenter un retrait par rapport à la limite séparative, à condition que ce retrait soit au moins égal à 3 mètres et que cette partie de la construction ne compte pas d'éclairément ~~autre que des pavés de verre~~ d'ouverture.

Observation formulée par la DRIEA-IF

Le PLU ne peut édicter de règles propres à "habitation individuelle ou collective" dans le contenu des articles 4,10,12 du règlement des zones UC, UCV, UD, UGCS, UM, UP, UPL. Ces deux types de constructions n'appartiennent pas aux 9 destinations des constructions décrites par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

Les articles énoncés sont relatifs à :

- Article 4 : déchets ménagers,
- Article 10 : hauteur des rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement : 4 mètres,
- Article 12 : places de stationnement doivent être couvertes ou intégrées à la construction.

Le règlement du PLU distingue deux règles différents pour les logements individuels et collectifs. Cela n'est pas rendu possible par le code de l'urbanisme qui ne prévoit qu'un seul intitulé les constructions de logements, à savoir "habitation".

Afin de permettre de maintenir une distinction, il est proposé de remplacer le terme "logement individuel" par "construction à destination d'habitation comprenant 1 logement".

Ces propositions d'évolutions ont été communiquées pour avis à la DRIEA-IF Unité Seine Saint Denis, qui les a validé.

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

15. Règle de la pleine terre : ré-écriture de la définition

Il est proposé de revoir l'écriture de la définition de la pleine terre afin de la rendre plus compréhensible:

Projet de ré-écriture dans le cadre de la modification n°1 du PLU:

Espaces libres, Espaces de pleine terre, surfaces non imperméabilisés :

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est à dire ou il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au dessus du terrain naturel existant avant la réalisation du projet.

~~*Les surfaces non imperméabilisées sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :*~~

~~*— Espaces libres de toute construction ;*~~

~~*— Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.*~~

Les espaces de pleine terre sont composés des parties de terrain dont le sol reste en terre et ne fait l'objet d'aucun aménagement hors sol ou dans le sol, ni de revêtement de surface à l'exception d'engazonnement et de plantations imperméabilisant afin de permettre une infiltration des eaux pluviales.

Proposition de nouvelle écriture suite à l'enquête publique :

Espace de pleine terre :

Les espaces de pleine terre sont composés des parties de terrain libres de toute construction en élévation et ne faisant l'objet d'aucun aménagement hors sol ou dans le sol. Les espaces de pleine terre peuvent être traités en terre, ou recouverts d'un revêtement de surface perméable afin de permettre une infiltration des eaux pluviales.

Le Commissaire-enquêteur prend acte.

Document 2 : CONCLUSIONS ET AVIS.

A. Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur.

La Commune de Bagnolet, suite à la délibération du Conseil Municipal n°45 en date du 8 avril 2015 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU a demandé au Tribunal Administratif de Montreuil la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une Enquête Publique ayant pour objet le Projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Bagnolet.

- Cette Enquête Publique s'est déroulée pendant une période 31 jours consécutifs, allant du lundi 14 septembre 2015 au mercredi 14 octobre 2015 inclus en mairie de Bagnolet.
- La participation du public a été relativement faible durant les 20 premiers jours tout en étant en très forte augmentation à la fin de l'Enquête.
- Avant l'Enquête, le Commissaire Enquêteur a rencontré, à sa demande, Madame LALAUDE, Responsable du Service Etudes / Planifications (Direction de l'Aménagement).
- Un PV de synthèse a été transmis en Mairie le 22 octobre 2015 afin de lui communiquer les remarques faites par le public. Dans les délais requis, la Direction de l'Aménagement a remis un mémoire en réponse le 4 novembre 2015.

Après avoir :

- Etudié le dossier mis à disposition du public en Mairie de Bagnolet
- Vérifié l'affichage de la publicité dans les mairies lors des permanences, ainsi que la parution dans la presse.
- Examiné toutes les remarques et propositions faites par le public qui s'était exprimé.
- Rédigé un procès-verbal de synthèse des observations du public.
- Reçu et exploité le mémoire en réponse.

VU :

- Les différents codes et textes officiels concernés par le projet présenté.
- La décision n° E15000016/93 en date du 24 juin 2015 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Montreuil.
- L'Arrêté Municipal n°2015/467 du 30 juillet 2015 qui prescrit l'ouverture d'une Enquête Publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Bagnolet
- Les avis portés par les Personnes Publiques Associées.
- Les modifications apportées par la Commune de Bagnolet dans son mémoire en réponse afin de répondre à certaines attentes des citoyens s'étant exprimés.

Considérant :

- Que le projet de modification du PLU s'inscrit bien dans le cadre d'une Enquête Publique, et en respecte les modalités complémentaires.
- Le caractère exhaustif du dossier présenté.



B. Avis du Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire - Enquêteur émet un Avis Favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Bagnolet (93).

En émettant les recommandations suivantes :

- **Concernant l'objectif de construction de 35% de logements sociaux, préciser les critères amenant à la modulation de cet objectif selon les secteurs (recommandation DRIEA – IF)**
- **Réduire le nombre de secteurs ayant la même vocation afin d'éviter une trop forte sectorisation du territoire de Bagnolet (recommandation DRIEA – IF).**
- **Associer le Conseil de Quartier du Plateau et les Associations dans le cadre des projets de restructuration du Parc Sportif de la Briqueterie.**

Fait à Noisy-le-Sec, le 17 novembre 2015

Le Commissaire Enquêteur titulaire:

Fabrice CORBEAU

Document 3 : ANNEXES.

Annexe 1 : Ordonnance n°E15000016/93 du Tribunal Administratif de Montreuil du 24 juin 2015 désignant le commissaire enquêteur

Annexe 2 : Arrêté Communal n°2015/467 du 30 juillet 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Annexe 3 : Parutions dans les journaux Le Parisien 93 et le journal « Les Petites Annonces Légales »

Annexe 4 : Affiche

Annexe 5 : Certificat d'affichage

Annexe 6 : Procès-Verbal de Synthèse du 21 Octobre 2015

Annexe 7 : Mémoire en réponse du 4 novembre 2015, du Maire de Bagnolet