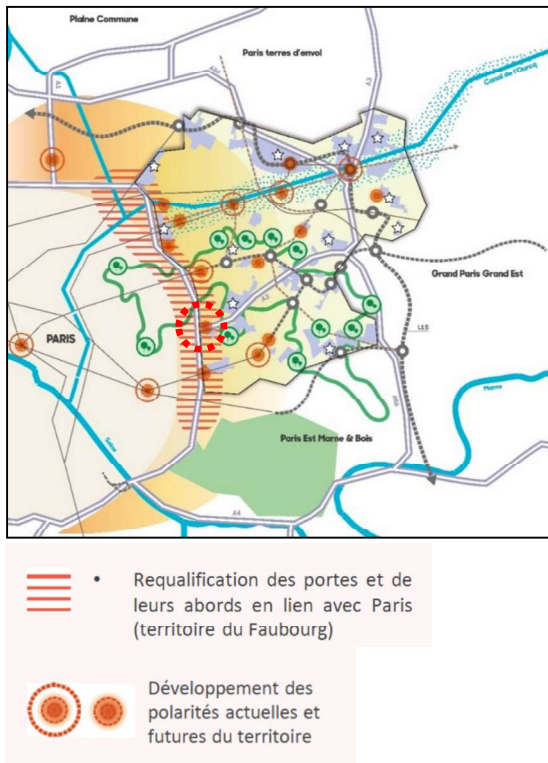


Extrait du PADD :

Le projet qui initie la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi permettra de conforter une polarité existante et s'inscrit dans un projet de requalification plus globale de la Porte de Bagnolet.



• **Axe 1 - Est Ensemble : vers une ville renaturée et de qualité pour tous**

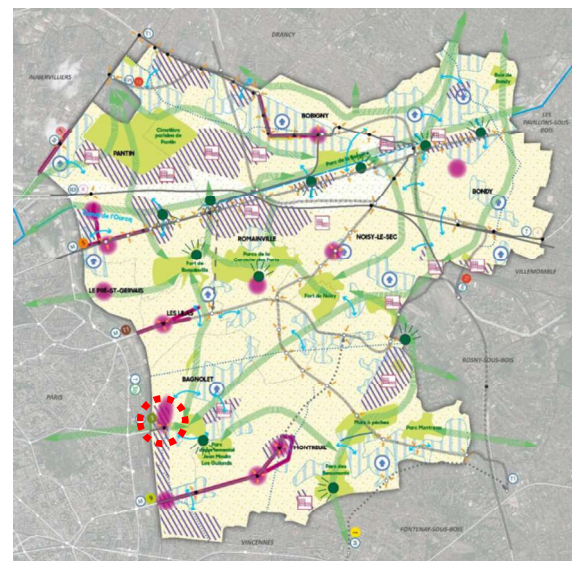
Cet axe vise à renforcer la mixité fonctionnelle et urbaine à l'échelle des quartiers, notamment autour des gares et des principaux accès aux transports collectif.

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi fait partie des « secteurs d'activités économiques ». Ils sont réservés majoritairement à l'activité économique, dont certains accueillent également du logement.

L'évolution envisagée, par l'autorisation de la sous-destination « Hébergement » ne

remet donc pas en cause la vocation dominante économique du secteur.

Le projet prévoit notamment une tour destinée à l'hébergement hôtelier, des commerces, un restaurant, des espaces de co-working permettant de conserver une vocation économique dominante y compris à l'échelle de l'emprise concernée par la procédure de modification simplifiée n°2.



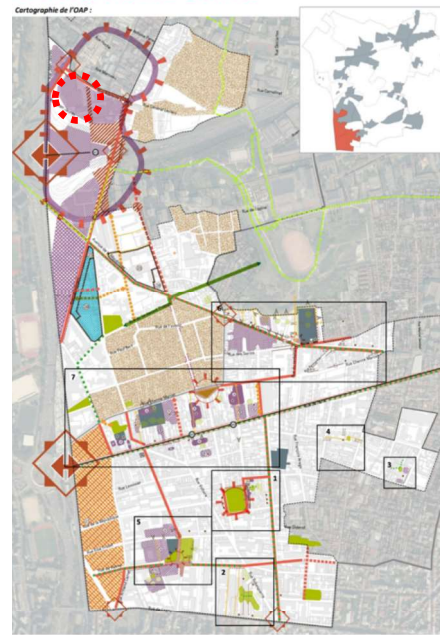
- Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat
- Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée
- Diversifier les formes d'habitat par une offre adaptée à tous (approche qualitative et quantitative)
- Maintenir et conforter la dimension économique des principaux quartiers (majoritairement mixtes au niveau fonctionnel) présentant une forte densité et diversité d'emplois et d'activités/bureaux
- Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services et d'artisanat
- Préserver et revaloriser les espaces existants à vocation exclusivement économique

Extrait des OAP :

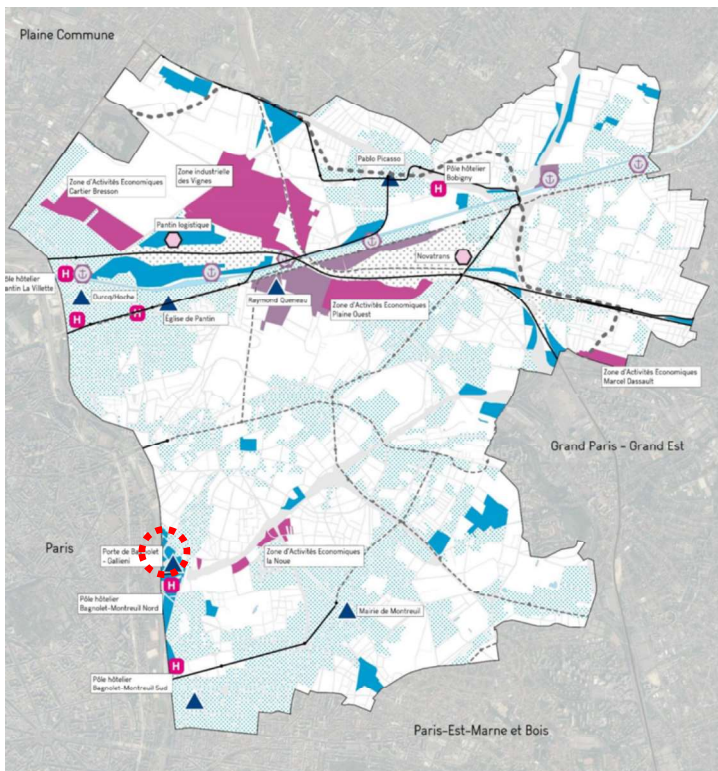
Les OAP thématiques et sectorielle « Faubourg-Fraternité-Coutures » traduisent aussi la possibilité d'envisager une mixité des fonctions sur cette zone en introduisant la sous-destination « Hébergement ».

« Le volet « dynamique des espaces économiques » de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « économie / commerce » a pour vocation d'exposer et de spatialiser la stratégie d'accueil des entreprises sur le territoire, en planifiant notamment l'évolution des grands sites d'activités existants, sans pour autant s'enfermer dans une politique de zonage qui viendrait ignorer la réalité de la mixité du tissu urbain et s'opposer aux principes de la ville multifonctionnelle. »

Faubourg Fraternité-Coutures



- Economie Emplois commerces**
- Commerces :**
- Ⓐ Périimètre comprenant de l'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif, des activités spécifiques et/ou de(s) commerces sur rue
 - Activités spécifiques
 - ▨ Périimètre à dominante d'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif
 - ▨ Périimètre à dominante de bureaux et/ou d'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif
 - ⊞ Secteur où les constructions ne doivent pas être à destination de logements
 - ⊞ Secteur à dominante d'activités
 - ⋯ Linéaire de rez-de-chaussée commercial à créer ou préserver
- Polarités :**
- ⊙ Promouvoir le développement économique



I. Dynamique des espaces économiques :

- Préserver et conforter les secteurs d'activités
- Requalifier les secteurs d'activités dans le cadre d'un projet d'aménagement
- Requalifier les zones d'activités et améliorer l'insertion urbaine
- ▲ Affirmer la vocation tertiaire de certains secteurs du territoire tout en préservant un équilibre avec les autres activités économiques et l'habitat
- ⊞ Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité économique dans une logique de mixité fonctionnelle et veiller à l'insertion urbaine des activités
- H Secteur à forte concentration d'hôtels
- ⊞ Port d'activité existant à préserver ou à créer
- ⬡ Site logistique stratégique à conforter
- ⊞ Conforter les sites logistiques ferroviaires

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DE CHANGEMENT APPORTÉS



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DE CHANGEMENT APPORTÉS

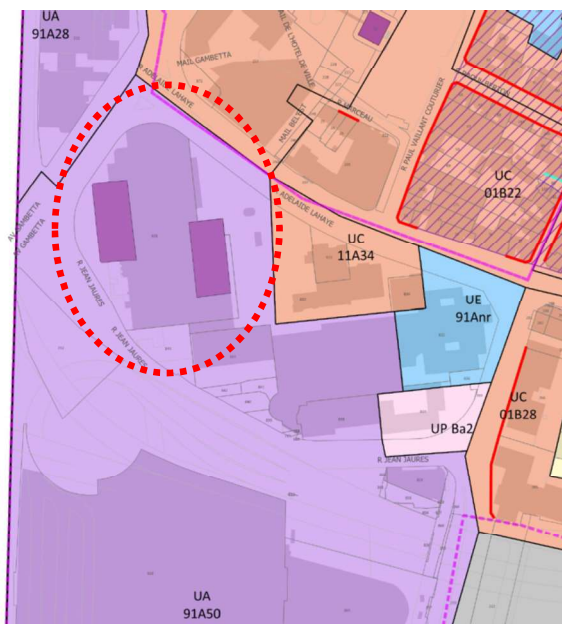
a. Évolution du plan de zonage

La procédure de modification simplifiée n°2 vise à **créer un secteur de projet UPBa3** : Projet « Tours Mercuriales » sur la Commune de Bagnolet, parcelle Z831, afin d'adapter les règles en vigueur et de permettre la réalisation du projet envisagé, **en lieu et place d'une zone UA***. Le futur zonage porte sur une construction existante.

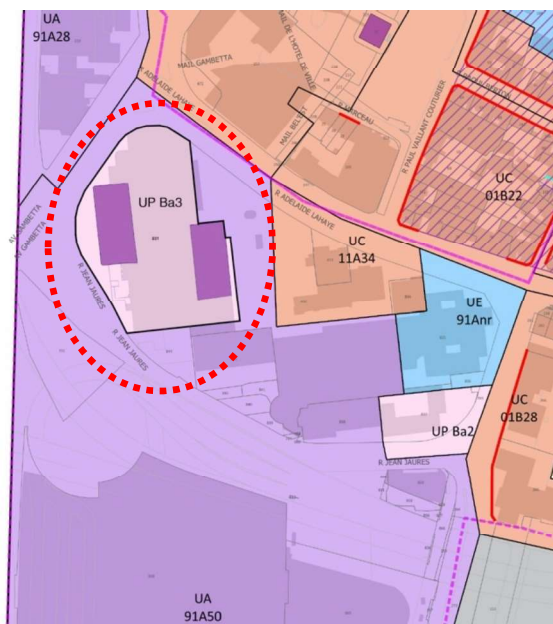
* « La zone UA encadre les secteurs d'activités économiques du territoire ».

Le plan de zonage sera modifié de la manière suivante :

Plan de zonage avant la modification simplifiée n°2



Plan de zonage après la modification simplifiée n°2



La procédure de modification simplifiée n°2 a pour effet de réduire de **0,87 ha** la zone UA au profit de la zone UPBa3.

Zones	PLUi en vigueur Surfaces en ha	MS n°2 Surfaces en ha	Évolution en ha
UA	391,96	391,09	-0,87
UC	552,96	552,96	-
UE	493,53	493,53	-
UH	923,62	923,62	-
UM	501,14	501,14	-
UP	122,9	123,77	+0,87
UR	483,06	483,06	-
A	28,62	28,62	-
N	421,92	421,92	-

b. Évolution du règlement écrit

L'élaboration du règlement de la zone UPBa3 est guidée par le projet porté sur les Tours Mercuriales, avec l'objectif de « simplifier » les dispositions en vigueur, tout en prenant en compte que :

- le projet porte sur une construction existante, identifiée au titre du patrimoine (niveau 2) par le PLUi, dont les possibilités d'évolution resteront encadrées par les dispositions prévues pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- les évolutions ne doivent pas avoir pour effet de réduire les possibilités de construire, ni de les augmenter de plus de 20%.
- les dispositions réglementaires sont reprises de l'ancienne zone UA et adaptées aux besoins

Les paragraphes suivants présentent donc les évolutions entre les dispositions actuellement en vigueur sur la parcelle (zone UA 91A50) et le projet de règlement de la zone UPBa3.

a. Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les Tours Mercuriales étaient à l'origine occupées par des bureaux et le règlement en vigueur autorise l'ensemble des destinations hormis les habitations (à l'exception des logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations).

La procédure de modification simplifiée n°2 a été engagée afin de permettre la mise en œuvre d'un projet de redéveloppement des Tours Mercuriales, qui comprend notamment une tour destinée aux logements étudiants et jeunes actifs. À ce titre, **la sous-destination « Hébergement » est donc autorisée.**

Le périmètre ne comporte pas de logements, à ce titre **l'autorisation sous condition des extensions et surélévations des logements existants n'est pas maintenue.**

Les autres destinations et sous-destinations ne connaissent pas d'évolution.

Les évolutions sont présentées dans le tableau à la page suivante : les ajouts apparaissent en vert et les suppressions en rouge.

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			À condition d'être destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations. <i>Les extensions et surélévations des constructions à destination de logements existantes à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 50m² de surface de plancher.</i>
Hébergement	En zone UPBa 3		
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	En zone UPBa 3		
Restauration	En zone UPBa 3		
Commerce de gros	En zone UPBa 3		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zone UPBa 3		
Hébergement hôtelier et touristique	En zone UPBa 3		
Cinéma	En zone UPBa 3		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			À condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.
Entrepôt			À condition d'être directement liées au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone
Bureau	En zone UPBa 3		
Centre de congrès et d'exposition	En zone UPBa 3		
Équipements d'intérêt collectif et services publics :	En zone UPBa 3		
Locaux et bureaux des administrations publiques	En zone UPBa 3		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	En zone UPBa 3		
Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	En zone UPBa 3		
Salles d'art et de spectacles	En zone UPBa 3		
Équipements sportifs	En zone UPBa 3		
Autres équipements recevant du public	En zone UPBa 3		
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole	En zone UPBa 3		
Exploitation forestière	En zone UPBa 3		

Articles	Dispositions en vigueur zone UA (91A50)	Dispositions proposées par la modification simplifiée n°2	Justifications / Observations
b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<u>À Bagnolet</u> : il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle	La disposition actuelle, souple, est reprise.
c. Implantation des constructions par aux limites séparatives	<u>À Bagnolet</u> : Sur les limites séparatives ou en retrait. <ul style="list-style-type: none"> Retrait minimum : H/2 et 3 mètres minimum. 	Il n'est pas fixé de règle	Les dispositions en vigueur permettent déjà de s'implanter en limite séparatives. De plus, le projet porte sur une construction existante et les possibilités d'évolution sont encadrées au titre du patrimoine (L.151-19 UC). Il n'est donc pas nécessaire de fixer de règles.
d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	<u>Généralités</u> : Il n'est pas fixé de règle : <ul style="list-style-type: none"> Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis pour les autres équipements recevant du public Dans un projet qui permet la préservation ou la reconstitution d'immeubles repérés au titre du patrimoine <u>Disposition générale régie par l'indice – À Bagnolet</u> : La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.	Il n'est pas fixé de règle	Le secteur UPBa3 concerne une construction existante pour laquelle les possibilités d'évolution sont encadrées au titre du patrimoine (L.151-19 UC). Il n'est donc pas nécessaire de fixer de règles.

Articles	Dispositions en vigueur zone UA (91A50)	Dispositions proposées par la modification simplifiée n°2	Justifications / Observations
<p>e. Emprise au sol des constructions</p>	<p>Emprise au sol limitée à 80% maximum de la superficie du terrain.</p> <p><u>Dispositions transversales :</u> Pour les terrains accueillant un urbanisme sur dalle existant à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), pour les aménagements, les obligations de pleine terre peuvent être remplacées par l'utilisation d'un coefficient de biotope uniquement pour la partie du terrain se trouvant sur dalle.</p> <p><u>Pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol existante, si elle est supérieure à ce qui est autorisée par le règlement, constitue alors l'emprise au sol maximale autorisée 	<p>Emprise au sol limitée à 90% maximum de la superficie du terrain.</p> <p><u>Pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol existante, si elle est supérieure à ce qui est autorisée par le règlement, constitue alors l'emprise au sol maximale autorisée 	<p>L'emprise au sol passe de 80% à 90% afin de correspondre aux besoins du projet.</p> <p>En effet, le premier projet dont le permis a été accepté prévoit l'augmentation de l'emprise au sol existante en particulier pour la réalisation d'une canopée composée de auvents soutenus par des poteaux au pied des tours. Cette disposition architecturale est essentielle à la qualification des espaces en termes d'échelle et de repère.</p> <p>Cela a pour effet d'augmenter les capacités de construire de 12,5% sur la zone, ce qui reste toutefois inférieur à la limite de 20% fixée par le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les dispositions relatives au patrimoine (L.151-19 CU), s'appliquant à la parcelle, ont été reprises</p>

Articles	Dispositions en vigueur zone UA (91A50)	Dispositions proposées par la modification simplifiée n°2	Justifications / Observations
<p>f. Hauteur des constructions</p>	<p><u>Dispositions particulières communes en toutes zones :</u> Il n'est pas fixé de règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des autres équipements recevant du public sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine <p><u>Dispositions spécifiques liées aux OAP sectorielles :</u> À l'intérieur des secteurs concernés par les OAP, dont « Faubourg-Fraternité-Coutures », les dispositions spécifiques sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au-delà des règles de hauteur fixées par le règlement, des hauteurs supérieures sont admises afin de permettre la mise en œuvre des orientations prévues par les OAP. <p><u>À Bagnolet :</u> Hauteur maximum autorisée : 50 mètres</p> <p>Nombre de niveaux maximum autorisés : R+15</p> <p>La hauteur sous dalle des RDC à l'alignement doit être de 4 mètres au minimum dans toutes les zones, sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des « ensembles bâtis et/ou urbains remarquables à préserver » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des bordures de sente, et des constructions à usage d'habitation comprenant un seul logement.</p>	<p>Hauteur maximum autorisée : 50 mètres</p> <p>Nombre de niveaux maximum autorisés : R+15</p> <p><u>Dispositions spécifiques liées aux OAP sectorielles :</u> À l'intérieur des secteurs concernés par les OAP, dont « Faubourg-Fraternité-Coutures », les dispositions spécifiques sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au-delà des règles de hauteur fixées par le règlement, des hauteurs supérieures sont admises afin de permettre la mise en œuvre des orientations prévues par les OAP. 	<p>Les anciennes dispositions de la zone UA sont reprises, car elles sont sans impacts sur le projet.</p> <p>Les dispositions générales du PLUi prévoient déjà une disposition pour les bâtiments existants : <i>« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicable à la zone, les autorisations de droit des sols ne peuvent être accordées que pour des travaux – en particulier des travaux d'extension – qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »</i></p> <p>En effet, les tours dépassent aujourd'hui la hauteur de 50m (environ 120 m).</p>

Articles	Dispositions en vigueur zone UA (91A50)	Dispositions proposées par la modification simplifiée n°2	Justifications / Observations
g. Nature en ville	<p><u>Dispositions communes en toutes zones</u></p> <p>Lorsque l'unité foncière de l'opération est supérieure à 500m² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces espaces doivent comporter un minimum de deux arbres à moyen ou grand développement par tranche de 100m² d'espace de pleine terre. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50m² est dépassé. <p>Dans l'ensemble des cas, une surface de 20m² de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.</p> <p>Rappel : Sauf disposition spécifique indiquée dans le corps du présent règlement, les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre.</p> <p><u>Disposition générale régie par l'indice</u></p> <p>Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>En plus de la règle ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.</p> <p><u>Pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le règlement. 	<p>Une part de 20% minimum de la superficie de terrain doit être traitée en coefficient de biotope</p> <p><u>Pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage :</u></p> <p>Le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le règlement.</p>	<p>Compte tenu des caractéristiques du site : parcelle bâtie à environ 90% et en partie sur dalle, il est nécessaire d'adapter l'objectif de Nature en ville.</p> <p>Le coefficient de biotope est donc plus adapté à la réalité du terrain et doit permettre une végétalisation également sur la dalle.</p> <p>De plus, la disposition relative aux éléments de patrimoine (Cf. emprise au sol) est reprise, ce qui doit permettre à minima de maintenir les espaces verts de pleine terre existants.</p>

Le fait de ne plus réglementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'a pas pour effet d'augmenter les capacités de construire de plus de 20% étant donné que le PLUi en vigueur prévoit déjà la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives latérales et en limite du domaine public et d'occuper 80% de l'emprise au sol.

De plus, cet article n'était pas réglementé « *dans un projet qui permet la préservation ou la reconstitution d'immeubles repérés au titre du patrimoine* », ce qui est le cas des Tours Mercuriales.

Seule l'évolution de l'emprise au sol de 80% à 90% a pour effet de générer une augmentation théorique des capacités de construire de 12,5%, ce qui reste inférieur à la limite de 20% fixée par le code de l'urbanisme. De plus, l'emprise au sol existante est déjà proche des 90%. Enfin, les autres dispositions (hauteur, implantation par rapport aux voies et emprises publiques) n'ont pas évoluées.