

## **AVIS MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) D'EST ENSEMBLE**

La troisième modification du plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble a été arrêtée le 24 septembre 2024 en conseil de territoire. Son approbation est prévue pour juin 2025.

Dans le cadre de la préparation des enquêtes publiques préalables à l'adoption des nouveaux plans locaux d'urbanisme intercommunaux, le Département est consulté par les établissements publics territoriaux (EPT) en tant que personne publique associée (PPA) (article L132-7 du code de l'urbanisme) afin de remettre un avis sur l'ensemble du document en vertu de l'article L153-16 du même code.

Le Département a donc été saisi et je vous propose de débattre de cet avis.

La modification concerne cinq grands axes : renaturation, ville mixte et productive, déclinaison des documents stratégiques et des études urbaines, simplification du document, mise en œuvre des projets et cohérence urbaine.

Le dossier comporte plusieurs documents :

- un rapport de présentation et son annexe ainsi que l'évaluation environnementale,
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques, « territoires » et sectorielles,
- le règlement écrit composé d'un lexique, de dispositions générales écrites, de dispositions graphiques et la note de prescription des déchets d'Est Ensemble,
- les plans de zonage,
- des annexes informatives (plan des ZAC et périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement et sursis à statuer).

Par cet avis, le Département a l'opportunité de faire connaître et partager son projet territorial, de communiquer sur la stratégie départementale et d'alimenter la réflexion sur l'articulation des différents niveaux de compétences.

L'instruction des PLUi (ou modifications substantielles de ceux-ci) est de 3 ordres :

- 1) Le Département pourra s'exprimer sur la stratégie globale de développement portée par l'EPT dans le cadre de ses OAP sectorielles ou « thématiques » et sur leur

articulation avec les objectifs de développement, de solidarité sociale, d'inclusion et de transition écologique du Département,

2) Le PLUi doit également être l'occasion d'une expression prospective sur les besoins en équipements pour lesquels le Département est compétent. Il s'agit de veiller à l'adaptation de nos services publics aux ambitions de développement urbain, notamment au regard des projets de création de logements,

3) Enfin, de façon plus technique, la traduction réglementaire des projets soutenus par le Département devra être prise en compte dans les PLUi, au travers notamment des emplacements réservés pour voirie (ER) au bénéfice du Département, ou des emplacements réservés communaux (ERC) accolés à du foncier départemental ou encore des affectations et de la constructibilité autorisée dans le règlement sur les terrains départementaux ou destinés à recevoir des équipements départementaux.

### **PARTIE I – Présentation du territoire et de ses enjeux principaux**

Est Ensemble regroupe 9 communes : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

L'EPT se découpe en 3 territoires :

- la Plaine de l'Ourcq, le long du canal, marquée par son passé industriel et logistique ;
- le Parc des Hauteurs qui s'étend sur le plateau de Romainville, caractérisé par des rues pentues, des grands parcs et des forts historiques ;
- le Faubourg, situé à proximité de la limite avec Paris, composé d'un tissu urbain dense et mixte.

Est Ensemble compte 439 276 habitants pour une superficie de 3 850 hectares. Sa densité est donc élevée, avec 11 150 habitants au km<sup>2</sup> (à titre de comparaison, la densité à l'échelle de la métropole est de 8 724 hab/km<sup>2</sup> en 2021). Sa population a augmenté en moyenne de 1 % chaque année sur la période 2015-2021.

C'est un territoire attractif, avec près de 169 866 emplois et une augmentation annuelle de 0,7 % sur la période 2014-2020. L'EPT compte 100 000 salariés résidents, avec une croissance annuelle de l'emploi de 0,5 % . Toutefois, le taux de chômage y est relativement élevé (17 %) et on constate de grandes disparités sur le territoire, notamment entre la partie ouest, proche de Paris, qui connaît une gentrification accélérée et une croissance économique forte (en témoigne l'arrivée de nombreux sièges sociaux de grandes entreprises comme BETC et Hermès à Pantin) et la partie est de l'EPT, plus résidentielle. Afin de réduire ces inégalités, Est Ensemble mène une politique volontariste de croissance économique, en encourageant la production d'un immobilier économique pour accueillir plus d'entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS) notamment.

Les inégalités peuvent s'observer aussi sur le tissu urbain, avec deux problématiques majeures : la difficulté d'accès au logement pour une partie de la population et l'habitat dégradé. Ainsi l'EPT a mis en place une stratégie de renouvellement urbain sur l'ensemble de son territoire. Avec près de 65 000 logements sociaux, Est Ensemble mène une politique de revalorisation de ses zones urbaines en difficultés : 20 quartiers prioritaires de la ville (QPV) sont répartis sur 8 villes. Ces quartiers prioritaires regroupent plus de 157 000 habitants soit 37 % de la population totale de l'EPT. Afin de réduire les inégalités et accompagner la croissance démographique, Est Ensemble a également pour politique de produire de nouveaux équipements et services publics ainsi que de créer des espaces publics destinés à des usages collectifs (notamment pour le sport et la culture). Le Département y contribue également, dans le contexte des Jeux olympiques et

paralympiques, avec la construction d'un nouveau complexe sportif innovant, le Prisme à Bobigny, la rénovation de la piscine Maurice Thorez à Montreuil et la redynamisation de certains équipements sportifs tels que le stade Raoul Montbrand à Pantin et le stade Marcel Cerdan, devenu nouveau campus sportif et lieu d'insertion par le sport.

A l'instar des autres territoires de la Seine-Saint-Denis, les ruptures urbaines causées par diverses infrastructures sont très présentes. Ces infrastructures ont conditionné l'urbanisation d'Est Ensemble qui est traversé par les autoroutes A3 et A86, un grand nombre de voies structurantes, par les voies de chemin de fer élargies au niveau de Pantin, Bobigny et Noisy-le-Sec et enfin par le boulevard périphérique et l'échangeur de Bagnole à l'ouest. Outre les effets de coupures du tissu urbain, la pollution de l'air et les nuisances sonores sont très concentrées au niveau des axes majeurs de circulation. Ainsi en 2024 le territoire a signé un plaidoyer « Apaiser les autoroutes d'Est Ensemble » afin d'engager la réflexion sur ces fractures urbaines. Le Département souscrit également à ses objectifs d'apaisement de la circulation et a répondu favorablement à la demande d'Est Ensemble de participer en tant que signataire au Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) pour la conduite des études de l'échangeur de Bagnole.

Le canal de l'Ourcq est parfois perçu comme une coupure entre le sud et le nord de l'EPT, les franchissements étant encore insuffisants à certains endroits, néanmoins il est aujourd'hui intégré au paysage urbain et est un lieu privilégié de l'EPT pour la promenade et les déplacements à vélo. Par ailleurs, sa vocation logistique historique est renforcée par Est Ensemble qui souhaite y maintenir et développer ce type d'activités.

Est Ensemble est un territoire marqué par une forte urbanisation, aussi l'EPT cherche à préserver son patrimoine végétal et à accentuer la renaturation de son territoire. Est Ensemble comporte de grands parcs : le parc départemental Jean Moulin – Les Guilands à Bagnole et Montreuil, le parc départemental de la Bergère à Bobigny ainsi que le bois de Bondy, le parc des Beaumonts à Montreuil et le parc des Guillaume à Noisy-le-Sec dont la gestion revient à l'EPT. Enfin, Est Ensemble porte le projet du « Grand chemin », une promenade écologique de 55 km, dont 36 km sur le territoire d'Est Ensemble et 19 km à Paris, Fontenay-sous-Bois et Rosny-sous-Bois qui reliera les espaces verts de l'est parisien. Le Département porte également une stratégie de préservation de la biodiversité et de renaturation avec le plan Canopée 2020-2030, qui vise à mettre l'arbre au cœur du paysage urbain. Le plan Canopée a du reste permis l'identification de plusieurs arbres et alignements remarquables sur le territoire d'Est Ensemble.

Le territoire est plutôt bien desservi grâce aux lignes de métro (ligne 5, 7, 9 et 11) au tramway T1, au RER E, et à un vaste réseau de bus. Cependant, certaines zones notamment celles éloignées de Paris sont encore mal desservies, et des problèmes de congestion persistent, induits par l'augmentation démographique du territoire.

De nombreux projets d'aménagement de transports sont en cours ou prévus, avec notamment, le prolongement de la ligne 11 jusqu'à Rosny-Bois-Perrier ouvert en juin 2024 et le développement du réseau du Grand Paris express (ligne 15 Est) dont les gares seront livrées entre 2026 et 2031. Le Département développe quant à lui le prolongement du T1 jusqu'à Val-de-Fontenay et le projet du TZen 3, un bus en site propre qui reliera Porte de Pantin à la station Gargan à Pavillons-sous-Bois via la RD933. En outre, Est Ensemble et le Département de la Seine-Saint-Denis travaillent de concert avec les villes du territoire pour le développement du réseau de pistes cyclables. L'EPT a intégré les ambitions en matière de développement des mobilités actives dans son plan local de mobilité (PLM) tandis que le Département a créé près de 130 km d'aménagements cyclables sur les départementales depuis 2019.

## **PARTIE II – Analyse de la modification – impacts pour les projets du Département**

La modification n° 3 concerne des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit) et des créations ou modifications d'OAP. Il n'est prévu aucune évolution des orientations du plan d'aménagement de développement durable (PADD) et les limites des zones boisées, des zones naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas modifiées. En revanche, les protections existantes de ces zones sont renforcées par des ajustements du dispositif réglementaire visant à protéger et valoriser les éléments naturels, de paysage et de patrimoine bâti.

La modification porte sur 5 axes :

- « Renaturation » : le Département vérifiera la prise en compte du plan Canopée 2020-2030 et s'intéressera notamment à la question des mesures « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC) et des arbres identifiés comme étant « à protéger » ;
- « Ville mixte et productive » : le Département traitera principalement le sujet de la logistique urbaine ;
- « Déclinaison des documents stratégiques et des études urbaines d'Est Ensemble » : le présent avis portera essentiellement sur le projet d'aménagement des abords du T1 ;
- « Simplification du document » : cet axe ne sera pas traité dans le présent avis ;
- « Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine » : le Département s'assurera de la compatibilité entre les documents du PLUi (OAP et zonage) et ses propres projets.

### Axe 1 : Renaturation

Cet axe thématique vise à renforcer le dispositif réglementaire afin d'atteindre les objectifs suivants : tendre vers une offre de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant partout sur le territoire, décliner le plan guide « Action Renaturation », multiplier les îlots de fraîcheur, développer les espaces plantés favorables à la biodiversité, assurer une infiltration diffuse des eaux pluviales, développer et multiplier les espaces de nature comestible et enfin valoriser le paysage d'Est Ensemble.

La renaturation est l'axe majeur de la présente modification, le Département est favorable aux mesures relatives à la renaturation qui répondent aux enjeux climatiques et à la nécessité d'étendre de manière générale la superficie des espaces verts et des alignements d'arbres sur ce territoire dont certains secteurs sont fortement urbanisés et denses. Le Département souhaite toutefois faire part de quelques remarques concernant les plantations d'arbres.

La notion d'« arbres à protéger » remplace celle d'« arbres remarquables ». Cependant, certains arbres identifiés dans le plan Canopée 2020-2030 du Département ne sont pas identifiés sur les plans de zonage, malgré leur intégration dans le règlement écrit :

- **Le cèdre de l'Atlas (parc de la Bergère)**
- **Le platane de la crèche Quatremaire (Noisy-le-Sec)**
- **Le cèdre de l'atlas du collège Georges Politzer (Montreuil)**
- **L'alignement de platanes avenue Jean Moulin (Montreuil)**
- **Le double alignement de platanes avenue Anatole France (Pantin)**

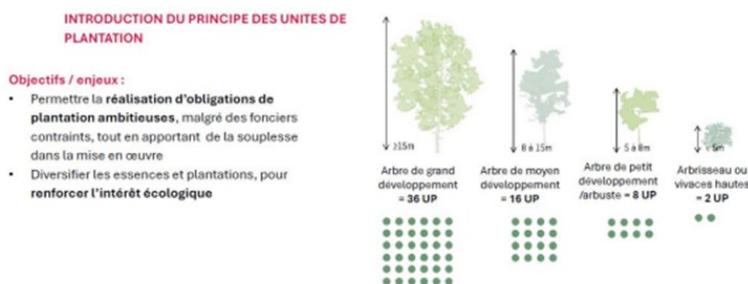
Les règles ERC sont ajustées dans la présente modification et sont désormais plus exigeantes que dans la version précédente du PLUi. Dans la version opposable, il est demandé de planter un arbre pour un arbre abattu et dans la modification du PLUi il est demandé de planter deux arbres pour un arbre abattu. Le Département propose d'aller encore au-delà de cette compensation pour passer à trois (plantation de trois arbres pour un arbre abattu) conformément au plan Canopée :

« Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par trois arbres à moyen ou grand développement, ou par 72 unités de plantations comprenant au moins deux arbres soit deux arbres à grand développement soit un arbre à grand développement et un arbre à moyen développement. Chaque abattage d'arbre à moyen développement existant doit être compensé par trois arbres à développement équivalent, ou par 32 unités de plantations comprenant au moins deux arbres à moyen développement. »

La présente modification prévoit de remplacer la notion d'« arbres » par celle d'« unité de plantation » afin de permettre davantage de souplesse dans la mise en œuvre des mesures compensatoires (voir extrait ci-dessous). Nous alertons sur le fait que les aménageurs, promoteurs ou particuliers privilégient bien souvent la plantation d'arbustes qui est une solution beaucoup moins onéreuse que la plantation de grands arbres. Bien que les arbustes jouent un rôle écosystémique intéressant, la diversification des strates végétales est importante, aussi serait-il préférable d'indiquer qu'il est nécessaire de planter au moins un ou deux arbres de compensation en plus des unités de plantation.

Les principales modifications introduites par la présente procédure :

- **Les unités de plantation**



## Axe 2 : Ville mixte et productive

Cet axe a pour objectif de renforcer la place de l'activité économique sur l'ensemble du territoire. Il concerne notamment : le maintien de l'activité productive en zone dense et pavillonnaire, l'évolution des zones d'activités économiques (ZAE), des linéaires commerciaux, du parc tertiaire, de la logistique urbaine, et des outils de mixité sociale de l'habitat.

- **Logistique**

La thématique de l'aménagement logistique du territoire est prise en compte dans la modification n° 3 du PLUi. Le règlement prévoit désormais la nouvelle sous-destination « Cuisines dédiées à la vente en ligne », uniquement autorisée en zone UA1 à Montreuil à

condition d'être situé à plus de 25 mètres d'une autre zone. Le Département souscrit à la création d'une sous-destination « Cuisines dédiées à la vente en ligne » ainsi qu'à l'interdiction de cette sous-destination partout sauf en zone d'activités économiques sous condition de respect d'une zone tampon car cela permet de maîtriser leur implantation.

Concernant l'OAP « Économie et commerce » et notamment le traitement des zones UA à vocation économique, il est important de signaler que les zonages UA concernant les espaces d'activités économiques du territoire font l'objet de plusieurs modifications marquant une tendance à l'augmentation des superficies (passant de 391 à 417 hectares) et visant à la requalification des ZAE et une meilleure insertion urbaine de ces zones. Ainsi, les objectifs de la gestion des ZAE du territoire inscrit dans cette OAP sont de :

- Maintenir et affirmer la vocation économique de ZAE et les secteurs d'activités faisant l'objet d'un projet d'aménagement ;
- Préserver et requalifier les ZAE.

Cette sanctuarisation permettant le développement du foncier à vocation économique est essentielle, puisque l'Institut Paris Région estime qu'Est Ensemble a perdu 500 000 m<sup>2</sup> de foncier d'activités entre 2012 et 2021, et que le maintien de l'emploi et de la fonction productive du territoire est nécessaire pour le fonctionnement de celui-ci.

L'OAP « Plaine de l'Ourcq » précise le développement logistique de ce secteur avec les éléments suivants : le fret, pour décarboner la logistique et approvisionner le territoire. En plus des quatre ports de bétonniers de Bondy, Pantin et Paris, le projet de la Plaine de l'Ourcq développera notamment :

- Le port du Syctom à Bobigny, pour acheminer vers leurs exutoires les matériaux et déchets collectés sur le territoire ;
- Le quai à usages partagés à Bobigny, au droit de l'hôtel logistique et productif, pour offrir une connexion fluvial-routier aux entreprises du territoire ;
- Le port de Pantin.

Ces évolutions sont pertinentes selon le contexte territorial de croissance du fait logistique. Toutefois, la modification ne considère que l'armature logistique du territoire et évoque moins ou pas, l'implantation d'espaces logistiques de proximité, permettant l'approvisionnement des commerces de proximité et les livraisons urbaines décarbonées (ex : un cyclo-logisticien intervient dans un rayon d'environ 5 km autour d'un hub).

Ainsi, il nous semble important de préciser et affiner les définitions dans le champ de l'immobilier logistique dans le règlement du PLUi. Le travail de définition doit permettre de planifier l'implantation d'espaces logistiques de proximité. A l'instar du nouveau PLU bioclimatique de la ville de Paris (PLU-b), nous préconisons de recenser les parcelles susceptibles d'accueillir des espaces logistiques urbains ou de proximité, et d'inclure dans le règlement un zonage dédié à cette typologie permettant de :

- **Planifier le développement d'espaces logistiques de proximité dans les espaces adaptés**
  - Surfaces de l'ordre de 1 000 m<sup>2</sup> ;
  - Valoriser les espaces délaissés urbains (ex. du 10 rue du Docteur Baudin à Bondy, sous le viaduc autoroutier) ;
  - Accès adapté ;
  - Valorisation de garages, anciennes concessions automobiles, parkings sous-sols sous exploités... pour l'aménagement d'espaces de logistique urbaine.

- **Inclure des règles de construction permettant le réaménagement et/ou le développement d'espaces logistiques de proximité**

Comme indiqué dans l'OAP « Économie et commerce », Est Ensemble accueille environ 8 000 commerces sur son territoire, pour un ratio théorique d'environ 20 commerces pour 1 000 habitants mais une inégale répartition selon les communes. La cartographie révisée de la structure commerciale du territoire permet d'identifier les secteurs à enjeux prioritaires de livraisons dans lesquels pourront s'effectuer les analyses foncières pour déterminer des espaces à vocation de logistique urbaine / de proximité.

**En conclusion, la modification n° 3 prend bien en compte les enjeux de la logistique urbaine et le Département partage les ambitions d'Est Ensemble mais souligne l'importance de considérer la logistique de proximité dans le zonage du PLUi.**

### Axe 3 : Déclinaison des documents stratégiques et des études urbaines d'Est Ensemble

A travers cet objectif de déclinaison des documents stratégiques et des études urbaines, il est question de transcrire les documents supra-territoriaux et les documents stratégiques type plans guides d'aménagement, au sein du PLUi. Il s'agit notamment de la convention citoyenne pour le climat, du plan local des mobilités (PLM), plan climat, air, énergie territorial (PCAET), de la charte économie circulaire et la charte d'agriculture urbaine, des études urbaines (Abords du T1, Gallieni – Canal à Bondy, Porte de Bagnolet, Raymond Queneau, Bobigny Grand Quadrilatère), du SCoT de la métropole du Grand Paris et du SDRIF-E.

La modification n° 3 prévoit la mise à jour des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et des 3 OAP de territoire (Plaine de l'Ourcq, Faubourg et Parc des hauteurs). L'avis du Département portera essentiellement sur les abords du T1 et sur la réglementation des stationnements de vélos et de véhicules motorisés.

- **Les abords du T1**

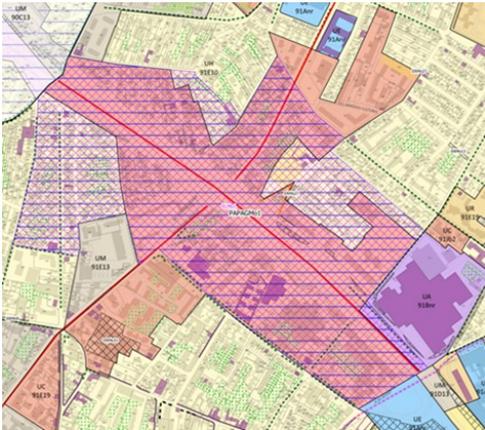
En 2009, l'autorité organisatrice des transports en Île-de-France, Île-de-France Mobilités, a confié au Département de la Seine-Saint-Denis et à la RATP, la maîtrise d'ouvrage du projet de prolongement de la ligne de tramway T1 depuis le terminus actuel de Noisy-le-Sec jusqu'à la gare de Val de Fontenay à Fontenay-sous-Bois (Val-de-Marne). En Seine-Saint-Denis, le tracé long de 10,7 km traverse les communes de Noisy-le-Sec, Romainville, Montreuil, Rosny-sous-Bois (avec 15 nouvelles stations).

Les travaux de prolongement ont débuté en 2019 avec la démolition de l'autoroute A186 à Romainville et à Montreuil. La réalisation de ce projet a nécessité, en plus de la démolition de l'A186, l'acquisition de plusieurs propriétés foncières le long du tracé ce qui a généré un nombre important de délaissés fonciers. Aujourd'hui, le Département est propriétaire d'environ 7 hectares de délaissés fonciers le long du tracé du prolongement du T1 répartis sur les communes de Noisy-le-Sec, Romainville et Montreuil.

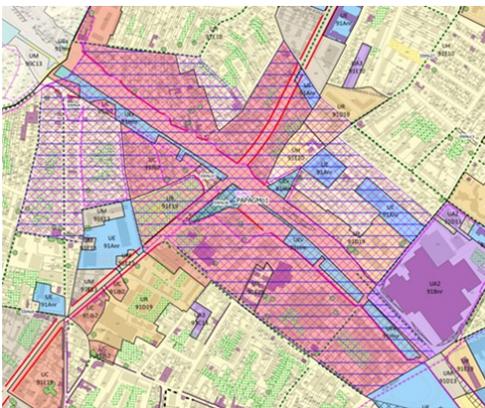
Le secteur compris entre la route de Romainville et la Route de Rosny, où se situe une grande partie du foncier départemental, est actuellement protégé par un périmètre PAPAG (périmètre de gel), qui permet à la collectivité d'éviter les phénomènes de spéculations

foncières et d'en maîtriser le devenir. Celui-ci s'éteindra en 2025 sur Romainville et en 2027 sur Montreuil.

La modification n°3 prévoit de transformer la zone PAPAG en partie en zone UC (en rouge sur les plans ci-dessous), qui caractérise les secteurs de centralité du territoire, existants ou à créer ou en zone UA à destination économique. La zone UC présente des densités bâties souvent plus importantes que dans d'autres secteurs, et autorise une mixité de fonctions (activités, équipements, commerces, logements...). Est Ensemble marque ainsi sa volonté d'aménager ces secteurs. La modification prévoit également d'ajouter des zones UEv (qui figurent en bleu sur les plans ci-dessous qui correspondent aux espaces verts) tout le long des abords du T1.



*zonage Montreuil PLUi opposable*



*zonage Montreuil PLUi modifié (zones UEv en bleu)*



*zonage Romainville PLUi opposable*



zonage Romainville PLUi modifié

Le Département partage le constat d'un déficit important de végétalisation et d'espaces verts sur le secteur. Il semble néanmoins que l'ambition de végétalisation est encore trop mesurée sur le secteur de Montreuil avec, en outre, une répartition qui juxtapose mais ne mixe par les zones UC et Uev. Cela résulte du choix d'un cordon vert le long de l'infrastructure avec en second front des espaces densifiés et bâtis dans des proportions importantes. Les espaces ainsi végétalisés ne seront pas des aménités de la ville mais des espaces d'abord à l'infrastructure de transport. A l'inverse les espaces densifiés ne comporteront pas de respiration végétale. Les attentes légitimes sur le secteur en termes de végétalisation et d'équilibre urbain exprimées lors des concertations ne nous paraissent pas mises en oeuvre par cette modification du PLUi.

**En conclusion : l'OAP « Planter aux abords du T1 » préfigure l'ambition partagée à terme entre le Département et Est Ensemble, d'aménager une nouvelle centralité végétalisée le long du futur tracé du T1. Toutefois, les modifications de zonage proposées ont pour conséquence de figer un projet d'aménagement qui ne répond pas au déficit de végétalisation et aux enjeux d'équilibre urbain du secteur.**

**Le Département demande donc, en l'attente d'un approfondissement du projet et de nouvelles études, à ce qu'aucune modification du plan de zonage ne soit apportée dans le secteur de Montreuil.**

- **Stationnement vélo et véhicules motorisés**

La réglementation sur le stationnement vélo est modifiée afin d'intégrer les exigences du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Dans le PLUi opposable, l'obligation est de créer 0,50 m<sup>2</sup> par logement ou chambre tandis que dans la présente modification, l'obligation est de créer 1 place par T1 ou T2 créé, 2 places pour les T3 et T4 et 3 places pour les T5 et plus.

Concernant les stationnements vélos pour les bureaux, dans le PLUi opposable l'obligation est de créer 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) créée, tandis que dans la présente modification l'obligation est de créer 3,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP créée.

Le stationnement motorisé est stabilisé à 0,5 place par logement créé en règle générale et les exceptions communales ont été adaptées. D'une manière générale, le coefficient minimum exigé est sensiblement réduit : à titre d'exemple la ville de Pantin a abaissé le nombre de place minimum par logement créé à 0,4 contre 0,8 dans le PLUi opposable, la

ville de Montreuil est passée de 0,65 à 0,59, et Noisy-le-Sec à 0,74 contre 1 dans la version opposable.

D'autres villes ne modifient pas le nombre de place minimum exigé, comme par exemple Bondy (qui conserve 1 place par logement) et Bagnolet (0,8).

**Le Département approuve cette modification du règlement ambitieuse en matière de création de stationnement vélos, en augmentant de manière significative le nombre de places et recommande d'imposer leur localisation dans les rez-de-chaussée des immeubles.**

#### Axe 4 : Simplification du document

L'objectif est de tendre vers un document plus simple d'utilisation et d'en améliorer la cohérence. Le Département n'a pas de remarques à émettre sur cet axe en particulier.

#### Axe 5 : Mise en œuvre des projets et cohérence urbaine

Cet axe concerne la traduction et la préfiguration des projets dans les documents du PLUi. Le Département pilote plusieurs projets d'aménagement ou de requalification sur le Territoire d'Est-Ensemble. Aussi, il est question dans cette partie de vérifier la compatibilité entre la version du PLUi qui entrera en vigueur et les besoins en termes de réglementation des secteurs projets.

- ***IRD – Plan de zonage de Bondy***

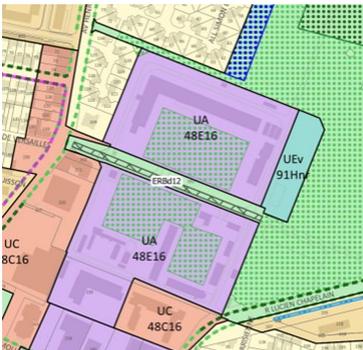
Le Département de la Seine-Saint-Denis s'est porté acquéreur du site occupé par la délégation régionale d'Île-de-France de l'Institut de la recherche pour le développement (IRD), situé dans le nord de Bondy, jusqu'alors propriété de l'État. Mitoyen du parc du bois Bondy, géré par Est Ensemble, ce site de 5 hectares inclut 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces utiles réparties en une dizaine de bâtiments (auditorium, restaurant, serres, chambres d'étudiants...). Il représente un patrimoine bâti, végétal et arboré, remarquable, et la plupart des espaces verts y sont protégés. La volonté du Département, en accord avec la ville de Bondy, est d'y faire émerger progressivement un pôle d'innovation sociale et environnementale, utile aux habitants de Bondy et de Seine-Saint-Denis et ouvert au public et sur le quartier.

Dans le PLUi opposable, le site de l'IRD figure en zone UA qui encadre les secteurs d'activités économiques du territoire. L'allée plantée et les espaces verts intérieurs sont protégés.

Dans le projet de modification du PLUi, le site de l'IRD conserve exactement le même zonage comme on le voit dans l'extrait ci-dessous :



IRD- PLUi opposable



IRD – Modification n°3 du PLUi

**En conclusion : le Département est favorable au maintien du zonage actuel car celui-ci autorise le développement du projet de pôle d'innovation sociale et environnementale. Les études en cours qui associent l'EPT et la Ville, permettront de préciser le projet et d'envisager, si besoin et ponctuellement, des ajustements ultérieurs.**

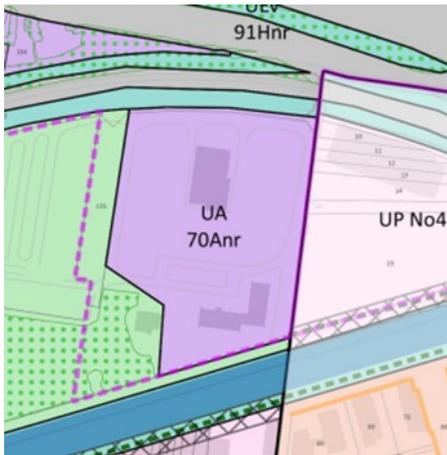
- **Cité 2 – Plan de zonage de Bobigny**

La réflexion du Département sur le devenir de la cité administrative n° 2 a été initiée en 2013 en considérant une double perspective : le réaménagement du parc de la Bergère et la libération programmée d'une partie des locaux administratifs à l'occasion du déménagement d'une partie des services du Département.

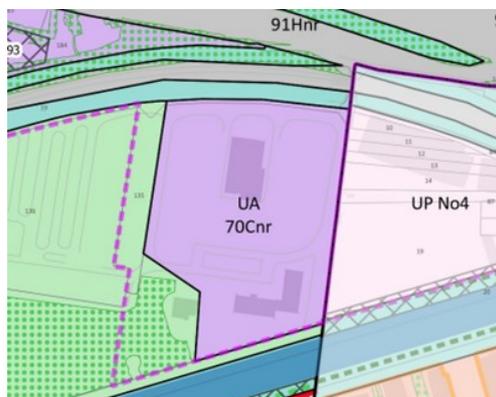
Cette réflexion a conduit le Département à proposer, en 2016, d'inclure le périmètre de la « cité 2 » dans le cadre de l'appel à projets (AAP) « Réinventer la Seine et ses canaux ». Les propositions qui en ont émergées n'ont pas pu être réalisées, car elles nécessitaient une modification du PLU à laquelle la ville de Bobigny s'était alors opposée. Depuis, plusieurs pistes de programmation ont été lancées mais n'ont pu aboutir. Aujourd'hui, des échanges entre le Département et Est Ensemble démontrent une volonté commune d'aboutir à une programmation sur ce secteur.

Dans le PLUi opposable, la cité 2 figure en zone UA à destination d'activités économiques où les constructions de logement sont interdites, à l'exception de celles rendues nécessaires à la maintenance ou au gardiennage des sites et de l'extension limitée de logements existants. Toutes les autres destinations sont autorisées. La hauteur maximale des constructions sur ce secteur n'est pas réglementée. L'emprise au sol est plafonnée à 80 % avec une obligation de 15 % de pleine terre minimum.

Dans la modification n° 3, il n'y a pas de changement de zonage et les hauteurs sont les mêmes. En revanche, l'emprise au sol est réduite à 60 % (avec une obligation de 25 % de pleine terre minimum). Cette réduction de l'emprise au sol maximale autorisée de 20 %, réduit potentiellement les possibilités en termes de typologie de projet, alors que le projet n'est pas encore déterminé. Il faut noter par ailleurs, que les zones UA ne permettent pas d'accueillir des logements et des établissements recevant du public (ERP)



Cité 2 – PLUi opposable



Cité 2 - PLUi modification n° 3 (emprise modifiée par l'usage de l'indice A au lieu de C qui définit l'emprise au sol)

**En conclusion : le Département n'est pas favorable à la modification du règlement sur son foncier sans perspective plus aboutie du projet à concevoir.**

- **Garage de la Bergère – Plan de zonage de Bobigny**

Le Département prévoit le réaménagement du parc de la Bergère afin de le désenclaver en améliorant les accès au centre-ville de Bobigny dans le contexte de la livraison du collège Angela Davis à la rentrée 2024. Le garage qui se situe dans le parc fait également l'objet de réflexions. En effet, le bâtiment a été confié pendant la période estivale post JOP à un collectif de street artiste et ouvert aux visites en petit nombre. Nous souhaitons nous appuyer sur ce premier succès pour l'ouvrir au grand public via un projet de tiers lieux.

La zone N en effet, correspond aux grands espaces naturels du territoire. Ce zonage interdit toutes les destinations sauf le logement sous conditions (uniquement les extensions de logements existants) et les exploitations agricoles et forestières.

Le Département envisage l'implantation d'un ERP dans le garage de la Bergère. Or cela n'est pas autorisée en l'état au garage de la Bergère sauf sous réserve d'un permis précaire avec une durée limitée. Le Département souhaite donc que les dispositions réglementaires lui permettent le changement de destination pour l'implantation d'un ERP sans augmenter ni l'emprise au sol ni la densité du bâtiment existant ni l'artificialisation de la zone.

**En conclusion : le Département demande à ce que les dispositions réglementaires soient adaptées sur la parcelle du garage de la Bergère, afin de permettre l'implantation d'un établissement recevant du public (ERP) dans le cadre du projet qui sera prochainement développé sur ce site.**

- ***Inclusion des communautés des gens du voyage et prescriptions des places des aires d'accueil dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV)***

Au-delà des secteurs de projet mentionnés ci-dessus, le Département souhaite appeler l'attention sur le sujet spécifique de l'accueil des gens du voyage sur le territoire de l'EPT Est Ensemble.

Le schéma 2016-2022 étant arrivé à son terme, son état des lieux et sa révision sont en cours pour aboutir à l'approbation d'un nouveau schéma placé sous le pilotage de l'Etat et du Conseil départemental pour une durée de 6 ans.

Le précédent schéma 2016-2022 ainsi que le diagnostic réalisé en 2023-2024 font état des éléments suivants :

- Sur le territoire d'Est-Ensemble, sur 162 places en aires d'accueil prescrites par le schéma actuel, aucune n'a été réalisée. Sur Est Ensemble, les prescriptions du schéma concernent les villes de Pantin, Bobigny, Bagnolet, Romainville, Montreuil et Noisy-le-Sec.
- Le diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du schéma départemental fait néanmoins état d'un certain nombre de projets portés sur le territoire d'Est Ensemble en matière d'habitat adapté.
- Parallèlement, le diagnostic relève la persistance du phénomène des stationnements illicites dans certaines communes du fait du manque de places d'aires d'accueil sur le territoire.

Pour respecter les prescriptions du SDAGDV et l'amélioration de la qualité d'habitat de ces populations, le Département recommande que le PLUi anticipe la création d'aires ou d'habitat adapté en prévoyant notamment des emplacements réservés à la production de ces habitats ainsi que des règles d'urbanisme adaptées.

**CONCLUSION – Un avis favorable avec réserves**

Le Département émet un avis favorable au projet de PLUi de l'EPT Est Ensemble avec les réserves suivantes :

- Il est demandé de modifier les dispositions réglementaires sur le garage de la Bergère afin de permettre l'implantation, dans le cadre du projet du Département, d'un établissement recevant du public (ERP), destination proscrite par le zonage actuel ;
- Il est demandé de ne pas modifier le zonage actuellement en vigueur à Montreuil le long du futur tracé du T1 dans l'attente de l'approfondissement du projet partagé notamment sur les enjeux de végétalisation et d'équilibre urbain global à rechercher ;
- Il est demandé de maintenir le zonage UA « activité économique » et les emprises au sol admises actuellement sur le site de la cité 2 et de prévoir un changement de zonage lors d'une modification ultérieure si le projet le nécessite.

Le Département émet les recommandations suivantes :

- Il est demandé d'ajouter les « arbres à protéger » manquants sur les plans de zonage et listés dans le rapport ;
- Il est recommandé d'augmenter le nombre d'arbres compensatoires et que chaque abattage d'arbre à grand développement existant soit compensé par trois arbres à moyen ou grand développement ;
- il est recommandé de prescrire l'implantation des stationnements vélos dans les rez-de-chaussée des programmes neufs.
- Il est recommandé de préciser et d'affiner les définitions dans le champ de l'immobilier logistique dans le règlement du PLUi, en indiquant quatre niveaux de bâtiments logistiques classés en fonction de leur surface comme décrit dans le présent avis, afin de permettre de planifier l'implantation d'espaces logistiques de proximité.
- Il est recommandé que le PLUi anticipe la création d'aires d'accueil de gens du voyage ou d'habitat adapté en prévoyant notamment des emplacements réservés à la production de ces habitats ainsi que des règles d'urbanisme adaptées.