

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE (valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales »)

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

9. Rapport de présentation Modification Simplifiée n°2

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 février 2020

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 29 juin 2021

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec l'arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 mai 2022.

Mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°2022-61 en date du 15 décembre 2022

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec le projet d'extension du tribunal judiciaire de Bobigny approuvé par arrêté préfectoral du 24 mai 2023

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2023

Mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2023-2496 en date du 3 novembre 2023

Mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°2024_1298 en date du 5 juillet 2024

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 février 2025



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

- I. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE p.3
- II. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS..... p.14

I. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE

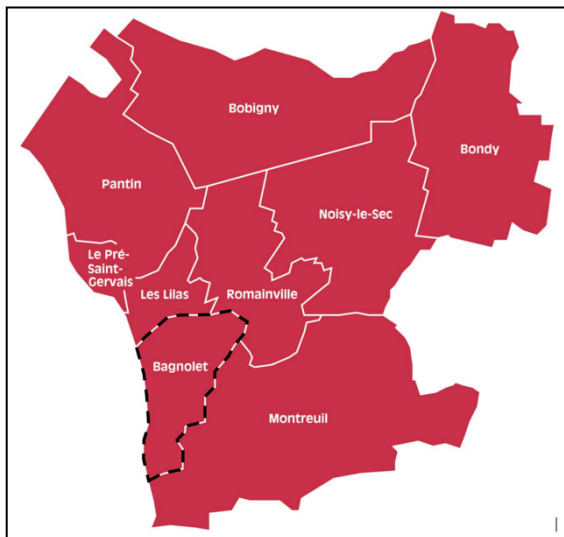


Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

a. Introduction

- Le territoire

Est Ensemble est un Établissement public territorial (EPT) qui compte 9 communes et 435 582 habitants (Insee 2020).



L'EPT est compétent depuis le 1^{er} janvier 2016 dans l'élaboration et la gestion des plans locaux d'urbanisme. **Son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été approuvé le 04 février 2020.**

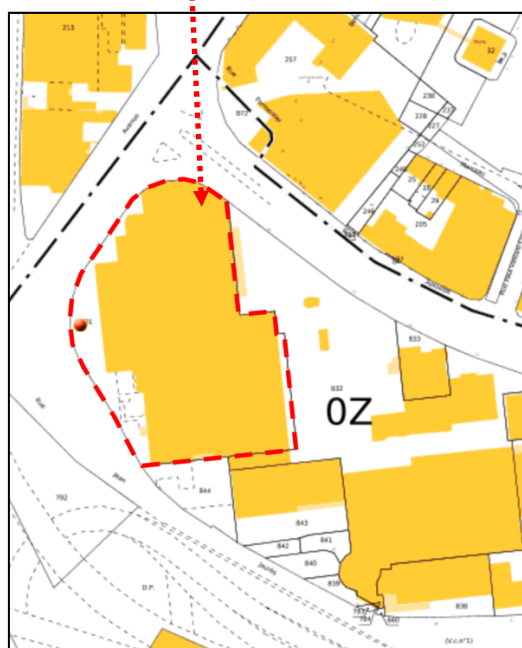
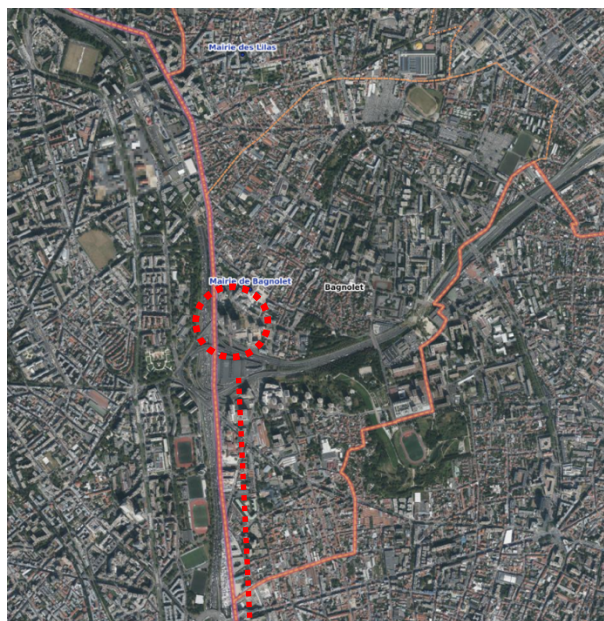
Le PLUi a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions :

- une modification simplifiée approuvée n°1 le 29 juin 2021,
- une modification n°1 approuvée le 24 mai 2022
- une modification n°2 a été approuvée le 27 juin 2023 en Conseil de Territoire.

Une procédure de révision allégée n°1 est cours. Elle a été prescrite le 28 septembre 2021 dont l'objectif est la protection du patrimoine (écriture d'une annexe patrimoine). Le projet a été arrêté le 24 septembre 2024 et **son approbation est envisagée en 2025.**

- Objet de la modification simplifiée n°2 et secteur concerné

La procédure concerne uniquement le territoire de la Commune de Bagnole (38 470 habitants – Insee 2020, soit 8,8% de la population de l'EPT) et plus particulièrement la parcelle Z 831 (8 761 m²) **occupée par les tours Mercuriales.** (Cf. Photos page 7)



La procédure de modification simplifiée n°2 a été engagée afin de permettre la mise en œuvre d'un projet de redéveloppement des Tours Mercuriales, qui prévoit un usage mixte : hébergement hôtelier et hébergement (résidence étudiante et de jeunes actifs).

Les tours Mercuriales sont situées en entrée des territoires de Bagnolet et d'Est Ensemble.

Elles constituent un ensemble emblématique (122 m de hauteur / 80 000 m²) avec un fort potentiel de transformation et d'amélioration énergétique (aujourd'hui façade vitrée à simple vitrage par exemple).

Il s'agit d'une seule construction comportant 2 tours de 31 étages, initialement à usage de bureaux (3 000 personnes à 87% d'occupation), qui s'établissent sur un socle en partie commune de bureaux. L'ensemble compte environ 1 200 places de stationnement.

Le site est donc très largement bâti (près de 90%) et en partie sur dalle, laissant très peu de place aux espaces végétalisés (seulement environ 830m² d'espaces verts de pleine terre aujourd'hui).

Cet ensemble est aujourd'hui totalement vacant depuis 2021 (occupée à 10% avant covid) et ses performances énergétiques sont mauvaises.

Il fait l'objet d'un projet de restructuration de ses locaux avec une programmation qui évolue par rapport à sa vocation actuelle de bureau.

Ce projet permettra d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de la construction. Les deux tours seront entièrement

réhabilitées (changement des systèmes de production d'énergies, des plantations et de la végétation seront créées, notamment sur l'esplanade aujourd'hui minérale, limitation de l'impact carbone, etc.).

Le projet vise l'obtention de certification environnementale et respectera la réglementation thermique en vigueur.

Ce projet vise donc :

- Une mixité au niveau du fonctionnement (commerces, salle de conférence, espaces de co-working, chambre hôtelière et résidence étudiante, restaurant) ;
- Permettra de garder l'identité architecturale des tours ;
- En matière d'environnement, de réinvestir la nature sur l'esplanade avec une requalification des espaces extérieurs et réhabilitation intérieure (améliorer leur performance énergétique et prendre en compte les nuisances sonores) ;
- D'ouvrir ce site aux habitants.

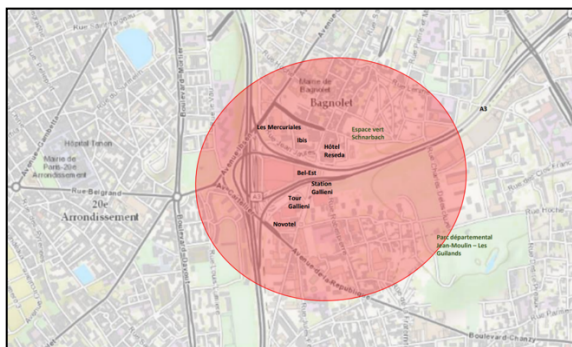
Le périmètre de « la Porte de Bagnolet – Gallieni » fait partie du territoire du faubourg, un des 3 secteurs d'entraînements identifiés par Est Ensemble dans son projet urbain.

Le projet de requalification des Tours Mercuriales s'inscrit pleinement dans le projet ambitieux de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni, qui contribuera à changer vertueusement ce secteur stratégique pour Est Ensemble.

À ce titre, un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) a été signé en date du 15 octobre 2024, par la Métropole du Grand Paris, la ville de Paris, l'EPT Est Ensemble, la ville de Bagnolet,

l'Établissement public du foncier d'Île-de-France et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), afin d'engager des études de faisabilité opérationnelle portant sur le devenir de la Porte.

Périmètre d'action du Projet Partenarial d'Aménagement



(Source : Extrait du PPA Porte de Bagnollet-Gallieni signé le 15 octobre 2024)

Ce projet de transformation poursuit notamment des objectifs d'amélioration de la santé environnementale et d'urbanisme favorable à la santé. Il poursuit également les objectifs de renaturation et de reconnexion de corridors écologiques entre le parc Jean-Moulin-Les-Guilands de Bagnollet et Montreuil et le square Séverine de Paris.

À ce titre, les collectivités initiatrices de ce projet, dont les études d'approfondissement auront démarré au quatrième trimestre 2024, privilégient des scénarios ambitieux en matière de changement du site favorable à la santé, notamment celui de l'enfouissement total des bretelles de l'échangeur A3.

Un permis de construire a déjà été accordé (sur les bases de l'ancien PLU de Bagnollet) pour une tour de Bureau et une tour hôtel. Cependant, au regard de la dynamique du marché de l'immobilier de bureau (diminution de la demande pour les grandes surfaces > 5 000 m² et augmentation de la vacance en 1^{ère} couronne de Paris) et du dynamisme pour les logements étudiants / jeunes actifs, le projet a évolué.

Il prévoit désormais un usage mixte : hébergement hôtelier et hébergement (étudiants / jeunes actifs), en remplacement des bureaux.

En effet, on estime que l'offre de logements dans les résidences étudiantes est insuffisante face au nombre croissant d'étudiants. De plus, la région Ile-de France, accueille près d'un quart des étudiants de France, qui constituent également la destination n°1 des étudiants internationaux. La demande est donc en forte croissance du fait d'une pénurie d'offre (14 lits pour 100 étudiants en France, 8 pour 100 en IDF et seulement pour 2 pour 100 à Paris).

Ce projet apportera donc une réponse au manque de logements à destination des étudiants et jeunes actifs sur le territoire francilien, dans un secteur particulièrement propice (porte d'entrée de Paris et d'Est-Ensemble) et bénéficiant d'une desserte par les transports collectifs de qualité.

Toutefois, le PLUi d'Est Ensemble en vigueur n'autorise pas la sous-destination « Hébergement » sur ce secteur classé en zone UA.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble a pour objet d'adapter les dispositions du règlement écrit et du plan de zonage sur la parcelle Z 831 où se situent les Tours Mercuriales à Bagnollet afin de permettre la mise en œuvre d'un projet de redéveloppement de ces deux tours totalement inoccupées, notamment par la création d'un secteur de projet UP, sur lequel la sous-destination « Hébergement » serait autorisée et en adaptant les autres dispositions aux besoins.

La procédure de modification simplifiée n°2 concerne donc uniquement la commune de Bagnollet, la parcelle Z 831 et seuls le règlement écrit et le plan de zonage sont modifiés.

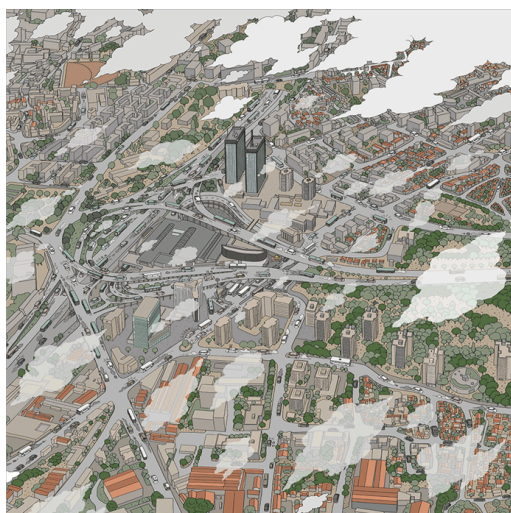
Toutefois, ce secteur restera encadré par les dispositions relatives au patrimoine de niveau 2 (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme). Dans le cadre de cette révision allégée, l'identification des Tours Mercuriales en tant qu'élément patrimonial a été maintenue.

Le présent rapport de présentation expose et justifie les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Est Ensemble dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2.

**Évolution projetée de la
Porte de Bagnolet – Gallieni**

(Source : Illustration de l'étude urbaine pré-opérationnelle conçue par Est Ensemble)

Avant transformation



Après transformation



- **Concertation**

La procédure de modification simplifiée n°2 fait l'objet d'une concertation obligatoire car celle-ci a été soumise à évaluation environnementale.

Les modalités sont définies par une délibération du Conseil de Territoire en date du 26 mars 2024.

Le bilan de la concertation a été arrêté lors du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024.

À noter, qu'une réunion publique s'est tenue le 16 octobre 2023 en présence des élus et du porteur de projet.

Cette réunion publique a permis de présenter le projet de Redéveloppement des Tours Mercuriales, à l'origine de la modification simplifiée n°2 du PLUi, bien avant le lancement de ladite procédure.

De fait, la réunion publique du 16 octobre 2023 est intervenue en dehors de la période de concertation de la modification simplifiée n°2. Elle ne portait donc pas sur ladite procédure, qui n'était pas encore engagée, mais à la présentation du souhait commun du propriétaire des Tours Mercuriales et de la ville de Bagnolet de réaliser un projet de requalification sur le site comprenant une résidence hôtelière, une résidence étudiante, des espaces commerciaux au pied des Tours, et un restaurant Rooftop sur une des tours.

Cette réunion a attiré entre 40 et 50 personnes. Elle n'a pas donné lieu à un compte-rendu.

Cependant, les participants ont globalement exprimé leur enthousiasme sur la réalisation du projet à venir.

- **Évaluation environnementale**

Le Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 a modifié le champ d'application de l'évaluation environnementale et de l'examen au cas par cas des PLU.

Bien que la commune soit concernée par la présence d'un site Natura 2000 directive Oiseaux « Sites de Seine-Saint-Denis », **la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale systématique** car les évolutions ne permettent pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Les procédures ne relevant pas du champ de l'évaluation environnementale systématique, doivent faire l'objet d'un examen dit « au cas par cas ad-hoc » qui est réalisé par « la personne publique responsable », c'est-à-dire l'EPT Est Ensemble.

Ce dossier permet d'évaluer si les évolutions du PLU projetées sont susceptibles d'avoir des incidences négatives sur l'environnement (risques, nuisances, biodiversité, etc.).

Cet « auto-examen » ayant conclu que la réalisation d'une évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble n'était pas nécessaire, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisie.

Celle-ci a rendu un avis conforme à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée n°2.

Par une délibération du Conseil de Territoire en date du 26 mars 2024, l'EPT

Est Ensemble a donc décidé, compte tenu de l'avis conforme de la MRAe, de réaliser une évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi (Pièces n°2 et n°3 du présent dossier).

Suite à l'avis de la MRAe sur le dossier d'évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°2, le dossier a été adapté.

Urbanisme

Un nouveau cap pour Les Mercuriales

Le projet de réhabilitation des tours Mercuriales a été présenté aux habitants lors d'une réunion publique le lundi 16 octobre.

La réhabilitation des tours emblématiques de l'Est parisien prend un nouveau départ après des années marquées par les défaillances successives des différents propriétaires. Le 30 juin 2022, le Tribunal de Commerce de Bobigny actait ainsi la cession des tours au profit de la société américaine Bain Capital, gestionnaire d'actifs et d'investissements, suite à une procédure de redressement judiciaire ouverte le 28 octobre 2021 par le tribunal de commerce de Bobigny à l'égard de Capena, la société qui détenait alors les tours Mercuriales depuis 2018. Le projet de Bain Capital, entre-temps associé à la société parisienne Hémisphère, présenté le lundi 16 octobre dernier en présence de près d'une centaine de Bagnoletais et Bagnoletaises réunis dans la salle du Conseil municipal, vise à rénover, à restructurer et à transformer les tours Mercuriales tout en préservant l'identité architecturale du site actuel. Après plusieurs échanges sous la forme de questions/réponses pour préciser les impacts économiques, sociaux et environnementaux, la réunion s'est achevée sous une salve d'applaudissements.

Les points essentiels de la dimension économique, sociale et environnementale du projet

- Une réhabilitation énergétique pour viser la sobriété
- La récupération et la gestion des eaux de pluie
- La création de surfaces végétales
- La réappropriation des tours Mercuriales et de ses espaces extérieurs par les Bagnoletais
- La création de services et de commerces pour les riverains
- La plantation de 90 arbres

Plus d'infos: retrouvez l'intégralité de la présentation du projet sur le site Internet de la Ville.



Tour « Levant »

(vers la rue Adélaïde-Lahaye)

Elle accueillera, en lieu et place des hôtels prévus par le permis d'origine, une résidence étudiante et une résidence de jeunes actifs d'environ 850 chambres avec des espaces et des services communs.



Tour « Ponant »

(vers l'avenue Gambetta)

Une résidence hôtelière d'environ 850 chambres et un hôtel seront créés avec, au dernier niveau, un restaurant panoramique en double hauteur avec vue sur Paris.

Photos du secteur :



b. Choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme et plus particulièrement par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

La procédure ne relève pas d'une révision prévue à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme car elle :

- Ne réduit pas un EBC
- Ne réduit pas une zone A ou N
- **Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ***
- Ne crée pas une OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC
- N'ouvre à l'urbanisation une zone à urbaniser, 6 ans après sa création et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives
- **Ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)****

De plus, la **procédure ne relève pas d'une modification de droit commun**, pour laquelle l'article L.153-41 du code de l'urbanisme prévoit une enquête publique, puisqu'elle n'a pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de constructions ; **(Cf. Exposé des motifs de changement apportés – page 22)**

- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Ne permet pas l'application de l'article L.131-9 CU

De ce fait, si la procédure n'entre pas dans le champ d'application de la révision ni de la modification de droit commun, alors **elle peut prendre la forme d'une modification simplifiée.**

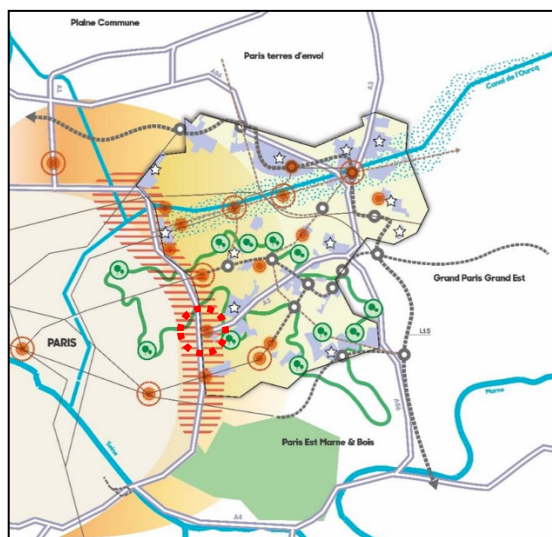
*** Les Tours Mercuriales sont identifiées comme faisant partie du patrimoine remarquable à protection forte (Niveau 2) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et font l'objet de prescriptions réglementaires qui n'ont pas évoluées :**

- Les caractéristiques principales à préserver ou à mettre en valeur sont les Bâtiments dans toutes ses caractéristiques, et notamment : parois de façades hauteur.
- Des extensions et des démolitions partielles sont autorisées.
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

**** En effet, la zone objet de la procédure de modification simplifiée n°2 s'inscrit dans une zone à dominante économique et non exclusivement à vocation économique. Ainsi, la mixité fonctionnelle envisagée dans le cadre du projet de redéveloppement des Tours Mercuriales, avec l'autorisation de la sous-destination « Hébergement » ne remet pas en cause les orientations du PADD. (Cf. Carte ci-dessous).**

Extrait du PADD :

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



Requalification des portes et de leurs abords en lien avec Paris (territoire du Faubourg)



Développement des polarités actuelles et futures du territoire

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

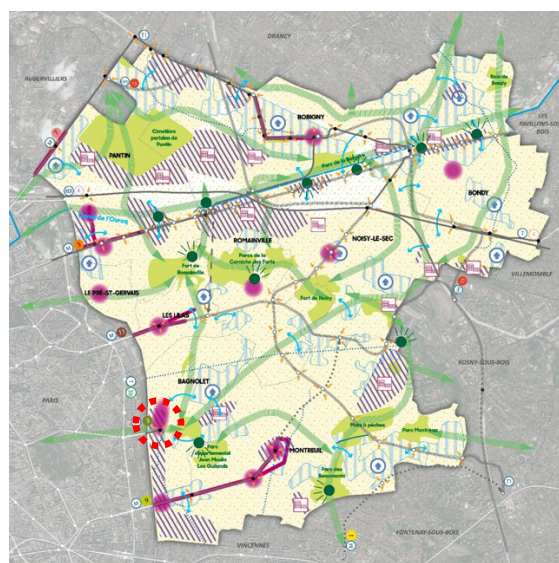
Cet axe vise à renforcer la mixité fonctionnelle et urbaine à l'échelle des quartiers, notamment autour des gares et des principaux accès aux transports collectifs.

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

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

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

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



Affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat



Cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée



Diversifier les formes d'habitat par une offre adaptée à tous (approche qualitative et quantitative)



Maintenir et conforter la dimension économique des principaux quartiers (majoritairement mixtes au niveau fonctionnel) présentant une forte densité et diversité d'emplois et d'activités /bureaux



Renforcer et conforter les principaux axes et polarités de commerces, de services et d'artisanat



Préserver et revaloriser les espaces existants à vocation exclusivement économique

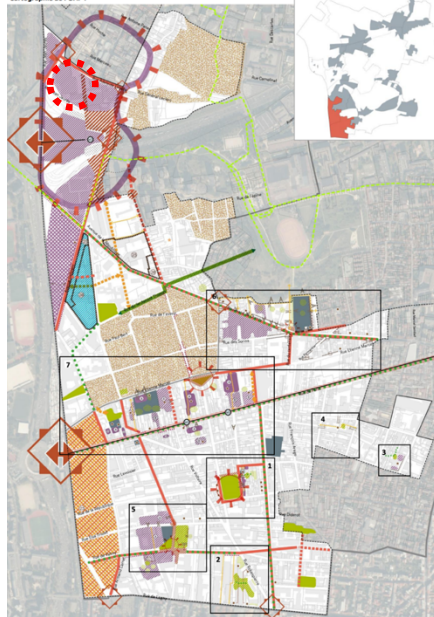
Extrait des OAP :

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

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

Faubourg-Fraternité-Coutures

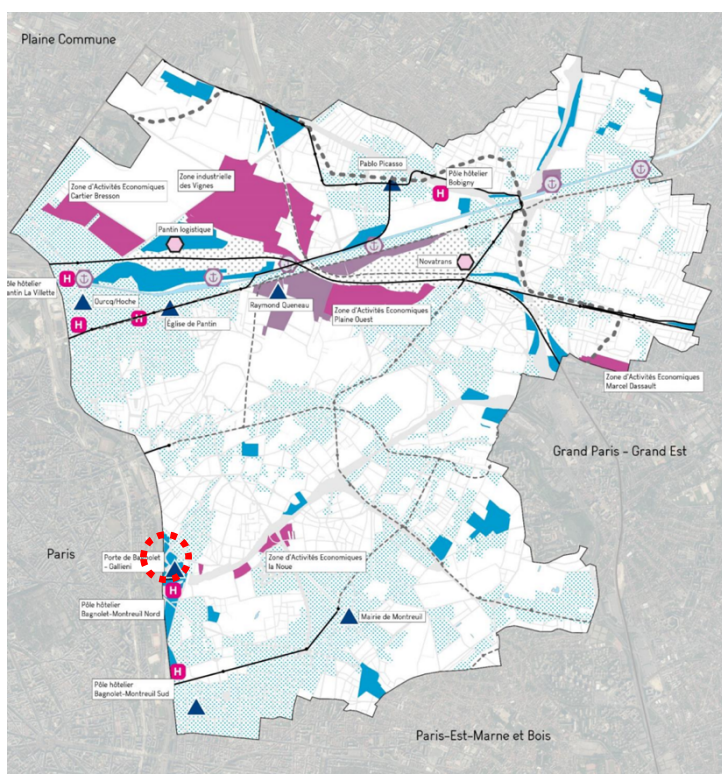
Cartographie de l'OAP



**Economie
Emplois
commerces**

Commerces :

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



I. Dynamique des espaces économiques :

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

II. EXPOSÉ DES MOTIFS DE CHANGEMENT APPORTÉS



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

II.EXPOSÉ DES MOTIFS DE CHANGEMENT APPORTÉS

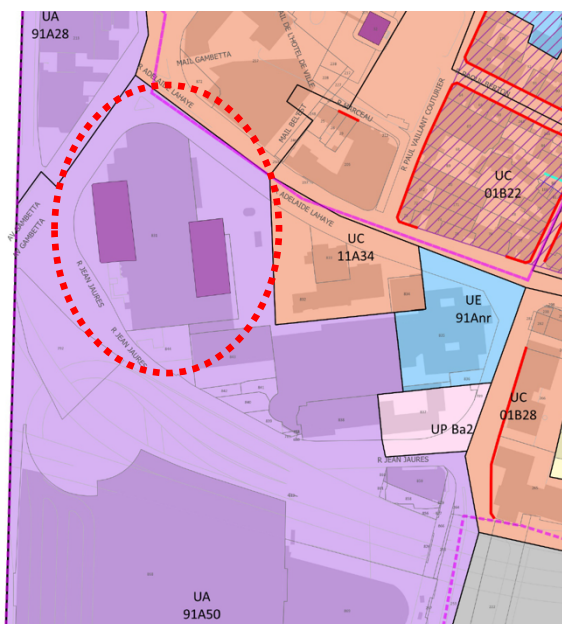
a. Évolution du plan de zonage

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

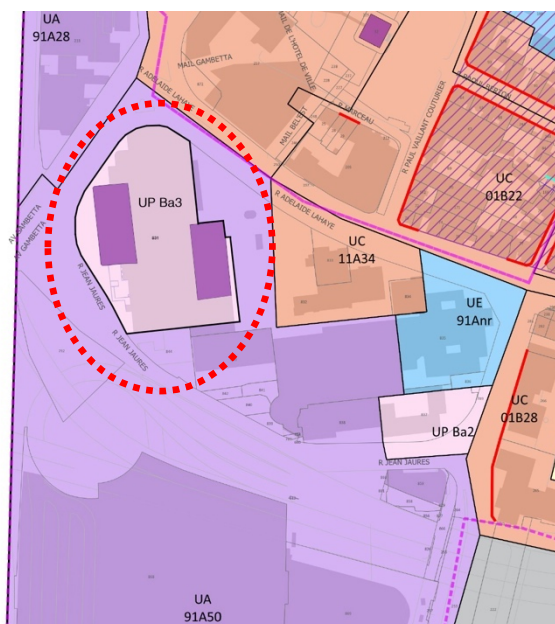
* « La zone UA encadre les secteurs d'activités économiques du territoire ».

Le plan de zonage sera modifié de la manière suivante :

Plan de zonage avant la modification simplifiée n°2



Plan de zonage après la modification simplifiée n°2



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

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

b. Évolution du règlement écrit

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

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

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

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

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

La procédure de modification simplifiée n°2 a été engagée afin de permettre la mise en œuvre d'un projet de redéveloppement des Tours Mercuriales, qui comprend désormais un usage mixte : hébergement hôtelier et hébergement (étudiants / jeunes actifs). À ce titre, **la sous-destination « Hébergement » est donc autorisée.**

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

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

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

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

Articles	Dispositions en vigueur zone UA (91A50)	Dispositions proposées par la modification simplifiée n°2	Justifications / Observations
b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<u>À Bagnolet</u> : il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle	La disposition actuelle, souple, est reprise.
c. Implantation des constructions par aux limites séparatives	<u>À Bagnolet</u> : Sur les limites séparatives ou en retrait. Retrait minimum : H/2 et 3 mètres minimum.	Il n'est pas fixé de règle	Les dispositions en vigueur permettent déjà de s'implanter en limite séparatives. De plus, le projet porte sur une construction existante et les possibilités d'évolution sont encadrées au titre du patrimoine (L.151-19 UC). Il n'est donc pas nécessaire de fixer de règles.
d. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	<u>Généralités</u> : Il n'est pas fixé de règle : - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis pour les autres équipements recevant du public - Dans un projet qui permet la préservation ou la reconstitution d'immeubles repérés au titre du patrimoine <u>Disposition générale régie par l'indice – À Bagnolet</u> : La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.	Il n'est pas fixé de règle	Le secteur UPBa3 concerne une construction existante pour laquelle les possibilités d'évolution sont encadrées au titre du patrimoine (L.151-19 UC). Il n'est donc pas nécessaire de fixer de règles.

Articles	Dispositions en vigueur zone UA (91A50)	Dispositions proposées par la modification simplifiée n°2	Justifications / Observations
e. Emprise au sol des constructions	Emprise au sol limitée à 80% maximum de la superficie du terrain. Dispositions transversales : Pour les terrains accueillant un urbanisme sur dalle existant à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), pour les aménagements, les obligations de pleine terre peuvent être remplacées par l'utilisation d'un coefficient de biotope uniquement pour la partie du terrain se trouvant sur dalle. Pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage : - L'emprise au sol existante, si elle est supérieure à ce qui est autorisée par le règlement, constitue alors l'emprise au sol maximale autorisée	Emprise au sol limitée à 80% maximum de la superficie du terrain. Pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage : - L'emprise au sol existante, si elle est supérieure à ce qui est autorisée par le règlement, constitue alors l'emprise au sol maximale autorisée	L'emprise au sol est maintenue à 80%. En effet, bien que l'emprise au sol actuelle de la construction est supérieure à 80%, il n'est pas nécessaire de l'augmenter : - les Tours Mercuriales sont identifiées au titre du patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) et bénéficient à ce titre de dispositions spécifiques ; - le projet ne prévoit pas l'augmentation de l'emprise au sol ; - les dispositions générales du règlement du PLUi prévoient également des dispositions spécifiques : <i>« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicable à la zone, les autorisations de droit des sols ne peuvent être accordées que pour des travaux – en particulier des travaux d'extension – qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.</i>

Articles	Dispositions en vigueur zone UA (91A50)	Dispositions proposées par la modification simplifiée n°2	Justifications / Observations
f. Hauteur des constructions	Dispositions particulières communes en toutes zones : Il n'est pas fixé de règle : - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des autres équipements recevant du public sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine Dispositions spécifiques liées aux OAP sectorielles : À l'intérieur des secteurs concernés par les OAP, dont « Faubourg-Fraternité-Coutures », les dispositions spécifiques sont applicables : - Au-delà des règles de hauteur fixées par le règlement, des hauteurs supérieures sont admises afin de permettre la mise en œuvre des orientations prévues par les OAP. À Bagnolet : Hauteur maximum autorisée : 50 mètres Nombre de niveaux maximum autorisés : R+15 La hauteur sous dalle des RDC à l'alignement doit être de 4 mètres au minimum dans toutes les zones, sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des « ensembles bâtis et/ou urbains remarquables à préserver » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, des bordures de sente, et des constructions à usage d'habitation comprenant un seul logement.	Hauteur maximum autorisée : 50 mètres Nombre de niveaux maximum autorisés : R+15 Dispositions spécifiques liées aux OAP sectorielles : À l'intérieur des secteurs concernés par les OAP, dont « Faubourg-Fraternité-Coutures », les dispositions spécifiques sont applicables : Au-delà des règles de hauteur fixées par le règlement, des hauteurs supérieures sont admises afin de permettre la mise en œuvre des orientations prévues par les OAP.	Les anciennes dispositions de la zone UA sont reprises, car elles sont sans impacts sur le projet. Les dispositions générales du PLUi prévoient déjà une disposition pour les bâtiments existants : <i>« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicable à la zone, les autorisations de droit des sols ne peuvent être accordées que pour des travaux – en particulier des travaux d'extension – qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »</i> En effet, les tours dépassent aujourd'hui la hauteur de 50m (environ 120 m).

Articles	Dispositions en vigueur zone UA (91A50)	Dispositions proposées par la modification simplifiée n°2	Justifications / Observations
g. Nature en ville	<u>Dispositions communes en toutes zones</u> Lorsque l'unité foncière de l'opération est supérieure à 500m² : - Ces espaces doivent comporter un minimum de deux arbres à moyen ou grand développement par tranche de 100m² d'espace de pleine terre. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50m² est dépassé. Dans l'ensemble des cas, une surface de 20m² de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés. Rappel : Sauf disposition spécifique indiquée dans le corps du présent règlement, les obligations en pleine terre ne peuvent pas être remplies autrement que par de la pleine terre. Les obligations de coefficient de biotope viennent s'ajouter aux obligations de pleine terre. <u>Disposition générale régie par l'indice</u> Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. En plus de la règle ci-dessus, une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope. <u>Pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage :</u> - Le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le règlement.	Une part de 20% minimum de la superficie de terrain doit être traitée en coefficient de biotope <u>Pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage :</u> Le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le règlement.	Compte tenu des caractéristiques du site il est nécessaire d'adapter l'objectif de Nature en ville : - parcelle bâtie à près de 90% et en partie sur dalle ; - secteur UPBa3 qui compte 830 m² d'espaces verts de pleine terre, soit 9,5% du périmètre. L'adaptation de cette disposition, en proposant ce coefficient de biotope, est de pouvoir définir un objectif atteignable et réaliste au regard des caractéristiques du site existant. Le coefficient de biotope est donc plus adapté à la réalité du terrain et doit permettre une végétalisation également sur la dalle. Au niveau de la végétation en place, cette évolution est sans incidence. En effet, les bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme bénéficient dans le PLUi en vigueur de dispositions particulières en matière d'emprise au sol et de nature en ville, qui ne peuvent pas évoluer dans le cadre de la présente procédure. La réalisation d'un projet, autorisé par l'approbation de cette procédure de modification simplifiée n°2, ne pourra donc que développer la végétation sur le périmètre.

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

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

Enfin, les autres dispositions (emprise au sol, hauteur, implantation par rapport aux voies et emprises publiques) n'ont pas évolué.