

République
française

Département de la
Seine-Saint-Denis

**MAIRIE DE
BAGNOLET**



Place Salvador-Allende
BP 35 - 93171 Bagnolet Cedex
Téléphone : 01 49 93 60 00
www.ville-bagnolet.fr

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
"EST ENSEMBLE"

27 AOUT 2019

Département du Développement
Territorial et Environnemental

LE MAIRE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

«EST ENSEMBLE»

27 AOUT 2019

367

Direction de l'Aménagement et des Déplacements

N/ref : TDM/CTHG/0819-02

EPT Est Ensemble

Monsieur Gérard COSME

Président

100 avenue Gaston Roussel

92232 Romainville Cedex

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
EST ENSEMBLE

22 AOUT 2019

COURRIER

À Bagnolet, le **16 AOUT 2019**

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Monsieur le Président,

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (dit PLUi) a été arrêté par le Conseil de Territoire d'Est Ensemble en sa séance du 28 mai dernier. Ce document de planification est le résultat de plusieurs mois de travail, de concertations publiques successives importantes ayant permis des échanges nourris entre acteurs publics, habitant.e.s, associations (...) afin de trouver, ensemble, les points d'accord permettant d'arrêter les grands principes de ce document fondateur de ce que deviendront nos villes demain.

Depuis plusieurs années maintenant, les Bagnoletaises et les Bagnoletais aspirent à un développement maîtrisé de leur Ville et sont particulièrement attachés à ce que son aménagement puisse être encadré afin de garantir à chacune et chacun un cadre de vie de qualité. Le PLUi vient réaffirmer l'attachement de nos territoires à cet enjeu majeur. Offrir à chaque habitant.e.s un parcours résidentiel de qualité est un engagement fort de la ville de Bagnolet et est ainsi consacré dans ce nouveau PLUi.

La Ville se développe et doit se développer en intégrant pleinement les préoccupations environnementales. La nature doit trouver toute sa place en Ville et notre responsabilité et d'y veiller. Le projet de PLUi que vous nous proposez, je le salue, comporte un volet environnemental exigeant et ambitieux. Il s'agira de préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversités majeurs, de créer et préserver les espaces verts privatifs et les cœurs d'îlots et, enfin, de valoriser le patrimoine environnemental, public et privé, de la Ville. Chaque opération devra, demain, réserver au moins 35 % de la surface du terrain à des dispositifs de nature en ville (préservation et aménagement d'espaces de pleine terre, aménagement de toitures terrasses en application d'un coefficient de biotope, ...).

Les évolutions d'une ville doivent par ailleurs être encadrées pour que son développement ne se fasse pas au détriment des populations qui y préexistent, notamment celles les plus en difficultés. C'est d'autant plus le cas lorsque notre territoire fait l'objet d'une attractivité toute particulière en raison, notamment, de son positionnement géographique en proximité immédiate avec Paris. Le rythme de développement, la densification et les évolutions urbaines doivent nécessairement se trouver encadrés pour que le développement de la ville ne se traduise pas par une production immobilière de médiocre qualité, sans intégration au tissu urbain existant et sans prendre en compte les enjeux sociaux et sociétaux de l'organisation territoriale de la cité.

Ce projet de PLUi, qui sera soumis prochainement à l'approbation, permettra de préserver les caractéristiques architecturales, paysagères et patrimoniales qui participent au maintien et à la préservation du territoire de faubourg. Par une extension conséquente des zones pavillonnaires existantes, ainsi qu'une réglementation renforcée sur ces secteurs et l'ajout de dispositions particulières aux secteurs de transition, les quartiers pavillonnaires de la Dhuys, du Plateau et des Coutures seront mieux protégés.

C'est par ailleurs avec satisfaction que nous constatons que les attendus posés par la ville de Bagnole en 2018 dans la charte encadrant les nouvelles constructions se voient consacrés dans le futur PLUi dans une logique d'amélioration continue du confort des logements du territoire et d'une meilleure qualité de l'habitat.

L'obligation de réalisation de 35 % de logements à caractère social pour chacune des opérations du territoire, associé à la modulation du seuil en fonction du quartier, permet de garantir une mixité sociale tout en rééquilibrant la localisation desdits logements sur l'ensemble du territoire communal. La préoccupation qui est la nôtre au regard de la production de logements à caractère sociaux et au renouvellement du parc préexistant, déjà traduite réglementairement par l'application de seuils sur l'ensemble du territoire communal au sein de notre PLU actuel, a été intégrée au projet de PLUi présenté. Nous souhaitons cependant à ce que le principe de couvrir l'ensemble du territoire communal soit maintenu.

Le territoire change et il importe que les collectivités que nous sommes se mettent en mesure d'accompagner ces mutations. Tel est le cas quand le PLUi propose la possibilité de faire évoluer le dispositif de linéaires commerciaux en linéaires actifs, évolution que je souhaite voir appliquer sur notre territoire, afin de permettre une plus grande mutabilité des locaux existants. Cette évolution que nous saluons s'inscrit par ailleurs pleinement dans la mise en œuvre des préconisations formulées par la SEMAEST suite à l'étude de revitalisation commerciale de 2018.

La présence du service public sur le territoire municipal est un enjeu de premier ordre tant il importe que l'action publique puisse se déployer en proximité des populations. Le projet de PLUi proposé permet d'assurer la préservation des équipements publics en assurant leur classification en secteurs dits d'équipement (zone UE).

Pour toutes les raisons ci-avant exprimées et parce que l'attachement qui est le mien à Bagnole et aux Bagnoletaises et aux Bagnoletais est indéfectible, je vous prie de prendre acte, Monsieur le Président, de mon avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui nous est présenté suite au Conseil de Territoire du 28 mai dernier.

Je vous prie par ailleurs de bien vouloir trouver, ci-joint annexé, un certain nombre de remarques techniques qu'il m'apparaît important de porter à votre connaissance afin que vous puissiez les intégrer au document qui sera soumis à approbation à l'issue de l'enquête publique.


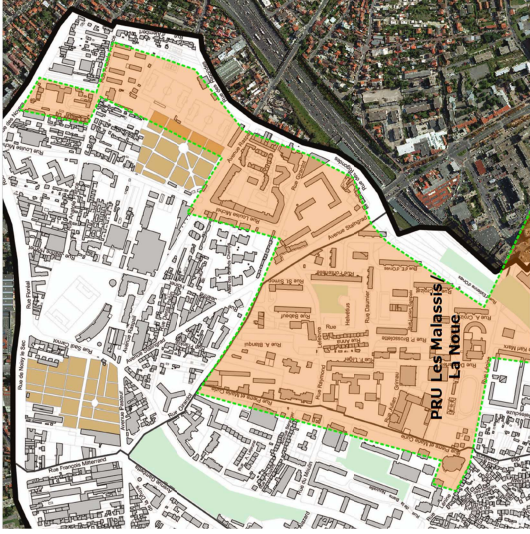
Convaincu que nous partageons cette même ambition pour notre territoire, je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, l'expression de mes cordiales salutations.

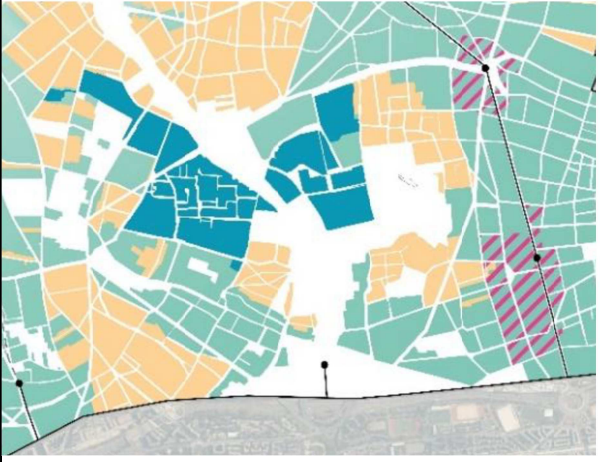
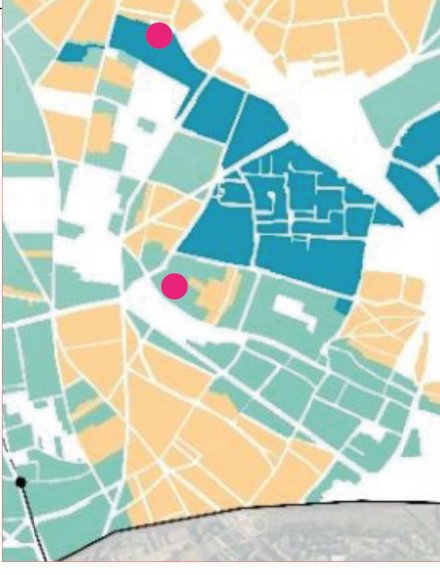
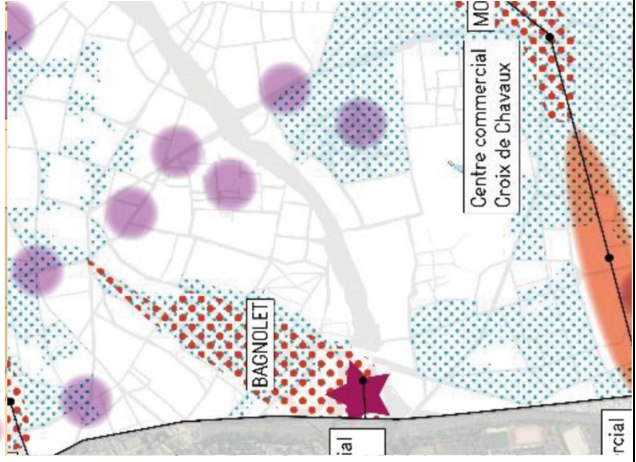




Tony DI MARTINO,



Maire de Bagnole

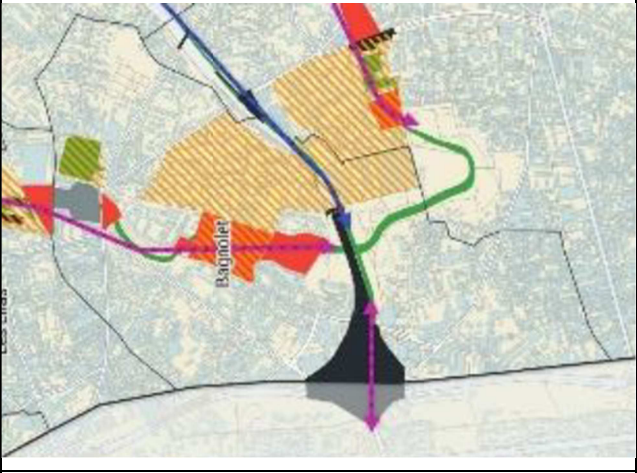

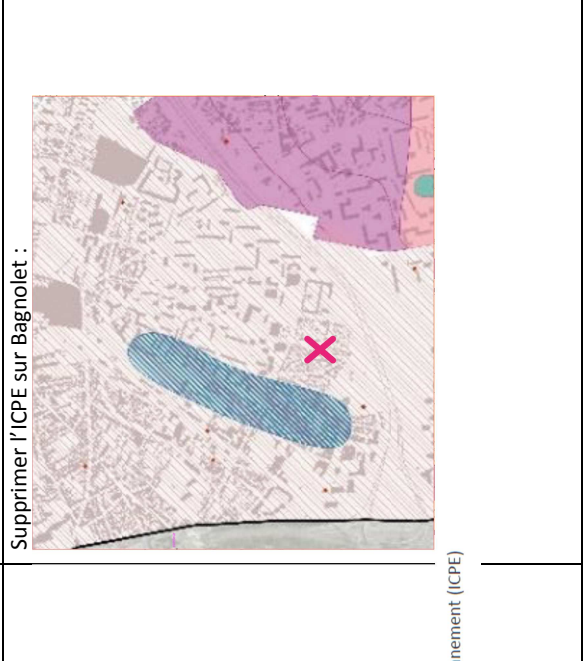
Remarques de la commune de Bagnolet sur le projet de PLUi arrêté en CT du 28 mai 2019


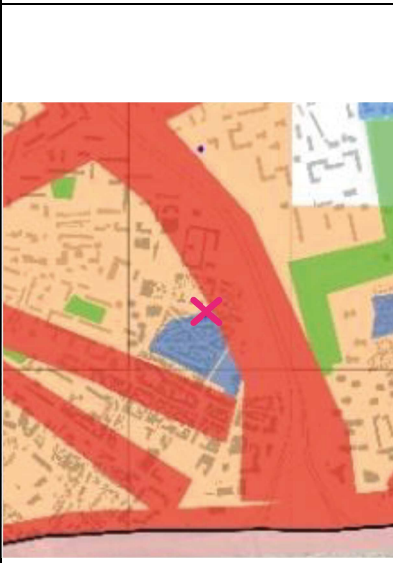
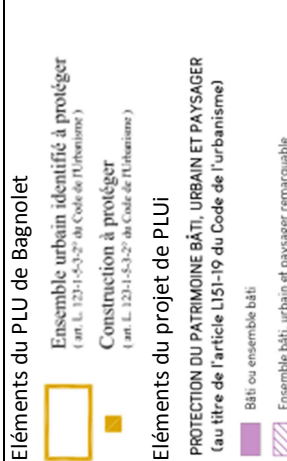
N° remar-que	Document	N° pa-ge	Élément à modifier	Proposition de modification	Justification de la modification
1	4.1. OAP thématiques	SO	4. OAP Ensemble des pièces 6. Plan de zonage_ documents graphiques Ensemble des pièces	-Proposer une échelle adaptée pour les exemplaires papier du document final (mais aussi pour ceux mis à la disposition du public lors de l'enquête publique). -Veiller à proposer une meilleure résolution des cartes sur la version informatique. Délimitation à corriger sur le modèle suivant pour la partie au Nord-Est	Rectification d'une erreur matérielle. L'échelle et la résolution des cartes du document arrêté rendent difficile la compréhension par les pétitionnaires et les services responsables de l'instruction des autorisations du droit des sols. Rectification d'une erreur matérielle.
2	4.1. OAP thématiques	8		 <p>Selon le sens donné à « secteur en projet de renouvellement urbain », voir s'il convient d'identifier la Capsulerie comme tel.</p>	Correction à apporter : -Erreur dans la délimitation du secteur de renouvellement urbain au Nord-Est de la commune. -Le quartier de la Capsulerie n'entre pas à ce jour dans un Programme de Renouvellement Urbain (ni le PRU ni le NPNRU), donc voir selon le sens donné à « secteur en projet de renouvellement urbain » s'il convient de l'identifier comme tel ou non.

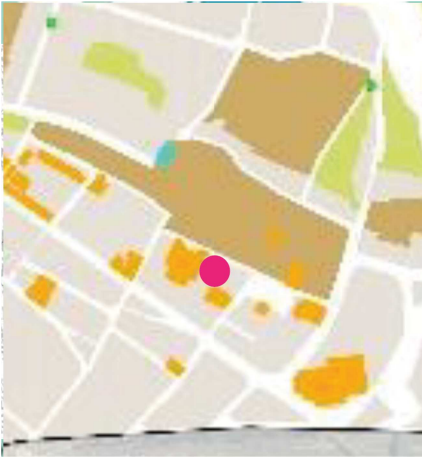
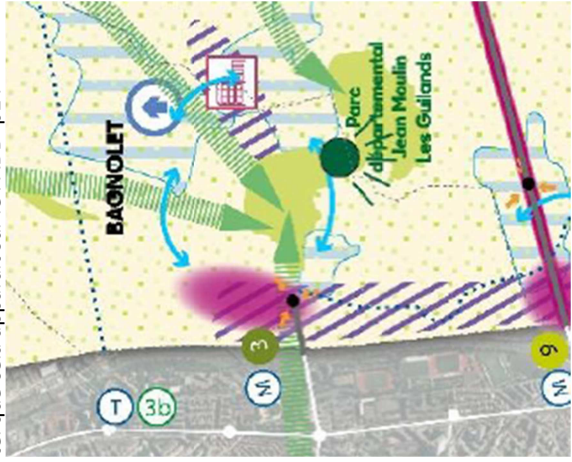
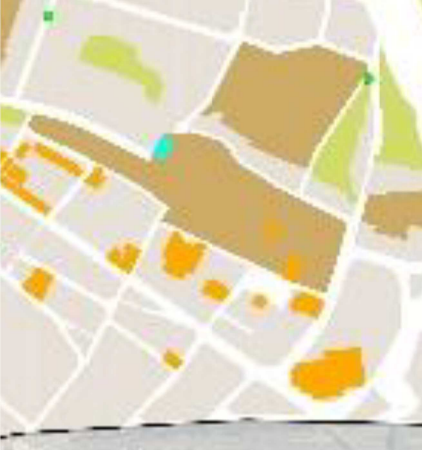

3	4.1. OAP thématiques	16	 <p>Préserver la mixité sociale et l'équilibre de l'offre, en privilégiant :</p> <ul style="list-style-type: none"> la réalisation de logements abordables (accession sociale ou logement intermédiaire), sur les secteurs qui subissent la plus forte pression foncière (Pantin, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Bagnolet et Montreuil) <p>Diversifier l'offre de logements dans les opérations de renouvellement urbain</p>	<p>-Mettre en blanc les emprises du collège travail et du futur collège :</p>  <p>-Mettre en blanc l'ensemble des zones UE sur le territoire de Bagnolet (secteurs où il n'y a pas de logements, et non destinés à en accueillir).</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Le collège travail et le futur collège dans le quartier du plateau sont des équipements publics qui ne sont pas destinés à accueillir du logement.</p> <p>Mettre en blanc l'ensemble des zones UE sur le territoire de Bagnolet (secteurs où il n'y a pas de logements, et non destinés à en accueillir).</p>
4	4.1. OAP thématiques	32	<p>Pôle de proximité à conforter</p> 	<p>Ajouter le pôle commercial Robespierre comme « pôle de proximité à conforter » :</p> 	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Le pôle commercial Robespierre est un pôle de proximité.</p>


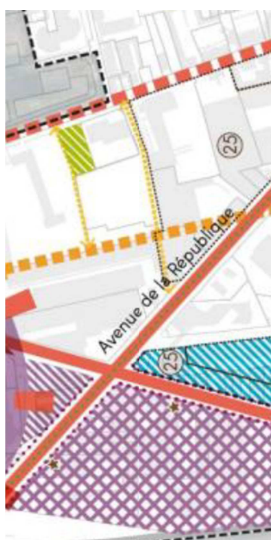
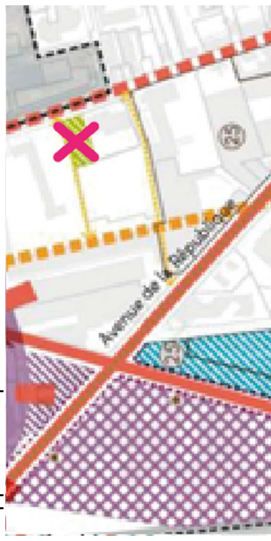
5	4.1. OAP thématiques	33	<p> Espaces commerciaux à rayonnement régional</p> <p>Remplacer par : « espaces commerciaux à rayonnement métropolitain »</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle. Correction à apporter : Concernant les grands centres-commerciaux présents sur le territoire, dont Bel-Est fait parti, il est indiqué "à rayonnement régional". Nous avions déjà signalé qu'il serait plus pertinent d'employer le terme de rayonnement "interdépartemental", "métropolitain" ou même "extra-intercommunal".</p>
6	4.1. OAP thématiques	36	<p>« Les futures opérations d'aménagement qui s'appuieront sur un réservoir de biodiversité et notamment au sein des espaces tampons identifiés devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'inscrire dans le prolongement de la trame verte et bleue au sein du projet : principe de perméabilité. Le projet prévoira le prolongement de la trame verte et bleue à sa propre échelle sous forme de prolongement linéaire ou en pas japonais. • Maintenir les ouvertures visuelles vers les composantes de la TVB. » 	<p>« Les futures opérations d'aménagement qui s'appuieront sur un réservoir de biodiversité et notamment au sein des espaces tampons identifiés devront :</p> <p>RETIRER LE PARAGRAPHE « S'inscrive dans le prolongement de la trame verte et bleue au sein du projet : principe de perméabilité. Le projet prévoira le prolongement de la trame verte et bleue à sa propre échelle sous forme de prolongement linéaire ou en pas japonais. »</p> <p>RETIRER LE PARAGRAPHE <ul style="list-style-type: none"> • « Maintenir les ouvertures visuelles vers les composantes de la TVB. » REPLACER PAR <ul style="list-style-type: none"> • « Maintenir les ouvertures visuelles vers les « éléments paysagers des réservoirs biologiques » </p> <p>Outre cette modification, il serait nécessaire de reformuler l'ensemble du texte de cette orientation qui n'est pas clair en apportant plus de précisions « opérationnelles » pour apprécier la compatibilité d'un projet avec les éléments de TVB à cette échelle, ou si de tels éléments n'existent pas à ce jour, de supprimer les paragraphes concernés.</p>
7	4.1. OAP thématiques	36		<p>Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter : Il manque des indications au sein du texte sur comment apprécier le fait qu'un terrain soit situé ou non au sein d'une zone tampon, notamment dans le cas d'un terrain « à cheval » sur la zone tampon.</p>

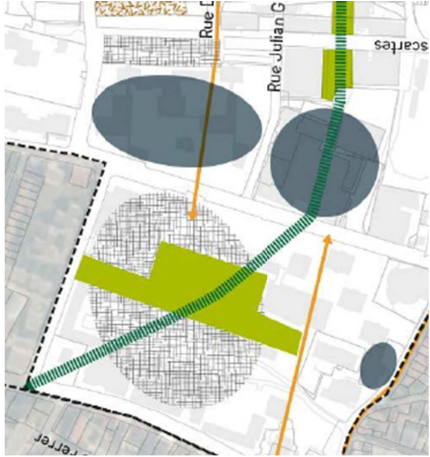



8	4.1. OAP thématiques	38	<p>Espaces tampons</p> 	<p>Supprimer les espaces tampons autour du square du 19 mars 1962, du square Scharbach, des jardins des buttes et du square Jules Ferry, ainsi que des cimetières :</p> 	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Les espaces suivants = square du 19 mars 1962, square Scharbach, jardins des buttes et square Jules Ferry ne sont pas de nature à être considérés comme des réservoirs de la TVB (ils ne sont pas identifiés comme tel dans l'ensemble des études d'EE sur la TVB)= il s'agit donc de supprimer les espaces tampons les concernant, ainsi que ceux autour des cimetières.</p> <p>En terme de forme, l'échelle actuelle de la carte ainsi que sa résolution rend problématique l'identification des parcelles concernées par les prescriptions relatives aux espaces tampons (notamment autour du château de l'étang et du parc Jean Moulin - Les Guiland).</p>
9	4.1. OAP thématiques	40	<p>« Au sein des zones tampons de mares identifiées, les futurs aménagements prévoiront la création de mares ou zones humides ou de jardins de pluie dans leurs aménagements. »</p>	<p>Si après vérification, cette disposition ne s'avère pas applicable en zone de carrière, rajouter une disposition dérogatoire pour ces zones.</p>	<p>Vérification à apporter : Vérifier que cette disposition est applicable en zone de carrières et compatible avec les prescriptions de l'IGC (Inspection Générale des Carrières)</p> <p>Précision à apporter : Si après vérification, cette disposition ne s'avère pas applicable en zone de carrière, rajouter une disposition dérogatoire pour ces zones.</p>


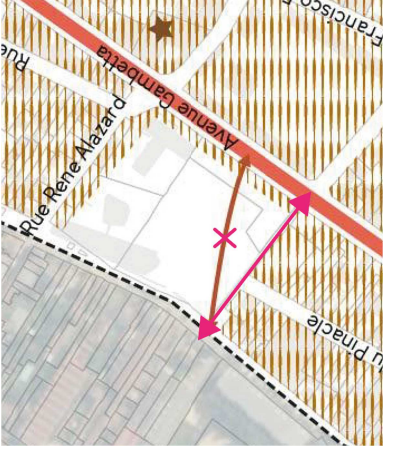

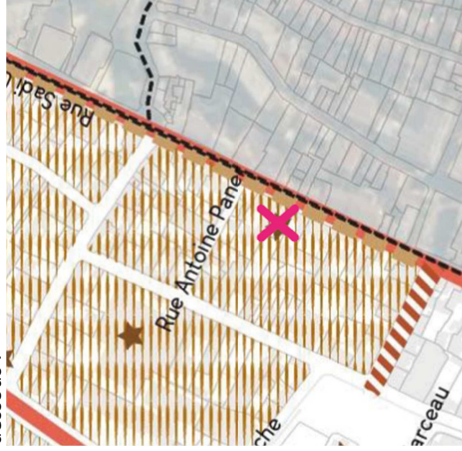
10	4.1. OAP thématiques	50		<p>Corriger les erreurs suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Supprimer la zone grise (cimetière) coté parisien en face de Gallieni ; -Rajouter la liaison avec les Lilas via la Dhuis ; -Rajouter le principe de trame verte sur la Noue Malassis (étude Interland NPNRU) ; -Corriger les erreurs relatives à la typologie urbaine sur l'ensemble de la carte: l'îlot identifié au sud de l'ancien cimetière n'est pas de l'habitat ancien (îlot en mutation) et de manière générale le zonage appliqué au centre-ville contient des erreurs ; -Rajouter une légende pour la flèche verte ; -Expliciter la signification d'« espaces supports » (rajouter « de développement de la biodiversité » etc...). 	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : La carte contient de nombreuses erreurs.</p> <p>Précisions à apporter : Le terme d'« espaces supports » n'est pas clair.</p>
11	4.1. OAP thématiques	54	<p>« Aucune nouvelle antenne relais ne pourra être implantée dans un rayon de cent mètres autour des établissements scolaires, crèches ou établissements de soins. »</p>	<p>« Aucune nouvelle antenne relais ne pourra être implantée dans un rayon de cent mètres autour des équipements sensibles tels que les établissements de soins, les équipements sportifs et ceux accueillant du jeune public tels que par exemple les crèches et les établissements scolaires... »</p>	<p>Précisions à apporter : Préciser le type d'équipements concernés.</p>
12	4.1. OAP thématiques	56	 <p>Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</p>		<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Erreur du système de géolocalisation qui correspond aux coordonnées d'un autre site situé à la Noue sur le terrain face au parc de la couverture de l'A3 qui n'est pas non plus un ICPE (à retirer totalement).</p>
13	4.1. OAP	64		<p>Supprimer le site pollué sur Bagnolez :</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p>

thématiques		 <p>◆ Sites pollués (BASOL)</p>		<p>Correction à apporter : Erreur du système de géolocalisation qui correspond aux coordonnées d'un autre site situé à la Noue sur le terrain face au parc de la couverture de l'A3 qui n'est pas non plus un site pollué (à retirer totalement).</p>
14	4.1. OAP thématiques	<p>« Pour favoriser ces apports solaires, on recherchera à ce que la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments limitent les effets de maques solaires sur les toitures et les façades, et cela pour l'ensemble des bâtiments existants et futures. Il sera recommandé d'appliquer la règle « L=H »</p>	<p>Préciser la formulation (écrit + illustrations) de cette orientation.</p>	<p>Précisions à apporter : Clarifier la formulation de cette orientation pour que l'on comprenne ce qui est de l'ordre de la recommandation ou de l'exigence.</p>
15	4.1. OAP thématiques	<p>Conception d'architecture bioclimatique</p>	<p>Préciser la formulation (écrit + illustrations) de cette orientation.</p>	<p>Précisions à apporter : Clarifier la formulation de cette orientation pour que l'on comprenne ce qui est de l'ordre de la recommandation ou de l'exigence.</p>
16	4.1. OAP thématiques	<p>Eléments du PLU de Bagnolet</p> <p>  </p> <p>Eléments du projet de PLU</p> <p>PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, URBAIN ET PAYSAGER (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>-Maintenir une protection uniquement sur les éléments identifiés au sein du PLU actuel Aussi bien les ensembles bâti et/ou urbains à préserver que les éléments de patrimoine ponctuel à laisser en niveau de protection 2 (patrimoine remarquable) ; -Retirer les nouveaux éléments qui ont été rajoutés qui ne figurent pas au sein du PLU.</p> <p>Mettre à jour les pièces suivantes = 4. OAP 4.1 OAP Thématiques 6. Plan de zonage_documents graphiques 6.1 Plan zonage Est Ensemble 6.2 Plan zonage Bagnolet 6.11 Plan Est Ensemble - Patrimoine</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Maintenir une identification et une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme uniquement sur les éléments actuellement identifiés et protégés au sein du PLU de Bagnolet au titre du L123-1-5-3-2. -Les « construction à protéger » du PLU sont à reprendre en « bâti ou ensemble bâti du PLU » de niveau de protection 2 (patrimoine remarquable) -Les « ensembles urbains identifiés à protéger » du PLU sont à reprendre en « ensemble bâti, urbain et paysager remarquable ».</p> <p>Un travail technique plus avancé doit être réalisé dans l'idée de pouvoir potentiellement intégrer de nouveaux éléments dans le cadre d'une future procédure de modification du PLU.</p>
17	4.1. OAP	<p>— Murs à protéger</p>	<p>Rajouter le square des clos à pêche en « murs à</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p>

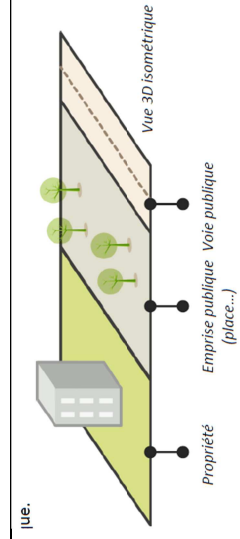
thématiques		<p>protéger » :</p> 	<p>Correction à apporter : Rajouter le square des clos à pêche en « murs à protéger ».</p>
18	<p>14 et 18</p> <p>4.2. OAP territoires</p>	<p>Etendre la zone concernée par l'orientation « Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services, de services, d'artisanat du centre-ville » sur Gallieni au centre-ville tel que cela apparaît sur le PADD p14</p> 	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Il y a une erreur de délimitation de la zone concernée par l'orientation « Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services, d'artisanat du centre-ville » identifiée au niveau de Gallieni qui devrait aussi englober le centre-ville. Cette remarque concerne les cartes p 14 et p18.</p>
			

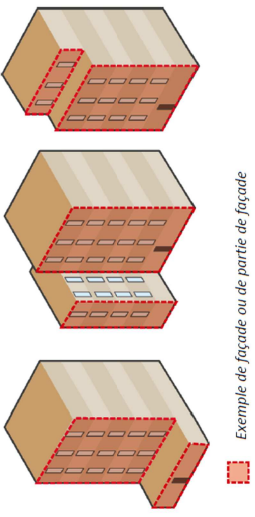
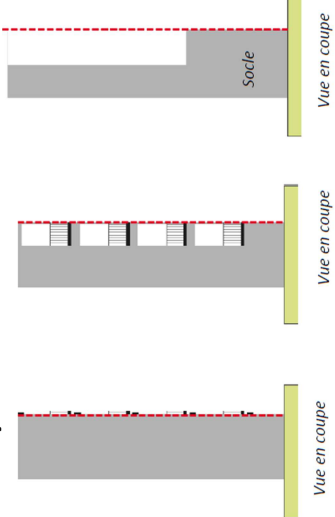
19	4.2. OAP territoriales	<p>Requalifier les quartiers inscrits dans le Programme de Renouveau Urbain et les inscrire dans une démarche de « banalisation » et d'intégration complète au reste du territoire</p> 	<p>Rajouter « secteurs préférentiels de développement à haute ambition environnementale et végétale » (présente p 19 de la même OAP pour le même type de figuré) au sein de la légende de la carte OAP territoire Faubourg :</p> <p>Secteurs préférentiels de développement à haute ambition environnementale et végétale</p> <p>Corriger le pictogramme suivant (sens des hachures) :</p> <p>Requalifier les quartiers inscrits dans le Programme de Renouveau Urbain et les inscrire dans une démarche de « banalisation » et d'intégration complète au reste du territoire</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Il y a un oubli au sein de la légende : Rajouter « secteurs préférentiels de développement à haute ambition environnementale et végétale » Le pictogramme de la légende correspondant aux quartiers NPNRU ne correspond pas au figuré utilisé sur la carte.</p>
20	4.3. OAP Sectorielles		<p>Supprimer l'espace vert à créer :</p> 	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : L'état d'avancement des réflexions liées à ce projet de création d'un espace vert au sein de ce secteur ne permet pas à ce jour d'en affirmer la faisabilité financière ni technique (impossible de le localiser avec autant de précision). Il est proposé de ne pas le faire apparaître au sein de cette orientation (si sa faisabilité vient à être confirmée, il sera intégré postérieurement par une future procédure de modification du PLU).</p>
21	4.3. OAP Sectorielles	<p>Résidentialisation à étudier</p> <p>Zone d'activités à conforter</p>	<p>Correction (erreur matérielle) :</p> <p>-Etendre la « résidentialisation à étudier » sur l'ensemble du quartier de la capsulerie et la résidence du square du 19 mars 1962.</p> <p>-En face du jardin de la couverture de l'A3, mettre les parcelles 518 516 497 en « zone d'activité à conforter » (ce qui correspond à la destination actuelle du terrain).</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Certains éléments ne correspondent pas à la destination actuelle ou projetée des espaces (Capsulerie, terrain La Noue). De plus, un mise à jour de certaines indications de l'orientation est nécessaire au vu de l'avancée des projets sur la capsulerie (étude urbaine) et sur les Malassis dans le cadre du NPNRU.</p>

<p>21 (suite)</p>			 <p>Améliorer l'offre des équipements</p>	<p>Mise à jour :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Supprimer l'indication « améliorer l'offre des équipements » sur le groupe scolaire Wallon Verne et sur la crèche Lenine.  <p>-Sur la capsularie = Décaler le futur espace vert « Requalifier et aménager les espaces paysagers des résidences ».</p> 	<p>Rectification d'une erreur matérielle. Correction à apporter : Il manque une légende pour le figuré de la flèche verte.</p>
<p>22</p>	<p>4.3. OAP Sectorielles</p>	<p>36</p>	 <p>Continuités vertes et écologiques continues à conforter ou à créer en liaison avec le parc des Hauteurs</p>	<p>Rajouter la légende</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle. Correction à apporter : Il manque une légende pour le figuré de la flèche verte.</p>

23	4.3. OAP Sectorielles	42			Repositionner la flèche sur le passage de Lorette : Correction à apporter : Le figuré (flèche) est mal placé.	Rectification d'une erreur matérielle. Correction à apporter : Le figuré (flèche) est mal placé.
24	4.3. OAP Sectorielles	42			Retirer le figuré (étoile) sur le bâtiment identifié ci-dessous :	Rectification d'une erreur matérielle. Correction à apporter : Cette localisation de correspond à aucun bâti à protéger.
25	4.4. OAP environnementales annexes	6			Rajouter une mention de renvoi à la p35 des OAP thématiques (et inversement).	Rectification d'une erreur matérielle. Précision à apporter
26	5.1 Règlement	SO			Disposition à rajouter au(x) chapitre(s) opportun(s).	Rectification d'une erreur matérielle. Précision à apporter : Rajouter que les CINASPIC bénéficient d'une dérogation pour l'application de l'ensemble des dispositions relatives aux règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol, et de stationnement des véhicules motorisés.
27	5.1	9	"Les orientations substitutives aux dispositions		Préciser que cette disposition ne concerne que les OAP	Rectification d'une erreur matérielle.

	Règlement	<p>réglementaires</p> <p>Les dispositions prévues dans une orientation peuvent être différentes de celles qui sont fixées par le règlement (implantation différente par rapport aux voies, aux limites séparatives hauteur différente, Dans ce cas, ne pouvant pas appliquer l'orientation de façon complémentaire au règlement, les dispositions prévues dans l'orientation se substituent à celles qui sont fixées par le règlement de la zone considérée</p> <p>Les projets sont alors OAP compatibles avec les OAP conformes au règlement, sauf en ce qui concerne les orientations dont le contenu est contraire à celui fixé par les dispositions réglementaires"</p>	sectorielles.	<p>Précision à apporter :</p> <p>Conformément aux échanges ville-EPT au cours de la procédure d'élaboration du document, n'étaient concernées par cette disposition que les OAP sectorielles. Or la formulation retenue au sein du document arrêté laisse entendre qu'il s'agit de l'ensemble des OAP (dont les thématiques).</p> <p>Préciser au sein du paragraphe l'article du Code de l'Urbanisme qui encadre cette disposition.</p>
28	5.1 Règlement	<p>« Le BRGM identifie des secteurs d'alignés de retraitement des argiles de niveau sur le territoire d'Est-Ensemble. »</p>	<p>« Le BRGM, Bureau de Recherche Géologiques et Minières, identifie des secteurs d'alignés de retraitement des argiles de niveau sur le territoire d'Est-Ensemble. »</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Précision à apporter :</p> <p>Précision signification « BRGM »</p>
29	5.1 Règlement	<p>« Dans le cas d'un permis délivré postérieurement au 1er janvier 2018, un permis modificatif pourra être délivré sur les bases du document applicable lors de la délivrance du permis, et ce jusqu'au 31 décembre 2021. »</p>	<p>Préciser au sein du paragraphe l'article du Code de l'Urbanisme qui autorise cette disposition.</p> <p>Dans le cas où aucun article du code de l'urbanisme ne rend possible cette disposition, rajouter =</p> <p>« Dans le cas d'un permis délivré postérieurement au 1er janvier 2018, un permis modificatif pourra être délivré sur les bases du document applicable lors de la délivrance du permis, et ce jusqu'au 31 décembre 2021. »</p> <p>« Cette disposition ne s'applique pas sur le territoire de Bagnolelet. »</p>	<p>Précision à apporter :</p> <p>Préciser au sein du paragraphe l'article du Code de l'Urbanisme qui concerne cette disposition.</p> <p>Si aucun article du code de l'urbanisme ne rend possible cette disposition, dans ce cas, préciser que cette disposition ne s'applique pas pour Bagnolelet.</p>
30	5.1 Règlement	Aires de stationnement	Aires de stationnement : préciser l'existence de dispositions spécifiques dans un rayon de 500m autour des transports en commun (reprises dans le PDUJF).	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Précisions à apporter</p>
31	5.1 Règlement	Aires de stationnement	Préciser l'article qui encadre ce paragraphe.	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Précisions à apporter.</p>
32	5.1	« Sous réserve des dispositions du Code de	Reformuler la phrase « sous réserve des dispositions	Rectification d'une erreur matérielle.

			l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, concernés par un emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sauf en cas de réalisation de la construction ou de l'aménagement prévu par l'emplacement réservé. »	(...) prévues par l'emplacement réservé ».	Correction à apporter : Reformulation demandée car peut faire penser que l'on peut réaliser un projet « mixte » intégrant le projet prévu par l'emplacement réservé avec d'autres éléments non prévus dans l'objet de l'emplacement réservé... or la loi prévoit uniquement la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé.
33	5.1 Règlement	18	Desserte des bâtiments par les véhicules de lutte contre l'incendie	Préciser clairement que si la voie de desserte est insuffisamment dimensionnée, la parcelle est inconstructible (comme c'est explicitement décrit p80).	Précisions à apporter
34	5.1 Règlement	25	p 25 à 31 = les destinations du dictionnaire commun	p 25 à 31 = les destinations du dictionnaire commun Reprendre les éléments de l'article R151-28 du code de l'urbanisme sur les destinations en lieu et place des éléments proposés ici	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter
35	5.1 Règlement	30	établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Intitulé = établissements d'enseignement « , » de santé « , » et d'action sociale (rajouter virgules pour bonne lisibilité).	Rectification d'une erreur matérielle. Correction à apporter
36	5.1 Règlement	33	Emprise publique: L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie (les parcs publics, places, aires de stationnement publiques etc.). Contrairement aux autres emprises publiques, les parcs publics ne génèrent pas de bande de constructibilité principale. Les équipements publics tels que les cimetières, écoles, terrains de sports, etc. ne sont pas considérés comme de l'emprise publique.	Reformuler la définition et la préciser.	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter : Définition de l'emprise publique à préciser car peu compréhensible « autres emprises publiques », « bande de constructibilité principale ».
37	5.1 Règlement	33		Proposer une coupe et / ou une autre formulation.	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter : L'illustration laisse penser que tous les éléments listés et dessinés doivent être présents pour avoir un statut de voie publique.
38	5.1 Règlement	33	Définition de l'alignement	Rajouter la définition du terme retrait en lien avec la définition du terme alignement.	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter : Seule la notion d'alignement est définie, pas celle de retrait, alors qu'elles sont complémentaires.

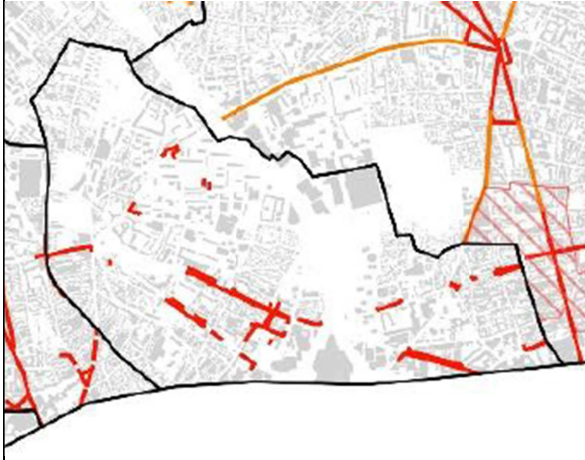
39	5.1 Règlement	34		Compléter l'ensemble des façades identifiables sur ces exemples. (même remarque p 57)	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter : Les schémas comportent des erreurs car certaines façades sur ces configurations données en exemple ne sont pas identifiées (même remarque p 57).
40	5.1 Règlement	34		Un quatrième schéma serait à rajouter représentant une construction en surplomb (inverse du 3ème schéma).	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter
41	5.1 Règlement	35	<p>« A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures ; • Les escaliers ; • Les rampes ; • Les abris de structure légère pour deux roues ; • Les saillies. » 	<p>« A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés, à condition de ne pas générer d'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les locaux pour ordures ménagères lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures ; • Les escaliers ; • Les rampes ; • Les abris de structure légère pour deux roues ; • Les saillies. » 	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter
42	5.1 Règlement	41	<p>« 1. Définitions</p> <p><u>Pièce principale</u> : Est considérée comme pièce principale, toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail</p> <p><u>Cour de souffrance</u> : Une cour de souffrance est un espace privatif, couvert ou non, délimité par des murs ou des bâtiments dont une au moins des dimensions est inférieure ou égale à 3mètres.</p>	<p>« 1. Définitions</p> <p><u>Pièce principale</u> : Est considérée comme pièce principale, toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail</p> <p><u>Cour de souffrance</u> : Une cour de souffrance est un espace privatif, couvert ou non, délimité par des murs ou des bâtiments dont une au moins des dimensions est inférieure ou égale à 3mètres.</p> <p><u>Construction contiguë</u> : Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë). »</p>	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter : Ajouter la définition des constructions contiguës présente dans PLU p 163.

43	5.1 Règlement	43	Emprise au sol « Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, les encorbellements, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux, les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite, les isolations thermiques par l'extérieur sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les sous-sols sont exclus, ainsi que les balcons ou terrasses sur une profondeur inférieure ou égale à 1mètre. »	Rajouter : « Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, les encorbellements, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux, les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite, les isolations thermiques par l'extérieur sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les sous-sols sont exclus, ainsi que les balcons ou terrasses sur une profondeur inférieure ou égale à 1mètre et d'une hauteur inférieure à 0,60m. »	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter
44	5.1 Règlement	49	« Calcul de la hauteur :•La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation se calcule en prenant la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du sol de référence avant travaux, à la date de dépôt de la demande. •Les entre sols n'entrent pas en compte dans le calcul du nombre de niveaux. »	Rajouter une définition de l'entre-sol.	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter
45	5.1 Règlement	49	Eléments non compris dans le calcul de la hauteur :•Gardes corps et édicules techniques et édicules d'accès, cheminées, locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, antennes de télévision et paratonnerres, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, par-vues, dans une limite de 3 mètres de hauteur. •Les serres de production agricole urbaine	Eléments non-compris dans le calcul des hauteurs = retirer les édicules techniques, édicules d'accès et dispositifs de climatisation.	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter
46	5.1 Règlement	51	« Pleine terre végétalisée : •Un espace de pleine terre végétalisée est un espace libre ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage. »	« Pleine terre végétalisée : •Un espace de pleine terre végétalisée est un espace libre ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage dans le sol et hors sol . »	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter
47	5.1 Règlement	53	« Clôtures perméables à la petite faune : Les clôtures désignent les obstacles séparant deux espaces en vue d'empêcher d'en sortir ou d'y pénétrer. Selon leur mise en œuvre, leur fonction ou leur esthétique, ces séparations auront des interactions avec la faune plus ou moins négatives et parfois même positives dans le cas des haies plantées d'espèces locales. »	Reformuler la définition des clôtures perméables à la petite faune.	Rectification d'une erreur matérielle. Reformulation à apporter : Définition des clôtures perméables à la petite faune peu claire (négatives et parfois positives) = à reformuler.
48	5.1	58	Construction annexe : Est considérée comme	Remplacer par la définition prévue par le lexique du	Rectification d'une erreur matérielle.

49	Règlement 5.1 Règlement	construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après : •une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, •une construction non contiguë à une construction principale, •d'une emprise au sol inférieure à 10 m ² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres. b. Aspect extérieur des constructions : <u>façades</u>	ministère (lexique national d'urbanisme fiche technique 13 décret n°2015-1783 du 28/12/2015) et autoriser les constructions contiguës sur Bagnolet	Correction à apporter : Constructions annexes= définition incorrecte (possibilité de construction contiguë). Proposition de la ville = intégrer la définition prévue par le lexique du ministère (lexique national d'urbanisme fiche technique 13 décret n°2015-1783 du 28/12/2015).
50	5.1 Règlement	b. Aspect extérieur des constructions : Façades commerciales : « •les saillies en façades commerciales (enseignes drapeaux...) doivent respecter les dispositions des règlements de voirie communal et départemental ; »	Ajouter une mention indiquant que « les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales ».	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter
51	5.1 Règlement	b. Aspect extérieur des constructions : Façades commerciales : « •les saillies en façades commerciales (enseignes drapeaux...) doivent respecter les dispositions des règlements de voirie communal et départemental ; » Clôtures « •un muret d'une hauteur minimale de 0,2 mètre et maximale de 0,8 mètre surmonté d'une grille ; »	b. Aspect extérieur des constructions Façades commerciales : « •les saillies en façades commerciales (enseignes drapeaux...) doivent respecter les dispositions des règlements de voirie communal et départemental ainsi que le Règlement Local de Publicité ; »	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter
52	5.1 Règlement	Définition de la pleine terre p 51 « •Il constitue un espace de jardin planté sur au moins 30% de sa surface qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. » P72 Nature en ville « la totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée »	Clôtures « •un muret d'une hauteur minimale de 0,2 mètre et maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ; » Reformuler pour lever la contradiction entre ces 2 règles.	Rectification d'une erreur matérielle. Correction à apporter : Proposer que la hauteur des murets puisse être comprise entre 0,20m et 1m (et non pas 0,80m) afin de pouvoir y intégrer les coffret techniques. Rectification d'une erreur matérielle. Correction à apporter : Contradiction entre ces 2 règles (au moins 30% ou la totalité ?).
53	5.1 Règlement	La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée. Ces espaces doivent comporter un minimum de : Lorsque l'unité foncière de l'opération est inférieure à 500m ² . •un arbre à moyen développement par tranche de 100m ² d'espace de pleine terre dont au moins 50% est entamée ; Lorsque l'unité foncière de l'opération est supérieure à 500m ² . •un arbre à grand développement ou deux arbres à moyen développement par tranche de 100m ² d'espace de pleine terre dont au moins 50% est entamée	Le terme « entamée » n'est pas adéquat = à reformuler.	Rectification d'une erreur matérielle. Précisions à apporter : Le terme « entamée » n'est pas adéquat = à reformuler.
54	5.1 Règlement	« Les arbres existants devront être préservés et tout abattage d'arbre impliquera un remplacement par un	Merci de vérifier si le code de l'urbanisme permet d'imposer une obligation d'autorisation préalable pour	Rectification d'une erreur matérielle.

55	5.1 Règlement	<p> sujet dont le développement à terme sera équivalent. De plus, tout abattage d'arbre devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la ville. Sont exemptés de cette nécessité de compensation, les parcelles qui garantissent le maintien d'au moins 5 arbres existants par tranche de 100m² d'espace de pleine terre une fois le projet réalisé »</p> <p>Pour les constructions au sein des périmètres de ZAC ou d'opérations NPNRU: En plus des dispositions ci-dessus, l'énergie grise des bâtiments existants devra être prise en compte (éléments détaillés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation «environnement», volet «énergie et climat»).</p>	<p>l'abattage d'arbres en dehors d'un EBC (dans le cas contraire, retirer cette obligation).</p> <p>Ce texte n'est pas clair, à reformuler.</p>	<p>Correction à apporter : Merci de vérifier si le code de l'urbanisme permet d'imposer une obligation d'autorisation préalable pour l'abattage d'arbres en dehors d'un EBC (dans le cas contraire, retirer cette obligation).</p> <p>Reformulation à apporter : Ce texte n'est pas clair, à reformuler. Rectification d'une erreur matérielle.</p>
56	5.1 Règlement	<p>« Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, dans le cas de bâtiments de plus de 10 logements ou de 600 m² de surface de plancher de logements: »</p> <p>Stationnement Règles concernant les véhicules motorisés :</p>	<p>« Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi, dans le cas de bâtiments de plus de 10 logements ou de 600 m² de surface de plancher de logements: »</p> <p>Règles concernant les véhicules motorisés : Sur Bagnolet, pour les EHPAD et les résidences étudiantes 1 place pour 5 chambres</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle. Coquille à corriger m² Précisions à apporter : si cette réglementation fait référence à un texte en vigueur, merci de préciser la référence au texte.</p>
57	5.1 Règlement	<p>Stationnement Règles concernant les véhicules motorisés : pour les EPHAD et les résidences étudiantes 1 place pour 3 chambres</p>	<p>Règles concernant les véhicules motorisés : Sur Bagnolet, pour les EHPAD et les résidences étudiantes 1 place pour 5 chambres</p>	<p>Correction à apporter : EHPAD et résidence étudiante = « 1 place pour 3 chambres » ne paraît pas en adéquation avec les besoins de ce type de public. Le taux de motorisation de ce type d'occupants étant de manière générale inférieure à la moyenne. A moins de dispositions contraignantes au sein du PDUJF, il est demandé que sur Bagnolet, la règle soit 1 place pour 5 chambres (en harmonisant avec la règle hébergement hôtelier et touristique).</p>
58	5.1 Règlement	<p>« Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation. »</p>	<p>Indiquer une surface minimale de SDP à partir de laquelle il y aurait une obligation à réaliser une aire de livraison (dont la dimension sera fonction des besoins de l'exploitation).</p>	<p>Précisions à apporter : Indiquer une surface minimale de SDP à partir de laquelle il y aurait une obligation à réaliser une aire de livraison (dont la dimension sera fonction des besoins de l'exploitation).</p>
59	5.1 Règlement	<p>e. Stationnement Dispositions générales : En cas de changement de destination d'une construction les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées, correspondant à la différence entre obligations liées à la destination actuelle de la construction et à sa destination future. Il n'est pas fixé de règle pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage pour les extensions et ou en cas de création de logements dans ces bâtiments. Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de place à réaliser.</p>	<p>Ajouter : « Disposition complémentaire sur la commune de Bagnolet : Ces prescriptions d'appliquent pour toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées. Dans le cadre d'une nouvelle construction, les places de stationnement devront être couvertes ou aménagées à l'intérieur de la construction, sauf impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'habitation comprenant un seul logement.»</p>	<p>Précisions à apporter : Stationnement – disposition complémentaires pour Bagnolet à ajouter : Texte issu du PLU actuel.</p>
60	5.1 Règlement	<p>e. Stationnement Règles concernant les locaux vélos, trottinettes,</p>	<p>e. Stationnement Règles concernant les locaux vélos, trottinettes,</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p>

61	5.1 Règlement	79	<p>poussettes, etc. : Ces locaux doivent être facilement accessible. La moitié de la superficie minimale imposée pour ces locaux doit se situer au rez-de-chaussée de la construction</p> <p>Constructions à sous-destination de bureaux : <ul style="list-style-type: none"> • Il est exigé la réalisation d'au moins 1,5m² pour 100m² de surface de plancher • Sur la commune de Montreuil il est exigé la réalisation d'au moins 3m² pour 100m² de surface de plancher Constructions à destination de commerces et activités de services, d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire et d'équipements d'intérêt collectif et services publics : <ul style="list-style-type: none"> • Il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés Etablissements scolaires : <ul style="list-style-type: none"> • Il est exigé au minimum 1 place pour 8 à 12 élèves </p> <p>Accès pour les véhicules motorisés : « le nombre d'accès à un même terrain est limité à un accès par tranche de 15 mètres de linéaire de rue. Pour les terrains d'angle, la règle est comptée une seule fois. »</p>	<p>poussettes, etc. : Ces locaux doivent être facilement accessible. Au moins la moitié de la superficie minimale imposée pour ces locaux doit se situer au rez-de-chaussée de la construction</p> <p>Précisions à apporter</p>	<p>Correction à apporter : Clarifier cette disposition en la reformulant</p> <p>Précisions à apporter : Ces prescriptions sont issues du PDUJF. Bien que nous comprenions leur bien-fondé, comment réussir à les appliquer étant donné que les effectifs scolaires, les nombres d'employés de bureau et le nombre d'employés des commerces ne sont pas indiqués lors du dépôt de demande d'autorisation du droit du sol ?</p>
62	5.1 Règlement	80	<p>Accès pour les véhicules motorisés : « le nombre d'accès à un même terrain est limité à un accès par tranche de 15 mètres de linéaire de rue. Pour les terrains d'angle, la règle est comptée une seule fois. »</p>	<p>Rajouter « Sur le territoire de Bagnolet, si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue. »</p>	<p>Précisions à apporter : Rajouter, pour Bagnolet, une des dispositions du PLU actuel concernant les terrains d'angle = « Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue. » p31 du PLU de Bagnolet.</p>
63	5.1 Règlement	80	<p>Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour</p>	<p>Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de lutte incendie et de collecte de déchets de faire aisément demi-tour</p>	<p>Précisions à apporter : Préciser ici, même si c'est sous-entendu, que l'on parle des véhicules de lutte incendie et de collecte de déchets.</p>
64	5.1 Règlement	81	<p>« Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire du réseau, et après avoir été au préalable autorisée. Les eaux issues des parkings subiront le traitement prescrit par le gestionnaire du réseau. »</p>	<p>Rajouter pour Bagnolet = « Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées. »</p>	<p>Précisions à apporter : Rajouter, pour Bagnolet, une des dispositions du PLU actuel concernant la réglementation en matière d'assainissement (p31) pour l'ensemble du territoire communal.</p>
65	5.1 Règlement	82	<p>« Les ouvrages de rétention enterrés ainsi que les pompes de relevage des eaux pluviales sont proscrits. »</p> <p>« La mise en œuvre de cuves enterrées, de pompes de relevage ou de descentes d'eau pluviale à l'intérieur des bâtiments est possible pour la récupération de l'eau de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. »</p>	<p>A reformuler (contradiction)</p>	<p>Reformulation à apporter : La formulation actuelle de ces deux réglementations porte à confusion car elles semblent contradictoires = à reformuler.</p>



Linéaire actif à protéger ou à créer

Linéaire actif à protéger

Linéaire commercial à protéger ou à créer

PLU de Bagnolez = linéaires identifiés sur le plan de zonage

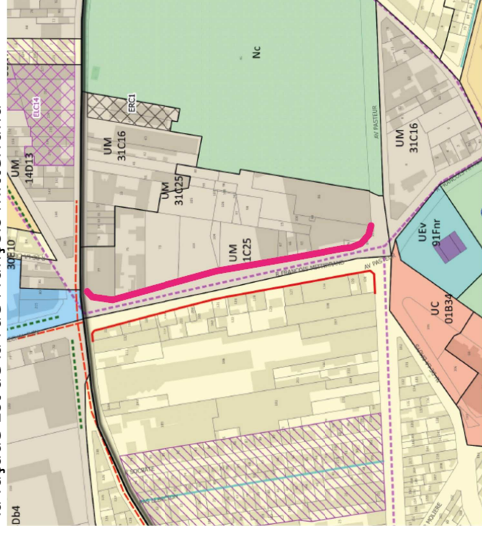
Rez-de-chaussées à vocation commerciale ou artisanale imposée (conformément à l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme)

Mettre à jour la carte

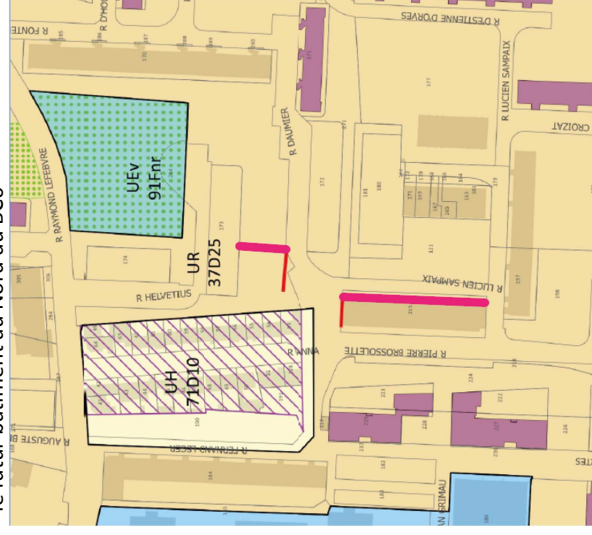
Transformer l'ensemble des linéaires commerciaux identifiés en « Linéaires actifs à protéger ou à créer » sur l'ensemble du territoire de Bagnolez sauf sur l'avenue Gallieni (à laisser en « linéaire commercial à protéger ou à créer »)

Rajouter en « linéaires actifs à protéger ou à créer » au titre de l'article L151-16 au sein du futur PLUi :

- la façade Est de la rue François Mitterrand



- le bâtiment BC6 aux Malassis, au niveau de la place Lucien Sampaix (réhabilitation prochaine des locaux)
- le futur bâtiment au Nord du BC6



Rectification d'une erreur matérielle.

Conformément aux échanges ville-EPT au cours de la procédure d'élaboration du document, il était convenu de reprendre l'ensemble des linéaires « rez-de-chaussée à vocation commerciale ou artisanale imposée » actuellement identifiés au sein du PLU au titre de l'article L123-1-5 en les transformant en des « linéaires actifs à protéger ou à créer » au titre de l'article L151-16 au sein du futur PLUi.



Or ces éléments ont été classés en « linéaires commerciaux à protéger ou à créer » au sein de la version arrêtée du projet de PLUi.

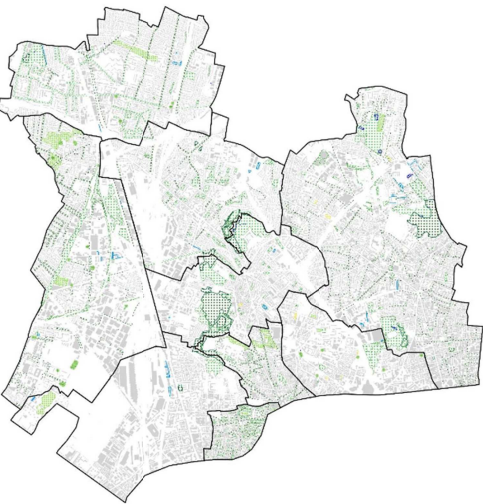
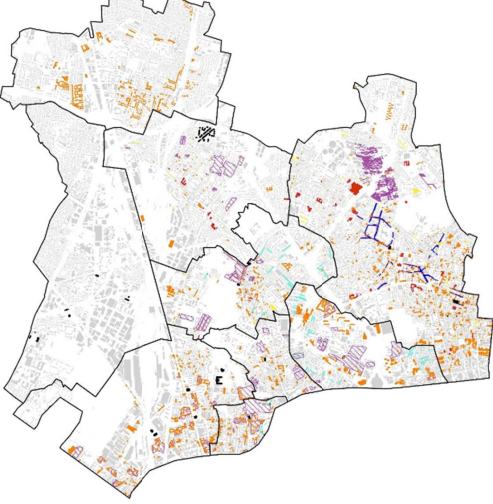
Afin de permettre une plus grande mutabilité des cellules, tout en maintenant une destination d'animation de linéaire de rue, il est demandé de transformer sur Bagnolez l'ensemble des linéaires commerciaux en linéaires actifs.

A noter que la disposition « linéaire commercial à protéger ou à créer » (et non actifs) sera à maintenir le long de l'avenue Gallieni (des 2 côtés) afin de pouvoir garantir l'arrivée d'activités commerciales au sein des futures opérations en projet le long de cet axe stratégique pour le développement de la commune à court terme.

De plus, les réflexions sur cette thématique ayant avancé depuis l'arrêt, il est demandé de pouvoir ajouter de nouveaux secteurs « linéaires actifs à protéger ou à créer » au titre de l'article L151-16 au sein du futur PLUi :

- la façade Est de la rue François Mitterrand
- le bâtiment BC6 aux Malassis, au niveau de la place Lucien Sampaix (réhabilitation prochaine des locaux)
- le futur bâtiment au Nord du BC6

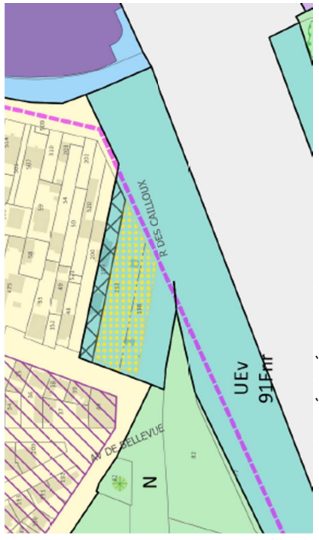
67	5.1 Règlement	86	« Dispositions particulières: Sur les communes du Pré Saint-Gervais, des Lilas et de Pantin, ainsi que le long de l'avenue Sadi Carnot à Bagnolet uniquement au sein de l'ensemble bâti patrimonial »	« Dispositions particulières: Sur les communes du Pré Saint-Gervais, des Lilas et de Pantin, ainsi que le long de la rue Sadi Carnot à Bagnolet uniquement au sein de l'ensemble bâti patrimonial »	Rectification d'une erreur matérielle. Correction à apporter : Remplacer « avenue » par « rue » Sadi Carnot
68	5.1 Règlement	91	<p>b. La mixité sociale </p> <p> Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux (au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme)</p>	Retirer le pictogramme	Rectification d'une erreur matérielle. Correction à apporter : Retirer le pictogramme qui correspond aux emplacements réservés au titre du L151-41 du code de l'urbanisme sur le plan 6.12 mixité sociale et crée une ambiguïté car il s'agit ici des dispositions relatives au L151-15 des seuils applicables aux périmètres de mixité sociale.
69	5.1 Règlement	91	Périmètres de mixité sociale	Corriger le texte en fonction des seuils appliqués selon les zones sur le plan 6.12 mixité sociale.	Rectification d'une erreur matérielle. Correction à apporter : Il y a des erreurs = les seuils ne correspondent pas à ceux du plan 6.12 mixité sociale = corriger le texte en fonction des seuils appliqués selon les zones sur le plan afin d'assurer la lisibilité de cette disposition.
70	5.1 Règlement	93	« Dispositions particulières: Sur la commune de Bagnolet: La hauteur minimum sous dalle des RDC à l'alignement doit être de 4mètres au minimum »	<p>Corriger « Dispositions particulières pour la commune de Bagnolet: La hauteur minimum sous dalle des RDC à l'alignement doit être de 4mètres 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 du L151-19 du code de l'urbanisme, des bordures de sente, et des constructions à usage d'habitation comprenant un seul logement »</p> <p>Cette disposition, ainsi reformulée, est à retirer de la p93, et à insérer comme disposition particulière à Bagnolet relative à l'indice 0 pour les implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à partir de la p 136 et ce dans l'ensemble des zones sur Bagnolet.</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter :</p> <p>-Reprendre pour Bagnolet le même type de dispositions que le PLU actuel (proposition de formulation dans la colonne « modifications à apporter ».</p> <p>-Emplacement de la disposition au sein du document version arrêtée = Cette disposition concerne la hauteur et devrait être retirée de ce chapitre p93 pour être intégrée au chapitre relatif aux dispositions applicables à l'indice 0 pour les Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à partir de la p 136 et ce dans l'ensemble des zones sur Bagnolet.</p>


71	5.1 Règlement	95	<p>f. Nature en ville</p> 	<p>Corriger les erreurs et mettre à jour avec les évolutions réglementaires apportées à la version arrêtée suite à cet avis.</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Il y a des erreurs sur la carte par rapport aux éléments de la version arrêtée et cette dernière est à remettre à jour avec les nouveaux éléments modifiés suite à cet avis (création de nouveaux espaces paysagers protégés.)</p>
72	5.1 Règlement	97	<p>« À l'intérieur des « espaces paysagers de grandes résidences » sont autorisées uniquement : » « Des aménagements nécessaires au stationnement et aux activités de loisirs et de plein air dans la limite de 30% d'emprise au sol »</p>	<p>Préciser le terme « aménagement ».</p>	<p>Précisions à apporter :</p> <p>Préciser le terme « aménagement » = des espaces imperméables ? des constructions ?</p>
73	5.1 Règlement	99	<p>g. Le patrimoine bâti</p> 	<p>Corriger les erreurs (identifier l'église comme monument historique...) et mettre à jour avec les évolutions qui seront apportées à la version arrêtée suite à cet avis ;</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Il y a des erreurs sur la carte (oubli de l'église qui est un monument historique) par rapport aux éléments de la version arrêtée et cette dernière est à remettre à jour avec les nouveaux éléments modifiés suite à cet avis.</p>
74	5.1	123	Destinations UH	Apporter les corrections suivantes :	Correction à apporter :

	Règlement		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="76 1326 199 1422">Hébergement hôtelier et touristique</td> <td data-bbox="199 1326 311 1422">Sur le territoire de Montreuil</td> </tr> <tr> <td data-bbox="76 1422 199 1518">Restauration</td> <td data-bbox="199 1422 311 1518">Sur le territoire de Montreuil</td> </tr> <tr> <td data-bbox="76 1518 199 1886">Autres équipements recevant du public</td> <td data-bbox="199 1518 311 1886">Sur le territoire de Montreuil</td> </tr> </table> <p>...sur le territoire de Montreuil, et ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage.</p>	Hébergement hôtelier et touristique	Sur le territoire de Montreuil	Restauration	Sur le territoire de Montreuil	Autres équipements recevant du public	Sur le territoire de Montreuil	<p>« Sur le territoire de Bagnolet » Autoriser sous condition : -les autres équipements recevant du public, -Restauration -l'hébergement hôtelier et touristique » « sous condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage »</p>	<p>En zone UH, autoriser les « autres équipements recevant du public », la Restauration, et l'hébergement hôtelier et touristique (sous condition) sur Bagnolet.</p>														
Hébergement hôtelier et touristique	Sur le territoire de Montreuil																								
Restauration	Sur le territoire de Montreuil																								
Autres équipements recevant du public	Sur le territoire de Montreuil																								
75	5.1 Règlement	123	<p>Destinations UA</p>	<p>Apporter les corrections suivantes= « Sur le territoire de Bagnolet »</p> <p>Autoriser = -les autres équipements recevant du public</p> <p>Autoriser sous condition = -les entrepôts - « sous condition d'être directement liés au fonctionnement de l'activité économique présente et autorisée sur la zone »</p>	<p>Correction à apporter :</p> <p>En zone UA, autoriser les « autres équipements recevant du public » et les entrepôts (sous condition) sur Bagnolet.</p>																				
76	5.1 Règlement	122	<p>Les destinations et sous destinations</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="667 1326 710 1422">Habitat :</td> <td data-bbox="710 1326 753 1422">Autorisé</td> <td data-bbox="753 1326 796 1422">Inexist</td> <td data-bbox="796 1326 938 1422">Autorisé sous condition.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="667 1422 710 1518">Logement</td> <td data-bbox="710 1422 753 1518"></td> <td data-bbox="753 1422 796 1518"></td> <td data-bbox="796 1422 938 1518">A Borely, dans la limite d'une construction à destination de logement par terrain.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="667 1518 710 1615">Hébergement</td> <td data-bbox="710 1518 753 1615"></td> <td data-bbox="753 1518 796 1615"></td> <td data-bbox="796 1518 938 1615"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="667 1615 710 1711">Commerces et activités de services :</td> <td data-bbox="710 1615 753 1711"></td> <td data-bbox="753 1615 796 1711"></td> <td data-bbox="796 1615 938 1711">...dans la limite de 250 m² de surface de plancher.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="667 1711 710 1886">Artisanat et commerce de détail</td> <td data-bbox="710 1711 753 1886"></td> <td data-bbox="753 1711 796 1886"></td> <td data-bbox="796 1711 938 1886">...de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances compatibles avec le caractère dominant de la zone.</td> </tr> </table> <p>Sur le territoire de la commune de Nogent-le-Sec, l'artisanat et le commerce de détail de moins de 150 m² de surface de plancher sont autorisés dans les linéaires identifiés sur le document graphique.</p>	Habitat :	Autorisé	Inexist	Autorisé sous condition.	Logement			A Borely, dans la limite d'une construction à destination de logement par terrain.	Hébergement				Commerces et activités de services :			...dans la limite de 250 m ² de surface de plancher.	Artisanat et commerce de détail			...de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances compatibles avec le caractère dominant de la zone.	<p>Corriger l'ensemble des erreurs matérielles des tableaux de destination de l'ensemble des zones.</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Il y a des erreurs sur les tableaux de destination qui « brouillent » la compréhension = certaines cases vertes (donc autorisée sur tous) et en même temps des conditions sont remplies pour tous (hors une destination ne peut être à la fois autorisée et autorisée sous condition).</p>
Habitat :	Autorisé	Inexist	Autorisé sous condition.																						
Logement			A Borely, dans la limite d'une construction à destination de logement par terrain.																						
Hébergement																									
Commerces et activités de services :			...dans la limite de 250 m ² de surface de plancher.																						
Artisanat et commerce de détail			...de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances compatibles avec le caractère dominant de la zone.																						
77	5.1 Règlement	133	<p>Destinations UE</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="938 1326 1086 1886">Autres équipements recevant du public</td> <td data-bbox="1086 1326 1235 1886">Sur le territoire de Montreuil</td> </tr> </table>	Autres équipements recevant du public	Sur le territoire de Montreuil	<p>Apporter les corrections suivantes : « Sur le territoire de Bagnolet »</p> <p>Autoriser : -les autres équipements recevant du public.</p>	<p>Correction à apporter :</p> <p>En zone UE, autoriser les « autres équipements recevant du public » sur Bagnolet.</p>																		
Autres équipements recevant du public	Sur le territoire de Montreuil																								
78	5.1 Règlement	136	<p>a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Dispositions transversales : « Une implantation différente de celle autorisée est autorisée pour les extensions et surélévation de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante : dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante. »</p>	<p>Reformuler en écrivant clairement que l'implantation à l'alignement est possible aussi dans ces conditions, et ce pour des raisons de qualité urbaine et/ou paysagère.</p>	<p>Reformulation à apporter :</p> <p>La formulation actuelle laisse penser que la dérogation concernant l'implantation n'est possible qu'en recul, il est demandé qu'il soit clairement écrit que l'implantation à l'alignement est possible aussi dans ces conditions, et ce pour des raisons de qualité urbaine et/ou paysagère.</p>																				
79	5.1 Règlement	136	<p>a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Supprimer « hormis pour les autres équipements recevant du public. » sur Bagnolet.</p>	<p>Correction à apporter :</p>																				







80	5.1 Règlement	136	<p>Dispositions transversales : « Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis pour les autres équipements recevant du public. »</p> <p>a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Dispositions transversales : « • Pour les saillies sur le domaine publique, se référer au règlement de voirie applicable sur la commune »</p>	<p>« Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »</p> <p>Mentionner la réglementation départementale :</p> <p>« • Pour les saillies sur le domaine public communal et départemental, se référer au règlement de voirie applicable sur la commune »</p>	<p>Une distinction entre les différentes catégories de CINASPIC n'est pas souhaitée sur Bagnolet. Il est demandé à ne pas fixer de règles pour l'ensemble des CINASPIC, toutes catégories confondues (même les autres équipements recevant du public). Précisions à apporter : Mentionner la réglementation départementale.</p>
81	5.1 Règlement	136	<p>Rajouter : « • Pour les saillies sur le domaine public, se référer au règlement de voirie applicable sur la commune. Dispositions spécifiques au territoire de Bagnolet : Les saillies sur le domaine public communal sont autorisées si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 mètres. Ils doivent satisfaire aux règles suivantes : - pour l'aménagement d'immeubles existants : 0,15 mètre de profondeur jusqu'à 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir, 0,25 mètre de profondeur de 3 mètres à 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir ; 0,80 mètre de profondeur au-dessus de 4,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir. - pour les constructions neuves : la profondeur de la saillie ne doit pas excéder 0,80 mètre, la partie inférieure de la saillie doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 mètres au-dessus du trottoir. Dans tous les cas, les saillies d'une construction doivent être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 mètre. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent présenter des saillies spécifiques à condition de satisfaire aux règles suivantes : la profondeur de la saillie ne doit pas excéder 1,50 mètre, la partie inférieure de la saillie doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 mètres au-dessus du trottoir. Au-delà de ces dispositions, une implantation cohérente avec les constructions existantes voisines peut être imposée pour des raisons d'architecture et de paysage urbain »</p>	<p>Précisions à apporter : Intégrer au document les dispositions spécifiques sur Bagnolet présentes dans le PLU actuel p12.</p>	
82	5.1	142	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par	Corriger le texte ainsi :	Correction à apporter :


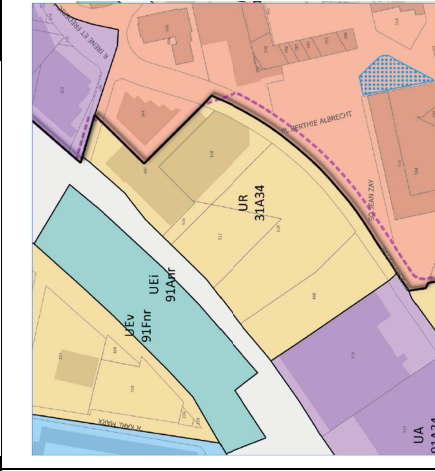






83	Règlement 5.1 Règlement	146	l'indice 7 « Saillies en surplomb du retrait de 3 mètres : Les saillies en surplomb du retrait de 3 mètres sont autorisées dans la limite de 1,50 mètre de profondeur à compter du dit retrait et à partir du 3 ^{ème} niveau (R+2) pour la réalisation de balcons. » « • Les surélévations constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont admises dans la limite d'un niveau. Ce dispositif s'applique si la surélévation n'entraîne pas de création de vue nouvelles et ne s'applique pas par rapport aux limites séparatives de fond de terrain lorsque le retrait est obligatoire » « • L'implantation des constructions annexes est libre »	« Saillies en surplomb du retrait de 3 mètres : Les saillies en surplomb du retrait de 3 mètres sont autorisées dans la limite de 1,50 mètre de profondeur à compter du dit retrait et à partir du 3 ^{ème} niveau (R+2) pour la réalisation de balcons. » Cette disposition ne s'applique pas sur le territoire de Bagnolet. Corriger le texte ainsi = « • Les surélévations constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont admises dans le prolongement de l'existant et dans la limite d'un niveau. Ce dispositif s'applique si la surélévation n'entraîne pas de création de vue nouvelles et ne s'applique pas par rapport aux limites séparatives de fond de terrain lorsque le retrait est obligatoire » Cette disposition ne s'applique pas sur le territoire de Bagnolet. Sur le territoire de Bagnolet, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUI (XX/XX/XXXX) implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement. » « • L'implantation des constructions annexes est libre », cette disposition ne s'applique pas sur le territoire de Bagnolet.	Il est demandé à ce que ne soit pas appliquée sur le territoire de Bagnolet la disposition relative aux saillies en surplomb du retrait de 3m. Correction à apporter : Il n'est pas souhaité que soit appliqué sur le territoire de Bagnolet la disposition relative aux surélévations des constructions existantes non conforme tel que rédigé au sein de la version arrêtée. Il est demandé que soit rajoutée une disposition actuellement présente au sein du PLU en lieu et place. L'application sur le territoire de Bagnolet de la disposition relative à l'implantation libre des constructions annexes n'est pas souhaitée.
84	5.1 Règlement	152	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par l'indice 1 Implantation par rapport aux limites séparatives : « L'implantation des constructions est libre (sur les limites séparatives ou en retrait). »	« L'implantation des constructions peut se faire sur les limites séparatives ou en retrait. »	Correction à apporter Formulation peu claire.
85	5.1 Règlement	152	Dispositions qui s'appliquent aux secteurs régis par l'indice 1 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain : « 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 6 mètres. »	Corriger le texte ainsi : « 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 6 mètres, sauf sur le territoire de Bagnolet où cette distance minimale est de 4 mètres. »	Correction à apporter Sur le territoire de Bagnolet, Il est demandé que la disposition relative à la distance minimale entre deux constructions sur un même terrain soit de 4 mètre (comme au sein de l'article 8 du PLU actuel) et non de 6 mètres comme indiqué au sein de la version arrêtée. En effet, la diminution de cette distance minimale participe à une gestion plus économe de l'espace.
86	5.1	157	Implantation des constructions les unes par rapport	Implantation des constructions les unes par rapport	Correction à apporter :

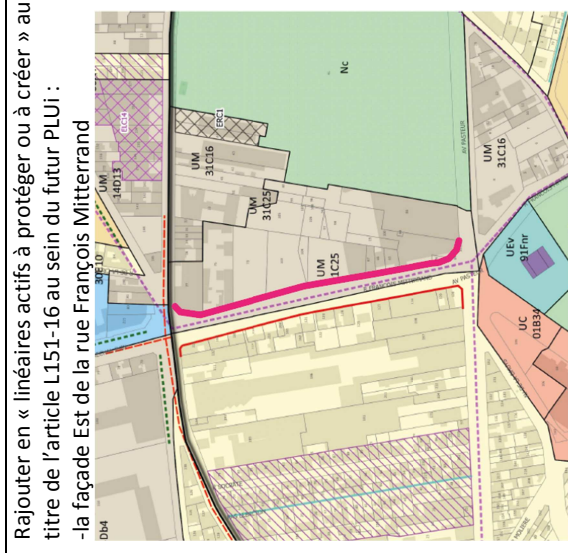
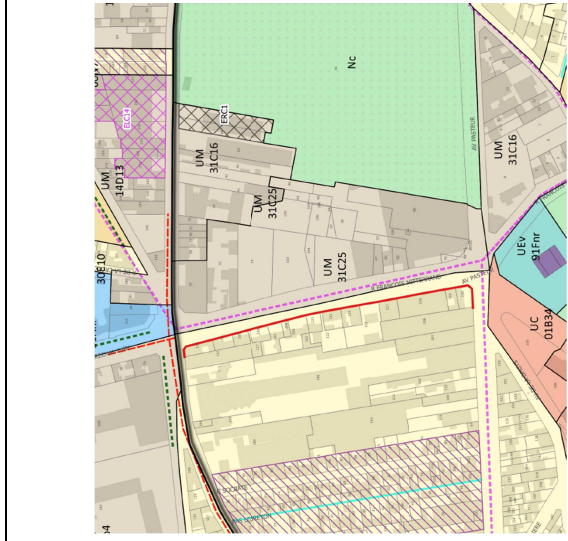
	Règlement	<p>aux autres sur un même terrain :</p> <p>« La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 9 mètres, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues. • Au quart de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent pas d'éléments créant des vues. » 	<p>aux autres sur un même terrain :</p> <p>« La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 9 mètres, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues. Cette disposition ne s'applique pas sur le territoire de Bagnolet dans le cas d'une construction annexe • Au quart de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 6 mètres, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent pas d'éléments créant des vues. Cette disposition ne s'applique pas sur le territoire de Bagnolet dans le cas d'une construction annexe » <p>Sur Bagnolet, rajouter une disposition spécifique ne réglementant pas l'implantation des constructions annexes par rapport à la construction principale et laissant la possibilité de réaliser des constructions contiguës de réalisation des constructions annexes du lexique du ministère (lexique national d'urbanisme fiche technique 13 décret n°2015-1783 du 28/12/2015).</p>	<p>Sur Bagnolet, rédiger une disposition spécifique ne réglementant pas l'implantation des constructions annexes par rapport à la construction principale et laissant la possibilité de réaliser des constructions contiguës tel que cela est prévu par la définition des constructions annexes du lexique du ministère (lexique national d'urbanisme fiche technique 13 décret n°2015-1783 du 28/12/2015).</p>
87	5.2 Annexes patrimoine	<p>PLU - Ville de Bagnolet</p> <p>Patrimoine d'intérêt local - Ensemble urbain cohérent</p> <p>Mesure de protection PLU L.123-1-7 : protection de l'ensemble urbain cohérent</p> <p>Mesure de protection PLU L.123-1-7 : bâtiments remarquables</p>	<p>Mise à jour =</p> <ul style="list-style-type: none"> -Supprimer la mention « PLU de Bagnolet ». -Mettre à jour l'article du code = L 123 -1-7 devenu L155-19 CU. -Remplacer le terme « ensemble urbain cohérent » par « Ensemble bâti et/ou urbain remarquable à préserver ». Remplacer le terme « bâtiments remarquables » par « élément de patrimoine ponctuel ». 	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter :</p> <p>Mise à jour = Supprimer la mention « PLU de Bagnolet » , mettre à jour l'article du code de l'urbanisme devenu L155-19, mettre à jour les termes désignant la typologie des éléments patrimoniaux à préserver.</p>
88	6.1 et 6.2 plan de zonage Est-Ensemble et Bagnolet	<p>PLU version arrêtée</p>  <p>EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET SERVITUDES (au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme)</p> <p>☒ Emplacement réservé (pour voie ou ouvrages publics, équipements et installations d'intérêt général, espaces verts)</p>	<p>Supprimer cet emplacement réservé n° ERC3 (correspondant au n°6 du PLU actuel).</p> <p>Supprimer le hachures sur les plans de zonage.</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter :</p> <p>Conformément aux échanges ville-EPT au cours de la procédure d'élaboration du document, il a été demandé avant l'arrêt de supprimer l'emplacement réservé n°6 du PLU actuel (correspondant au n° ERC3 du projet de PLU repris au sein du document 6.15) au bénéfice de la commune pour la création d'un espace vert.</p> <p>Sur les plans de zonages de la version arrêtée du PLU, le numéro de cet emplacement réservé a été retiré mais pas les hachures.</p>

Ref PLU	Ref PLUJ	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire
1	ERC1	Équipement	Bagnolet	Extension du cimetière Pasteur	Commune
2	ERC2	Espace vert	Bagnolet	Espace vert	Commune
6	ERC3	Espace vert	Bagnolet	Espace vert	Commune
4	ERC4	Équipement	Bagnolet	Équipement scolaire	Commune
89	6.15	Liste emplacements réservés	3		
90	6.1 et 6.2	plan de zonage Est-Ensemble et Bagnolet	SO	<p>Exemples à Bagnolet :</p> 	

<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Conformément aux échanges ville-EPT au cours de la procédure d'élaboration du document, il a été demandé avant l'arrêt de supprimer l'emplacement réservé n°6 du PLU actuel au bénéfice de la commune pour la création d'un espace vert.</p> <p>Cet emplacement réservé apparaît au sein du tableau du document 6.15 Liste des emplacements réservés (où il est renommé ERC3).</p>	<p>Supprimer cet emplacement réservé n° ERC3 (correspondant au n°6 du PLU actuel).</p> <p>Supprimer de la liste l'emplacement réservé au bénéfice de la commune (n°6 du PLU, ERC3 du projet de PLUJ version arrêtée).</p>	
<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Repositionner le nom des zones pour une meilleure compréhension du document (indication parfois peu claire, indiquées « à cheval » sur des limites de zones).</p>	<p>Repositionner le nom des zones.</p>	

91	6.1 et 6.2 plan de zonage Est-Ensemble et Bagnolet	SO		<p>Proposer un zonage adapté (UE ou UEv) pour la maison du parc (parc départemental Jean Moulin / Guilands) située sur le territoire de Bagnolet en zone N du projet de PLUj arrêté.</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Proposer un zonage adapté (UE ou UEv) à l'emprise de la maison du parc située sur le territoire de Bagnolet.</p>
92	6.1 et 6.2 plan de zonage Est-Ensemble et Bagnolet	SO	<p>Eléments du PLU de Bagnolet</p> <ul style="list-style-type: none">  Ensemble urbain identifié à protéger (art. L. 123-1-5-3-2° du Code de l'Urbanisme)  Construction à protéger (art. L. 123-1-5-3-2° du Code de l'Urbanisme) <p>Eléments du projet de PLUj</p> <ul style="list-style-type: none">  PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, URBAIN ET PAYSAGER (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)  Bâti ou ensemble bâti  Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable 	<p>Maintenir une protection uniquement sur les éléments identifiés au sein du PLU actuel.</p> <p>Aussi bien les ensembles bâti et/ou urbains à préserver que les éléments de patrimoine ponctuel à laisser en niveau de protection 2 (patrimoine remarquable).</p> <p>-retirer les nouveaux éléments qui ont été rajoutés qui ne figurent pas au sein du PLU.</p> <p>Mettre à jour les pièces suivantes =</p> <ul style="list-style-type: none"> 4. OAP 4.1 OAP Thématiques 6. Plan de zonage_ documents graphiques 6.1 Plan zonage Est Ensemble 6.2 Plan zonage Bagnolet 6.11 Plan Est Ensemble - Patrimoine 	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter : Maintenir une identification et une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme uniquement sur les éléments actuellement identifiés et protégés au sein du PLU de Bagnolet au titre du L123-1-5-3-2.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les « construction à protéger » du PLU sont à reprendre en « bâti ou ensemble bâti du PLUj » de niveau de protection 2 (patrimoine remarquable). -Les « ensembles urbains identifiés à protéger » du PLU sont à reprendre en « ensemble bâti, urbain et paysager remarquable ». <p>Un travail technique plus avancé doit être réalisé dans l'idée de pouvoir potentiellement intégrer de nouveaux éléments dans le cadre d'une future procédure de modification du PLUj.</p>

93	6.1 et 6.2 plan de zonage Ensemble et Bagnole	SO	 <p>Espace paysager protégé Espace cultivé et jardin partagé</p>	Remplacer la protection « espace paysagé protégé » par « espace cultivé et jardins partagés ».	Rectification d'une erreur matérielle. Correction à apporter : L'espace vert situé avenue de la Dhuy a été classé en « espace paysagé protégé » au sein de la version arrêtée du projet de PLUi. Du fait de ses caractéristiques, et de la déclinaison des protections proposées au sein du futur PLUi, il paraît plus adapté de le classer en « espace cultivé et jardins partagés ».
94	6.1 et 6.2 plan de zonage Ensemble et Bagnole	SO	 <p>Etendre la zone UA aux parcelles 518 516 497 :</p>	Etendre la zone UA aux parcelles 518 516 497 :	Rectification d'une erreur matérielle. Correction à apporter : Ce terrain situé à la Noue, proche du parc de la couverture de l'A3, (parcelles 518 516 497), est actuellement occupé par de l'activité et classé en UGcsc (activité) au sein du PLU de Bagnole. Au vu de la destination actuelle de la zone et de son occupation actuelle qui ne devrait pas évoluer au cours des prochaines années, il paraît plus adapté de le classer en UA (zone urbaine d'activité) au sein du PLUi.
95	6.1 et 6.2 plan de zonage Ensemble et Bagnole	SO	<p>Projet de PLUi version arrêtée</p> <p>MIXITÉ FONCTIONNELLE À PROTÉGER OU À DÉVELOPPER (au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none">  Périmètre de limitation des grandes unités commerciales  Linéaire actif à protéger ou à créer  Linéaire actif à protéger  Linéaire commercial à protéger ou à créer  Linéaire où le commerce et les activités de service sont autorisés en rez-de-chaussée <p>PLU de Bagnole = linéaires identifiés sur le plan de zonage</p> <p> Rez-de-chaussées à vocation commerciale ou artisanale imposée (conformément à l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme)</p>	Mettre à jour la carte : Transformer l'ensemble des linéaires commerciaux identifiés en « Linéaires actifs à protéger ou à créer » sur l'ensemble du territoire de Bagnole sauf sur l'avenue Gallieni (à laisser en « linéaire commercial à protéger ou à créer »).	Rectification d'une erreur matérielle. Conformément aux échanges ville-EPT au cours de la procédure d'élaboration du document, il était convenu de reprendre l'ensemble des linéaires « rez-de-chaussée à vocation commerciale ou artisanale imposée » actuellement identifiés au sein du PLU au titre de l'article L123-1-5 en les transformant en des « linéaires actifs à protéger ou à créer » au titre de l'article L151-16 au sein du futur PLUi. Or ces éléments ont été classés en « linéaires commerciaux à protéger ou à créer » au sein de la version arrêtée du projet de PLUi. Afin de permettre une plus grande mutabilité des cellules, tout en maintenant une destination d'animation de linéaire de rue, il est demandé de transformer l'ensemble des linéaires commerciaux en linéaires actifs sur le territoire de Bagnole.



A noter que la disposition « linéaire commercial à protéger ou à créer » (et non actifs) sera à maintenir le long de l'avenue Gallieni (des 2 côtés) afin de pouvoir garantir l'arrivée d'activités commerciales au sein des futures opérations en projet le long de cet axe stratégique pour le développement de la commune à court terme.

De plus, les réflexions sur cette thématique ayant avancé depuis l'arrêt, nous demandons aussi à pouvoir ajouter de nouveaux secteurs « linéaires actifs à protéger ou à créer » au titre de l'article L151-16 au sein du futur PLUi :

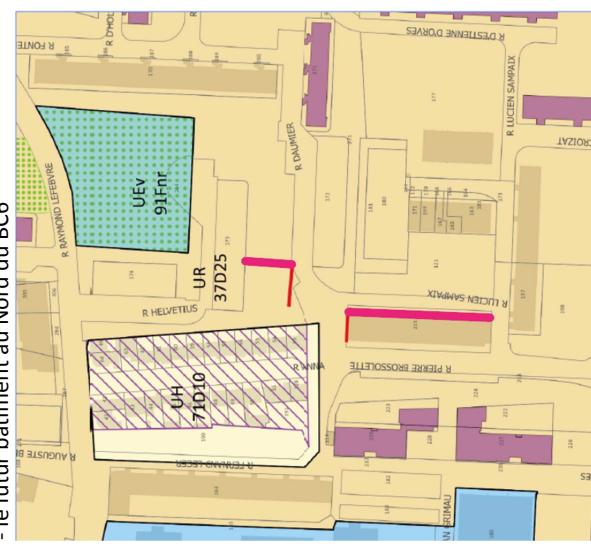
- la façade Est de la rue François Mitterrand
- le bâtiment BC6 aux Malassis, au niveau de la place Lucien Sampaix (réhabilitation prochaine des locaux)
- le futur bâtiment au Nord du BC6

Rajouter en « linéaires actifs à protéger ou à créer » au titre de l'article L151-16 au sein du futur PLUi :

- la façade Est de la rue François Mitterrand

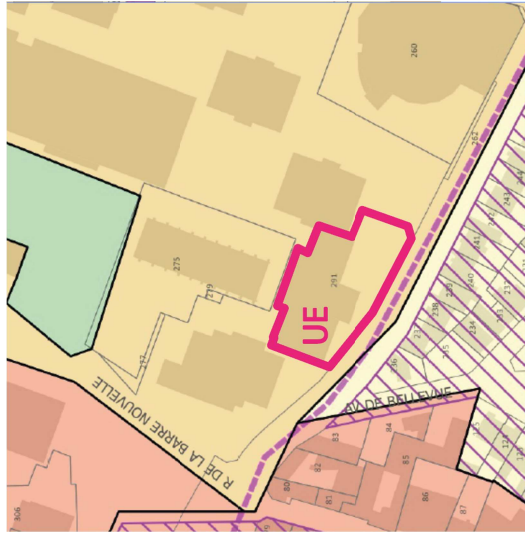
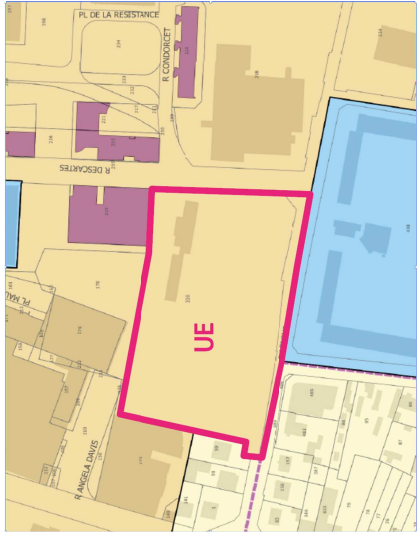
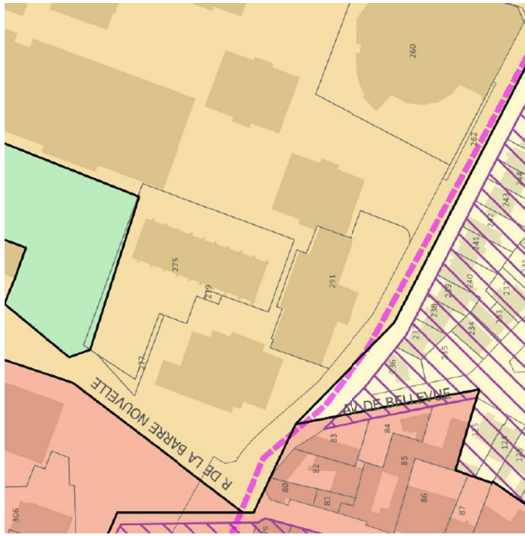
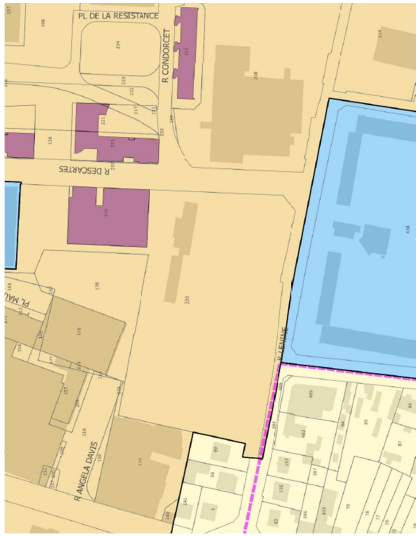
- le bâtiment BC6 aux Malassis, au niveau de la place Lucien Sampaix (réhabilitation prochaine des locaux)

- le futur bâtiment au Nord du BC6



6.1 et 6.2
plan de
zonage Est-
Ensemble et
Bagnolet

SO

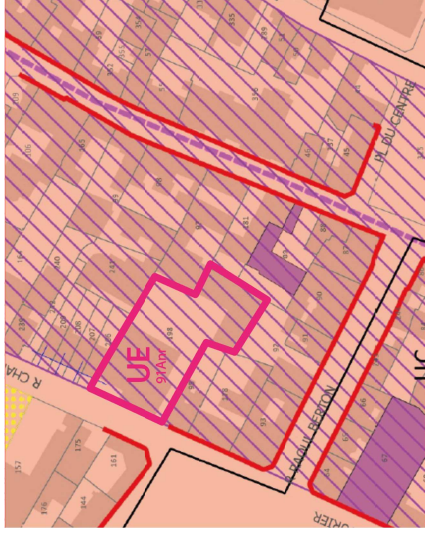
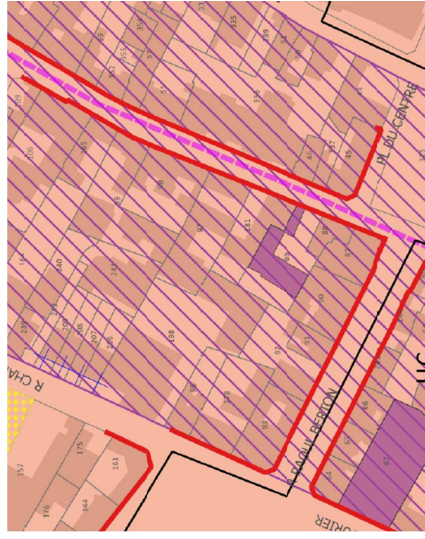
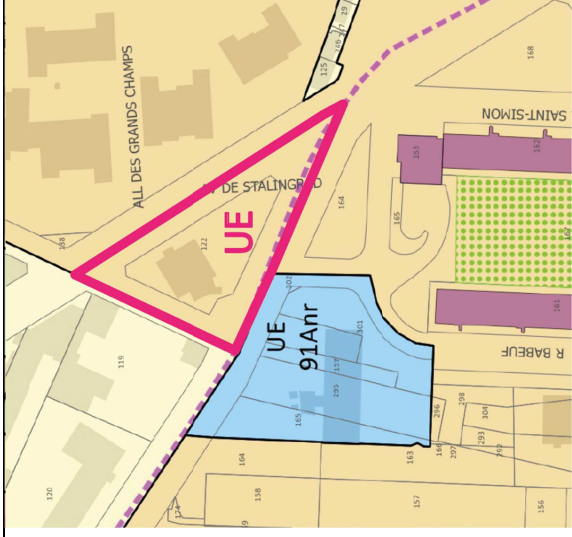
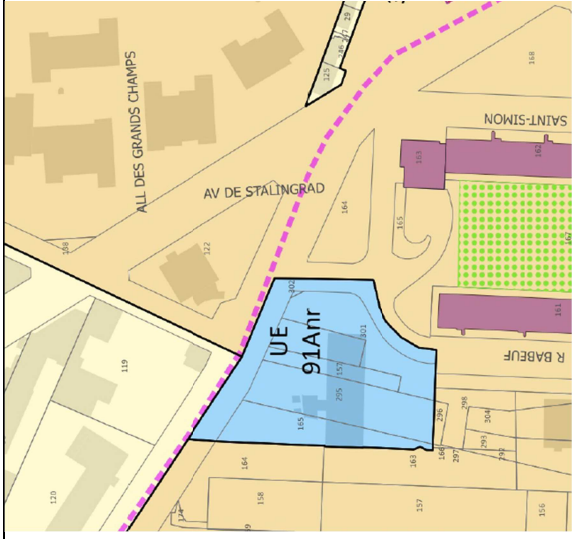


Des rajouts sont à intégrer :
Intégrer au zonage UE des équipements oubliés dans la version arrêtée du PLUI :
-école Fromond rue P V Couturier
-stade des Malassis rue Lénine
-centre socio-culturel Anne Frank rue Girardot

Rectification d'une erreur matérielle.

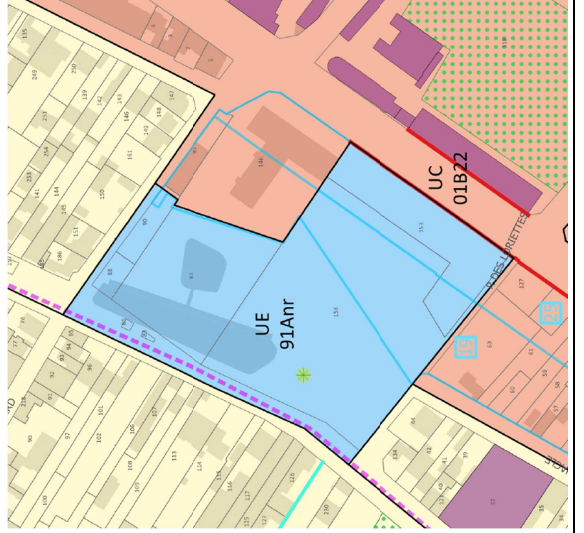
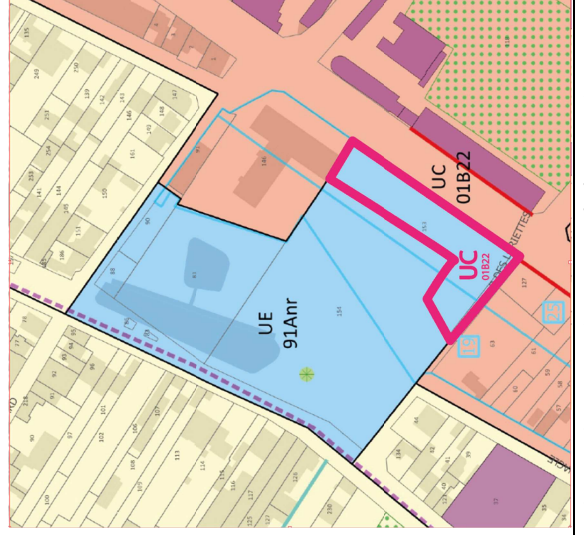
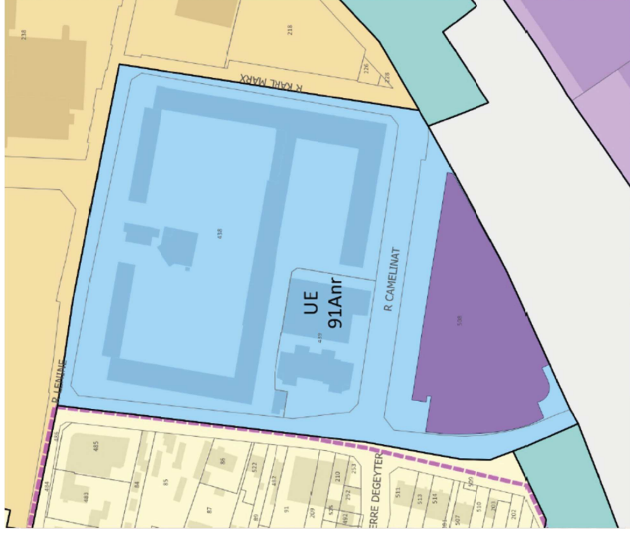
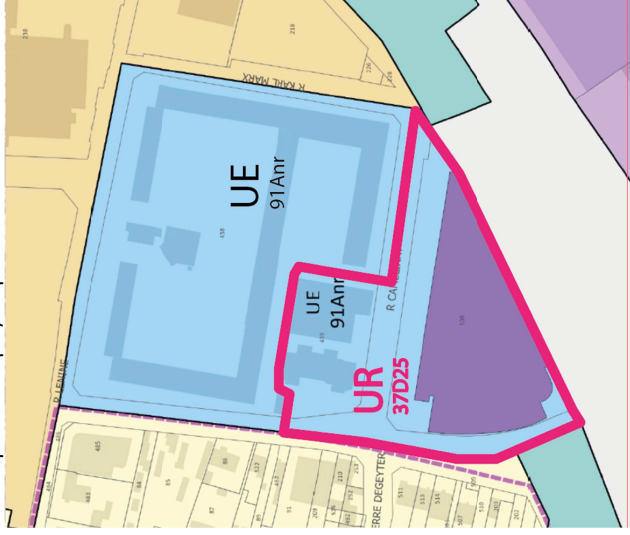
Correction à apporter :

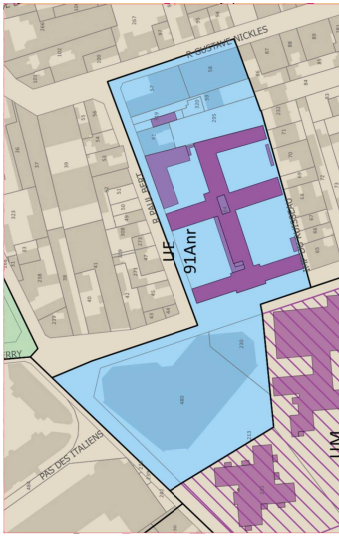
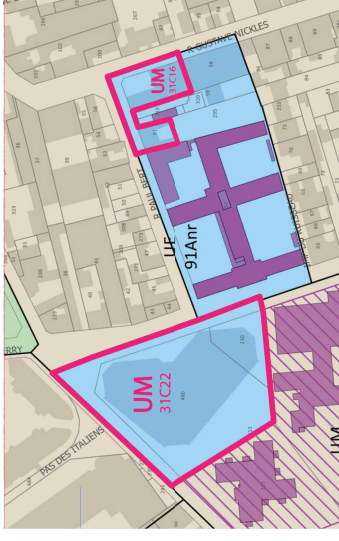
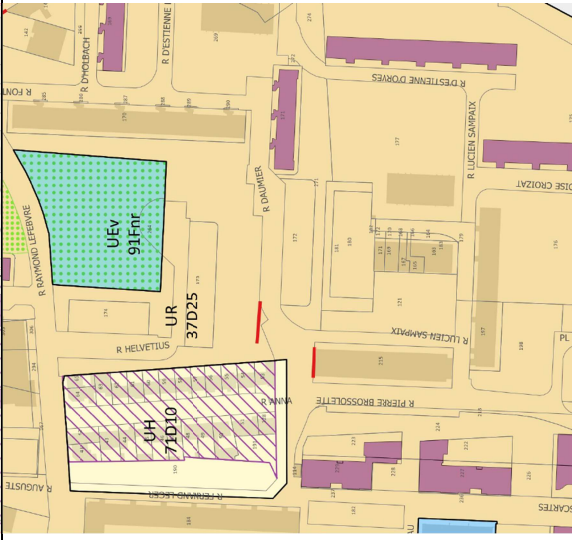
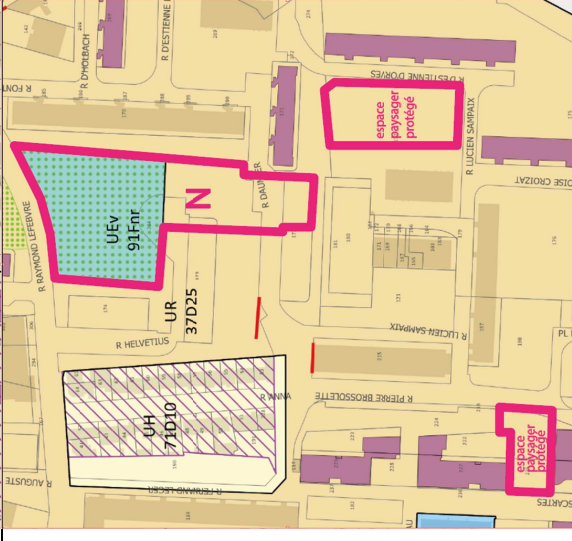
Des corrections du zonage UE sur la commune de Bagnolet sont à apporter afin que ces délimitations de zones correspondent aux emprises des équipements.


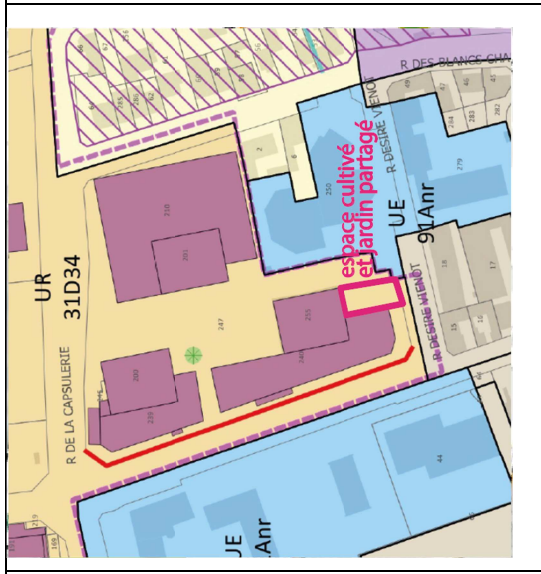


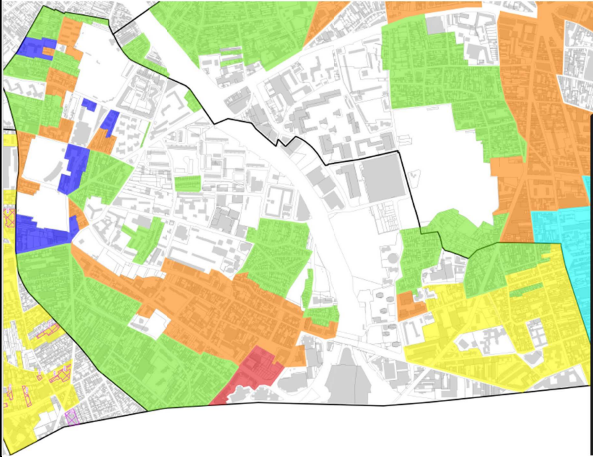
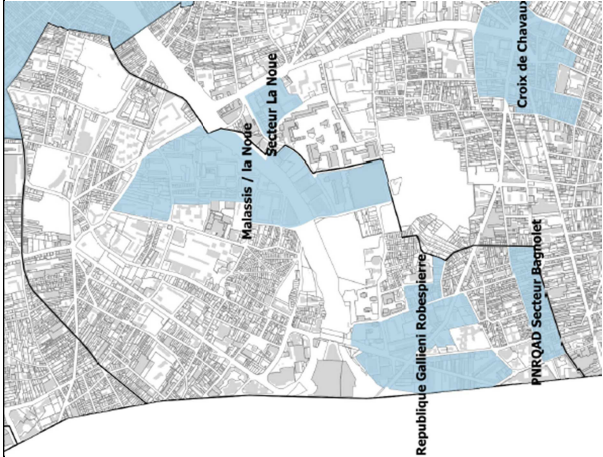
Des corrections sont à apporter :

- réduire l'emprise UE du groupe scolaire Joliot Curie au profit de la zone UC.
- réduire la zone UE au profit de la zone UR pour le groupe scolaire P V Couturier.
- supprimer la zone UE identifiée sur le CTM (centre technique municipal) au profit de la zone UR.



96 (Suite)				
97	6.1 et 6.2 plan de zonage Est- Ensemble et Bagnolet			Correction à apporter : Des corrections du zonage concernant les espaces de nature en ville sont à apporter, allant dans le sens de plus de protection.

98	6.1.1 plan patrimoine	SO	 <p>Éléments du PLU de Bagnolet</p> <ul style="list-style-type: none"> Ensemble urbain identifié à protéger (art. L. 121-1-5-3-2° du Code de l'Urbanisme) Construction à protéger (art. L. 121-1-5-3-2° du Code de l'Urbanisme) <p>Éléments du projet de PLUJ</p> <p>PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, URBAIN ET PAYSAGER (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> MH : Édifice repéré au titre des Monuments Historiques 1 : Patrimoine emblématique 2 : Patrimoine remarquable 3 : Patrimoine représentatif Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable 	 <p>-Maintenir une protection uniquement sur les éléments identifiés au sein du PLU actuel Aussi bien les ensembles bâti et/ou urbains à préserver que les éléments de patrimoine ponctuel à laisser en niveau de protection 2 (patrimoine remarquable) -Retirer les nouveaux éléments qui ont été rajoutés qui ne figurent pas au sein du PLU.</p> <p>Mettre à jour les pièces suivantes =</p> <ul style="list-style-type: none"> 4. OAP 4.1 OAP Thématiques 6. Plan de zonage documents graphiques 6.1 Plan zonage Est Ensemble 6.2 Plan zonage Bagnolet 6.1.1 Plan Est Ensemble - Patrimoine 	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Correction à apporter :</p> <p>Maintenir une identification et une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme uniquement sur les éléments actuellement identifiés et protégés au sein du PLU de Bagnolet au titre du L123-1-5-3-2.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Les « construction à protéger » du PLU sont à reprendre en « bâti ou ensemble bâti du PLUJ » de niveau de protection 2 (patrimoine remarquable) -Les « ensembles urbains identifiés à protéger » du PLU sont à reprendre en « ensemble bâti, urbain et paysager remarquable ». <p>Un travail technique plus avancé doit être réalisé dans l'idée de pouvoir potentiellement intégrer de nouveaux éléments dans le cadre d'une future procédure de modification du PLUJ.</p>
----	-----------------------	----	---	--	--

99	6.1.2 plan mixité sociale	SO	 <p>Les constructions qui comprennent une surface de plancher à destination d'habitation supérieur ou égale à 8 000 m² ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 35% de surface de plancher à usage de logements sociaux</p>	<p>A Bagnolet, appliquer au secteur UR un seuil de 8000m² sur l'ensemble du territoire communal.</p>	<p>Correction à apporter :</p> <p>Appliquer ce principe de seuil à l'ensemble du territoire de Bagnolet (hormis les zones UA et UE).</p> <p>Le PLU actuel de Bagnolet prévoit l'obligation de réaliser 35 % de logements sociaux au sein d'une opération à compter d'une certaine surface de plancher développée. L'ensemble du territoire communal est couvert. Le seuil qui déclenche l'obligation de production varie selon les secteurs de la ville afin de permettre une plus forte production dans les secteurs où la part de logements sociaux est faible. Cette mesure vise à tendre vers un rééquilibrage de la localisation des logements sociaux au sein du territoire communal.</p> <p>Le PLUi reprend ce dispositif. Cependant dans la version arrêtée du PLUi, l'ensemble du territoire communal n'est pas couvert : aucune obligation n'est fixée sur le secteur UR (quartiers de logements collectifs, c'est-à-dire, les Malassis, la capsulerie et une partie de La Noue) auquel est appliqué un seuil de 8000 m² au sein du PLU.</p> <p>Dans le cadre de cet avis, il est demandé que soit appliqué au secteur UR un seuil de 8000m².</p> <p>A noter qu'il semble cohérent que les secteurs dédiés à l'activité économique où le logement est interdit et les secteurs réservés aux équipements publics ne soient pas concernés par cette disposition.</p>
100	7.3.2 PPOA et sursis à statuer	SO		<p>Différencier les périmètres de sursis à statuer des périmètres d'aménagement :</p> <p>■ PPOA étude et sursis à statuer</p> <p>Préciser le texte sur la carte (« périmètre de sursis à statuer du périmètre d'études République, Gallieni, Robespierre », « PRU » Malassis/La Noue....).</p> <p>Rajouter le NPNRU.</p>	<p>Rectification d'une erreur matérielle.</p> <p>Corrections à apporter :</p> <p>Carte peu claire : différencier les périmètres de sursis à statuer des périmètres d'aménagement.</p> <p>Préciser le texte sur la carte (périmètre de sursis à statuer, PRU Malassis/La Noue....).</p> <p>Vérifier les données :</p> <p>Le périmètre de sursis à statuer identifié sur cette carte n'est pas celui du périmètre d'étude.</p> <p>Seul le PRU est identifié (Malassis, La Noue), pourquoi ne pas indiquer le NPNRU ?</p>

101	7.3.11 Annexe taxe d'aménagement	SO		Supprimer l'arrêté portant mise à jour du PLU. Seules les délibérations fixant la réglementation applicable à la taxe d'aménagement à Bagnolet doivent figurer au sein du PLUJ.	Rectification d'une erreur matérielle. Pièce inutile.
102	7.1.2. Tableau de servitudes	3	<p>Servitude d'alignement EL 7</p> <ul style="list-style-type: none"> rue Louis David 10 m rue Denis Papin 12 m rue Rigondes 12 m rue Sadi Carnot cf plan rue Floréa 16 m rue Gramdorg 10 m rue Bachele 12 m rue Marie Anne Colombier 10 m rue Robespierre 18 m rue Lieut. Thomas 14 m rue Fructidor 8 m rue Sentier de la Tranché 7 m rue Jules Ferry 16 m rue E. Varin 10 m rue E. Vaillant 10 m rue Paul Bert 10 m rue Dauton 10 m rue F. Ferrer 8 m 	Retirer l'ensemble des servitudes d'alignement EL 7 sur le territoire de Bagnolet.	Il est demandé par la commune de Bagnolet, à travers cette de procédure d'élaboration du PLUJ, de procéder au retrait des servitudes d'alignement (EL7) sur l'ensemble des rues citées qui sont des voies communales (compétence commune) et qui ne sont plus d'actualité car déjà réalisés.
103	7.2. Annexes sanitaires	SO		<p>Mettre à jour le document 7.2.2.a « note de préconisation gestion de déchets » avec la dernière version de la note technique datée du 18/12/2017.</p> <p>Préciser au sein des pièces concernées le degrés d'opposabilité des dispositions proposées dans cette note.</p> <p>Traduire réglementairement au sein de l'ensemble des documents concernés (règlement écrit, annexes), la demande de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> sur le territoire de Bagnolet, rendre applicable uniquement = -les éléments ayant une origine réglementaire reconnue et obligatoire (RSD) -les indications de ratios de dotation en bacs de collecte selon le nombre de logements -les surfaces d'emprise au sol des bacs en fonction de leur volume de stockage <p>-A noter que la règle générale de calcul de la surface de local « Slocal=SEmprise x 2 +4m² x nombre de locaux », est donnée sur Bagnolet à titre indicatif (simple recommandation)</p> <p>- Préciser que sur Bagnolet, en dehors des éléments cités précédemment, les autres éléments de la notice</p>	<p>Mise à jour nécessaire</p> <p>Une version plus récente de cette note est disponible (à mettre à jour, version 18/12/2017)</p> <p>Précisions à apporter :</p> <p>Le degrés d'opposabilité des dispositions de cette note, annexe sanitaire au sein de la version arrêtée du PLUJ, doit être précisé dans le règlement (prise en compte de simples recommandations ou compatibilité ou conformité ?)</p> <p>Les échanges villes-EPT au cours de la procédure d'élaboration du document n'ayant pas permis à ce jour d'aboutir à un consensus sur le contenu et la rédaction de l'ensemble des dispositions proposées par les services d'Est-Ensembles, ni sur le degrés d'opposabilité qui sera appliqué à celles qui ne sont pas déjà obligatoires au regard d'une réglementation reconnue (RSD), la commune de Bagnolet demande à ce que s'applique sur son territoire uniquement =</p> <ul style="list-style-type: none"> -les éléments repris au sein de la note ayant une origine réglementaire reconnue et obligatoire (RSD) -les indications sur les ratios de dotation en bacs de collecte et les surfaces d'emprise au sol des bacs en fonction de leur volume de stockage proposés dans la note (version récente mise à jour) afin d'aller dans le sens d'une homogénéisation des règles sur l'ensemble du territoire intercommunal (en lieu et place de celles du PLU actuel)

103 (suite)				<p>sont seulement des recommandations. -Rajouter la disposition suivante pour Bagnolet (présente au sein du PLU) = « Si le secteur est équipé d'un dispositif enterré de collecte des ordures ménagères sous forme de bornes d'apport volontaire, il n'est pas nécessaire de prévoir un local de stockage des ordures ménagères pour les constructions à destination d'habitation. »</p>	<p>- Préciser que sur Bagnolet, en dehors de ces éléments (réglementation existante et indications pour le calcul de surface du local, avec la règle générale de calcul donnée à titre indicatif) les autres éléments de la notice sont seulement des recommandations.</p>
----------------	--	--	--	--	--