

Plan Local d'Urbanisme de Bagneux – Projet de modification n°1

Enquête publique du 15 octobre au 15 novembre 2018

NOTICE EXPLICATIVE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de Bagneux a été approuvé le 27 septembre 2016.

L'arrêt du projet de PLU révisé ayant eu lieu le 15 décembre 2015, les articles régissant le contenu du PLU, et notamment son règlement, à prendre en compte restent ceux applicables avant le 31 décembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Les textes applicables relatifs à l'élaboration et au contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont issus du Code de l'Urbanisme et, en particulier, pour le contenu, des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, applicables avant le 31 décembre 2015, pour la procédure des articles L.153-36 et suivants.

L'enquête publique portant sur ce document d'urbanisme communal est régie par le Code de l'Environnement, et, notamment, les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

Maître d'ouvrage : l'Etablissement Public Territorial « Vallée Sud - Grand Paris »

Le responsable du projet est Monsieur Jean-Didier Berger, Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

La présente modification n°1 du PLU a été établie par les services du Territoire et de la Ville de Bagneux.

Exposé des objets et motifs de la modification

Le PLU révisé de Bagneux, approuvé par le conseil de territoire le 27 septembre 2016 est devenu exécutoire, après accomplissement des mesures légales et de publicité, le 5 novembre 2016.

Le PLU révisé avait pour objectif de pouvoir accompagner les évolutions urbaines de Bagneux dans le contexte de l'arrivée des deux métros notamment, en autorisant une densité plus importante que celle qui était permise dans le PLU approuvé en 2006.

Le PLU révisé approuvé assume donc le principe d'une intensification de la ville, définie avec précision dans le PADD, encadrée par une Trame Verte et Bleue et des dispositions renforçant la protection des cœurs d'îlots et continuités écologiques.

Néanmoins, après une année de mise en œuvre, dans le contexte actuel du Grand Paris qui génère un foisonnement de projets à l'échelle de la Métropole dans lesquels les promoteurs ont une part active, la ville a pu constater l'accélération des marques d'intérêt des promoteurs pour le territoire Balnéolais dans le diffus, entraînant une possibilité de densification trop importante.

L'enjeu pour la Ville de Bagneux, est donc de pouvoir faire évoluer son règlement d'urbanisme pour **venir corriger les écarts entre les orientations portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (Equilibre entre les espaces construits et les espaces de respiration pour maintenir un accès à l'offre d'espaces verts de qualité ; Protection des espaces verts ; Pérennité de la trame des jardins et d'agréments privés) **et le règlement qui en est la traduction.**

Par ailleurs, **deux nouveaux projets** depuis la révision ont été élaborés et nécessitent une adaptation des règles d'urbanisme :

- Le projet « inventons la Métropole du Grand Paris », lauréat de l'appel à projet lancé par la Métropole du Grand Paris, mené en partenariat avec l'équipe retenue « Le Temps Sur Mesure » sur le secteur « Croizat-Fortin-Blanchard », nécessite une adaptation des règles au sein de la zone UT, par la création d'un secteur UTa, associé à une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation, veillant à une modulation des hauteurs et à permettre un programme intégrant de l'agriculture urbaine.
- Le Projet de Renouvellement Urbain et Social (PRUS) de la Pierre Plate qui va entrer en phase opérationnelle prochainement. Classé Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), le quartier de la Pierre Plate est engagé dans l'élaboration d'un projet de renouvellement urbain et social qui devrait faire l'objet d'une contractualisation au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en janvier 2019 et s'intègre dans une dynamique de mutation initiée à l'échelle du quartier nord de Bagneux, avec l'arrivée prochaine des métros (extension de la ligne 4 et nouvelle ligne 15).
Pour respecter le principe de cohérence d'ensemble à l'échelle des quartiers Nord, tout en maintenant une densité globale du quartier au même niveau, une variation des hauteurs des constructions de R+3 à R+6 sera intégrée, avec ponctuellement des constructions comprises entre 29 mètres et 35 mètres soit R+8 et R+10 permettant de faire le lien avec les grandes hauteurs existantes ou autorisées dans le cadre des projets gare et de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo.
Enfin, le secteur compris entre la zone UBio et les avenue Henri Ravera et rue Jean Marin Naudin change de zone de règlement passant de UNp à UT afin de permettre une meilleure articulation avec la frange ouest du PRUS, comme l'autre côté de l'avenue Henri Ravera.

Enfin, la mise en œuvre du PLU révisé a fait apparaître des **erreurs matérielles, des nécessités de correction et des ajouts ponctuels** des règles d'urbanisme.

Il est ainsi proposé à l'enquête publique :

A/ Pour les pièces réglementaires écrites (OAP et règlement littéral)

I- Des mesures relatives à la densité de certaines zones :

Afin de limiter la densité dans les secteurs diffus (en dehors des opérations sous maîtrise publique ou en partenariat qui font l'objet de règlements adaptés et de la zone UBio qui est conservée sans modification), il est proposé de modifier les règles d'emprise au sol de hauteur et d'alignement :

- en zone UR : abaisser la hauteur des constructions de 12 à 9 mètres au faîtage et de 9 à 6 mètres à l'égout du toit. Pour les toitures terrasse, abaisser de 10 à 7 mètres, un attique est autorisé d'une hauteur de 3 mètres et un retrait de 3 mètres soit une hauteur maximum de la construction de 10 mètres au lieu de 13 mètres. L'emprise au sol est elle aussi diminuée pour les terrains de plus de 1000 m² à 30% au lieu de 40 % pour toutes les constructions ;

- en zone UT : réduire la hauteur maximale des constructions de 15 + 4 mètres à 12 + 4 mètres, emprise au sol réduite de 60 à 50 %, recul désormais obligatoire de 5 mètres minimum (sauf UTa) ;
- en zone UE : réduire la hauteur maximale des constructions à 15 + 3 mètres au lieu de 18 + 3 mètres. Pour la destination « habitation » l'emprise au sol est réduite de 70 à 50 % ;
- en zone UC : réduire la hauteur maximale des constructions de 18 + 3 mètres à 15 + 3 mètres ;
- en zone UH : l'emprise au sol actuelle est justifiée pour les parcelles les plus petites et les plus anciennement construites (tissu historique dense) mais pas pour les autres. Il est proposé d'instaurer une dégressivité des emprises au sol : 100 % si terrain < 200 m², 70 % si terrain < 500 m², 40 % si terrain > 500 m² au lieu de 100% pour tous les terrains. Cette règle ne s'applique pas pour l'angle ouest rue de Fontenay-rue Salvador Allende pour lequel, un projet étant en cours pour terminer la ZAC du Moulin Blanchard, l'emprise au sol est maintenue à 90 %.

En parallèle, il est proposé de modifier les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives et aux bâtiments entre eux, en imposant la règle H=L (Hauteur du bâtiment = Longueur séparant le bâtiment des limites de terrain ou des autres bâtiments) à la place de H/2=L, dans les zones UC, UE, UR et UT.

II- Une adaptation des règles d'urbanisme pour les nouveaux projets :

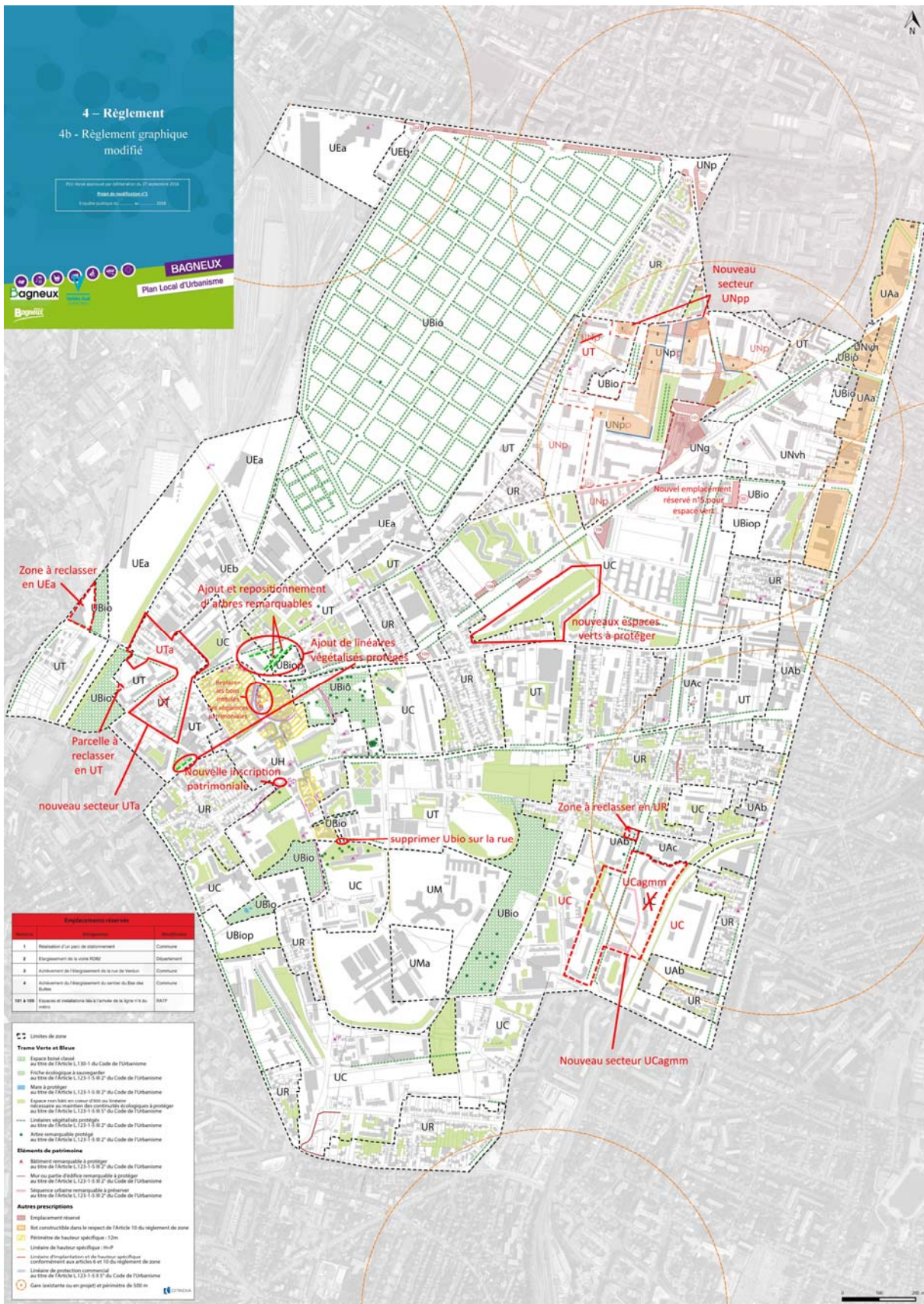
- Le secteur Croizat-Fortin-Blanchard faisant l'objet d'un projet urbain spécifique dans le cadre de l'Appel à projet « inventons la métropole » lancé par la Métropole du Grand Paris, il est créé une nouvelle OAP spécifique permettant de dégager les grandes orientations de ce secteur, et un règlement adapté par la création d'un secteur spécifique UTa au sein de la zone UT.
- Le Projet de Renouvellement Urbain et Social (PRUS) de la Pierre Plate. Les études ayant amené au choix d'un scénario de projet urbain, il est proposé d'adapter les règles d'urbanisme afin de permettre sa réalisation. Il est ainsi proposé de créer un secteur au sein de l'OAP sectorielle « Quartier Nord » permettant de définir plus précisément les orientations propres à la Pierre Plate tout en conservant la cohérence globale du quartier nord. Le règlement doit lui aussi être modifié, en permettant une modulation des hauteurs au sein d'un nouveau secteur spécifique UNpp, au sein de la zone UN. Le foncier étant en recomposition totale, les prospects et emprises autorisées sont aussi modifiés.
- Le secteur « Abbé Grégoire Mirabeau Montesquieu », correspondant au « secteur à requalifier structurellement » de l'OAP des Bas Longchamps, fait l'objet d'un projet partenarial entre Hauts de Seine Habitat et la ville de Bagneux : le projet vise à renouveler le quartier dans ses formes urbaines, à développer sa mixité sociale et à intensifier légèrement son urbanité. Ce projet est encore en cours d'élaboration et se travaille dans le cadre des règles actuelles du PLU. Il est donc proposé dans le cadre de la modification de ne pas appliquer les nouvelles règles globales de la zone UC et ainsi de créer un sous secteur UCagmm.
- Les autres grands projets (ZAC Ecoquartier Victor Hugo) et Mathurins ne sont pas modifiés substantiellement.

III- Des mesures correctives et adaptatives

	<u>Thème</u>	<u>Explication de la modification</u>	<u>Document à modifier</u>
1	Angle rue des Blains / Avenue Paul Vaillant Couturier : Modification du zonage de UAb en UR	Rectification d'erreur matérielle lors de la révision du PLU : Le zonage UAb ne correspond pas à l'environnement pavillonnaire et au devenir souhaité pour ce secteur (préservation)	Règlement Graphique
2	Clôtures : Assouplissement de la règle en permettant des clôtures en treillis soudés (interdits au PLU en vigueur), pour les secteurs à dominante économique	Seulement en zone UE (pour les activités économiques car cela est plus adapté), c'est à dire la partie la plus « ferroviaire » de la zone industrielle et la partie économique de la ZAC Garlande	Règlement Ecrit Article UE 11
3	Définition de l'emprise au sol : suppression de la mention incluant les sous-sols	La définition du PLU va au-delà de celle du code de l'urbanisme en incluant les sous-sols. Objet de la modification : mise en adéquation légale.	Titre 2 du Règlement Ecrit
4	Stationnements vélos : ajouter qu'ils doivent être réalisés : « <u>à proximité des entrées piétonnes</u> »	Adaptation pour des raisons pratiques de fonctionnement futur des parkings à vélo.	Règlement Ecrit Article 12 de chacune des zones
5	Articles 6 des zones UC UE UR UT : implantation par rapport aux voies et emprises publiques Ajout d'une mention : les constructions dans la marge de reculement peuvent être autorisées pour des raisons architecturales et urbaines à condition qu'elles s'implantent dans la continuité des constructions existantes	Pour des raisons architecturales et urbaines	Règlement Ecrit Articles 6 des zones UC UE UR UT
6	Saillies : permettre des saillies mesurées (< 1,20 m de profondeur) dans les marges de retrait. Concerne les zones UC, UE, UR et UT, qui disposent de retraits minimums obligatoires	Permet d'aménager des espaces extérieurs (balcons, oriels, ...) sans nuire à l'objectif urbain du retrait de la construction.	Règlement Ecrit Articles 6 des zones UC UE UR UT
7	Patrimoine : reclasser le « séchoir » rue Salvador Allende, qui se retrouve dans la case « Centre Jean Courant » Modification = ajout d'une nouvelle protection patrimoniale C8bis	Erreur matérielle	Titre 4 du Règlement Ecrit, partie « constructions » et Règlement graphique
8	Patrimoine : remettre en cohérence les séquences S7 et S8 (inversée entre le règlement et le plan de zonage)	Modification formelle dans le règlement écrit	Titre 4 du Règlement Ecrit, partie « séquences urbaines remarquables »
9	Définition de surélévation : à rajouter dans les définitions	Il n'y a actuellement pas de définition dans le lexique du règlement.	Titre 2 du règlement écrit
10	Article 3 toutes zones / Conditions de desserte [...] : ajout de « tout terrain doit être accessible par une voie carrossable de 3 m minimum »	Précision pour une meilleure compréhension	Règlement Ecrit Article 3 de chacune des zones
11	Articles 7 et 8 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Les constructions devront respecter une distance minimale de L=H au lieu de L=H/2	Permettre une aération des constructions et de la ville	Règlement Ecrit Articles 7 et 8 des zones UC UE UR UT

12	Modifier le plan de zonage pour la parcelle Section E n°162 qui devrait être en zone UT et non UBio	Square de la Prémontière : classer l'ensemble des parcelles appartenant au même propriétaire (copropriété) dans une même zone (cohérence)	Règlement graphique
13	Article UM 11 clôtures (zone des Mathurins)	Modification de rédaction : le règlement a repris les règles de la zone UR (pavillonnaire), ce qui n'est pas le plus adapté à la zone. Reprise des règles de la zone UN (secteur comparable)	Règlement Ecrit article UM 11
14	Règlement graphique : repositionnement des items S1 et S3	Rectification des inscriptions au plan de zonage pour plus de clarté des séquences urbaines patrimoniales S1 et S3	Règlement graphique
15	Règlement écrit : séquence urbaine patrimoniale S4 Corriger 14 - 16 rue des Fossés par rue de la Mairie	Erreur matérielle	Règlement écrit
16	Règlement graphique : reclasser le terrain 38 rue Perrotin en zone UEa	Objectif : ne plus permettre le logement dans un site qui ne s'y prête pas (nuisances de la ligne LGV, carrefour routier très fréquenté...)	Règlement graphique
17	Supprimer les normes spécifiques de parkings vélos à destination des écoles, des commerces et des Constructions et Installation Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	Erreur matérielle et dispositions invérifiables au stade des permis de construire	Règlement écrit article UT 12
18	Mise en cohérence des normes de stationnement en UT et Ubiop	Erreurs matérielles : rectification des normes maximum à l'intérieur des périmètres de 500 m autour des transports en commun	Règlement écrit articles UT 12 et UBIOp 12
19	Article UA 10.1 : supprimer le dépassement de hauteur dans la bande des 14 mètres	Mise en cohérence du schéma et de la partie écrite (rectification d'erreur rédactionnelle)	Règlement écrit Article UA 10.1
20	Permettre le stationnement des vélos en sous sol à 50% maximum en UNG	Au vu des emprises foncières très réduites de l'îlot gare, dont les rez-de-chaussée sont occupés majoritairement par des commerces, la mesure est un assouplissement par rapport au PLU actuel sans être contradictoire avec les normes nationales	Article UN 12, seulement pour le secteur UNG
21	Ajouts de linéaires végétalisés protégés (avenues Henri Ravera et Jean-Baptiste Fortin et rue de Fontenay)	Erreurs matérielles lors de la révision du PLU	Règlement Graphique
22	Ajout d'un arbre remarquable avenue Henri Ravera, à proximité du square de Kirovakan Repositionnement de l'arbre remarquable déjà protégé sur le plan de zonage (chêne d'Arménie)	Arbre intéressant de par ses dimensions (Marronnier) Erreur de position à rectifier pour plus de précision.	Règlement graphique et écrit (partie liste des arbres remarquables)
23	Ajout de nouveaux espaces verts à protéger cité de la Madeleine (entre avenue Henri Barbusse et rue des Meuniers)	Espaces intéressants pour la biodiversité, au vu de sa dimension.	Règlement graphique
24	Ajout d'un emplacement réservé (n°5) au profit de la commune	Extension foncière du parc Robespierre	Règlement graphique

B/ Carte des modifications du plan de zonage (règlement graphique)



Choix de la procédure de modification

La procédure de modification répond aux critères fixés par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

En effet, d'une part, contrairement à la révision, elle :

1° ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° 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.

4° n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

D'autre part, elle est soumise à enquête publique car elle a pour effet :

1° de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° de diminuer ces possibilités de construire ;

Aucune concertation préalable n'est prévue par les textes législatifs et réglementaires pour cette procédure. Il n'y a donc pas eu de concertation préalable pour la modification n°1 du PLU. En revanche, les projets urbains nécessitant une adaptation des règles d'urbanisme ont fait l'objet de concertations spécifiques. Le public est consulté par voie d'enquête publique.

Du 15 octobre au 15 novembre 2018, le projet de modification n°1 du PLU, fait l'objet d'une enquête publique.

Le public pourra faire part d'observations, demandes et propositions : sur le registre d'enquête papier ou dématérialisé, par courrier, par mail, ou directement auprès du Commissaire Enquêteur.

A l'issue de l'enquête :

- Le Commissaire Enquêteur rendra son rapport avec un avis motivé, éventuellement assorti de réserves ou de recommandations, sous un mois après la clôture de l'enquête publique ;
- A la lumière de ce rapport et de cet avis motivé du Commissaire Enquêteur, le Territoire examinera les demandes, propositions et observations formulées par le public ;
- Le Conseil de Territoire sera appelé à approuver la modification n°1 du PLU telle qu'elle a été soumise à enquête en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estime nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis, des observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête.

Il apparaît donc :

- Que l'enquête publique est le moment privilégié au cours duquel le public peut faire ses observations, demandes ou propositions;
- Qu'une autorité indépendante et neutre est présente pour recevoir ces observations et formuler un avis : le commissaire enquêteur ;
- Qu'en définitive, le Conseil de Territoire reste maître de cette procédure car c'est lui qui décidera des éventuels changements à apporter (ou non) à la suite des avis et des observations recueillis ainsi que demandes formulées.