

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

## 2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

### 5. 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°2023-2496 en date du 3 novembre 2023



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

# SOMMAIRE DES JUSTIFICATIONS

- 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

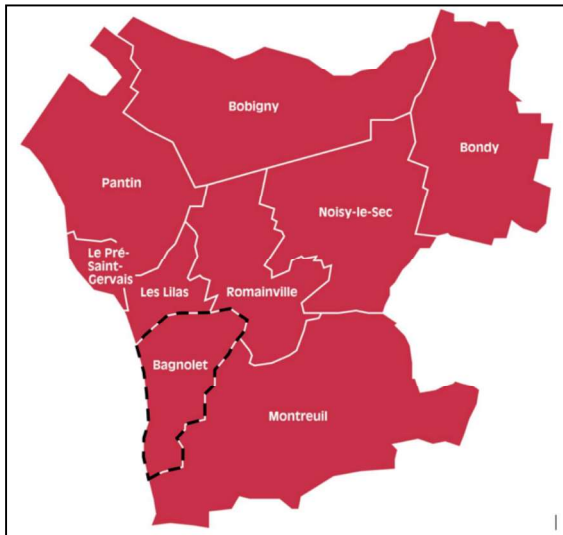


Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

## 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<sup>er</sup> 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.**

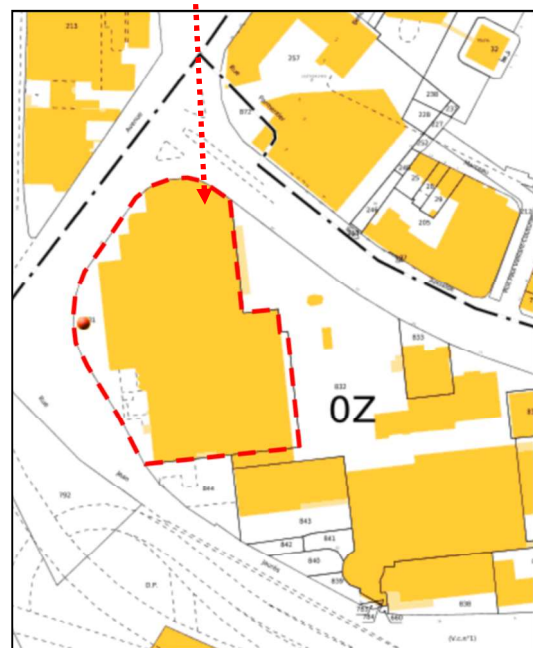
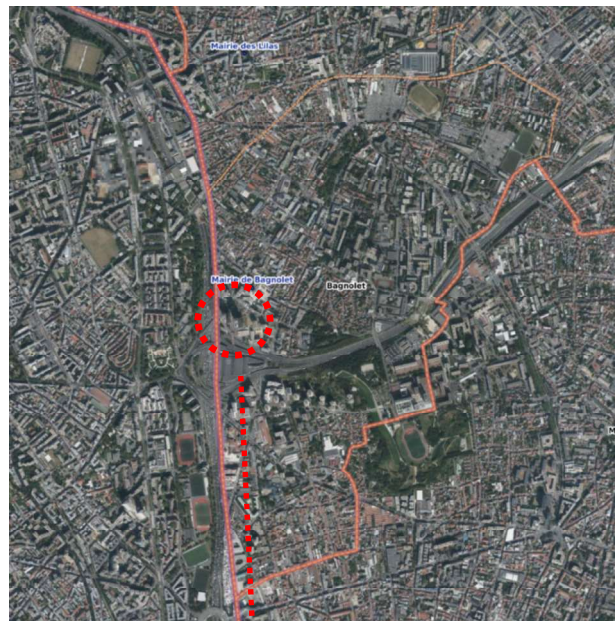
Le PLUi a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions :

- 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). **Son approbation est envisagée début 2025.**

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

La procédure concerne uniquement le territoire de la Commune de Bagnoleet (38 470 habitants – Insee 2020, soit 8,8% de la population de l'EPT) et plus particulièrement la parcelle Z 831 (8 761 m<sup>2</sup>) **occupée par les tours Mercuriales.** (Cf. Photos page 7)



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 m<sup>2</sup>) 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 840m<sup>2</sup> 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 et les tours, 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 projet de requalification des Tours Mercuriales s'inscrit pleinement dans un projet ambitieux de transformation de la Porte de Bagnolet pour lequel une étude urbaine est en cours et contribuera à amorcer le changement positif de ce secteur stratégique pour le Territoire d'Est Ensemble.**

Un permis de construire a déjà été accordé (sur les bases de l'ancien PLU de Bagnolet) 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 m<sup>2</sup> et augmentation de la vacance en 1<sup>ère</sup> couronne de Paris) et du dynamisme pour les logements étudiants / jeunes actifs, le projet a évolué.

**Il prévoit désormais à la place de la tour de bureau, une tour qui accueillerait des logements étudiants / jeunes actifs.**

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 Bagnolet 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 Bagnolet, la parcelle Z 831 et seuls le règlement écrit et le plan de zonage seront 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).**

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.

- **Concertation**

La procédure de modification simplifiée 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.

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.

- **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,

aménagement, 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'est 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, qui est en cours d'élaboration.



**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.**

**L**a 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

*Flux d'info: 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 350 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 19)**

- 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).**