

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PREALABLE A LA DECLARATION DE PROJET

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi D'EST ENSEMBLE

EXTENSION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY

COMMUNE DE BOBIGNY – EPT EST ENSEMBLE – DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

PIECE A	GUIDE DE LECTURE
PIECE B	OBJET DE L'ENQUETE, INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
PIECE C	DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET
PIECE D	DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi DE EST ENSEMBLE
PIECE E	ANNEXES

Aout 2022

Sommaire PIECE D

1. Préambule	4
1.1. La procédure de mise en compatibilité du PLUi (MEC)	4
1.2. Lexique, le PLUi et son contenu	4
1.3. Le contenu du dossier de mise en compatibilité	5
2. Présentation du projet	6
3. Le PLUi en vigueur	6
3.1. Le Rapport de Présentation du PLUi en vigueur	7
3.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi en vigueur	7
3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi en vigueur	7
3.4. Le règlement graphique du PLUi en vigueur (ou zonage)	9
3.4.1. La zone concernée par le projet	9
3.4.1. Autre élément figurant au règlement graphique	11
3.5. Le règlement littéral du PLUi en vigueur	14
3.5.1. Les dispositions générales du règlement	14
3.6. Les annexes aux PLU en vigueur	15
3.6.1. Servitudes d'utilités publique (SUP)	15
3.6.2. Autres annexes au PLU	15
4. Appréciation de la compatibilité du projet avec le PLUi en vigueur et les normes supra-communales	16
4.1. La compatibilité du projet avec le rapport de présentation du PLUi en vigueur	16
4.2. La compatibilité du projet avec le PADD du PLUi en vigueur	16
4.3. La compatibilité du projet avec les OAP du PLUi en vigueur	17
4.4. La compatibilité du projet avec le règlement littéral du PLUi en vigueur	17
4.4.1. Dispositions communes en toutes zones	17

4.4.2.	Dispositions particulières aux zones urbaines.....	19
4.5.	<i>La compatibilité du projet avec le règlement graphique (zonage) du PLUi en vigueur.....</i>	20
4.6.	<i>Compatibilité du projet avec les annexes du PLUi en vigueur</i>	21
4.7.	<i>Compatibilité avec les autres schémas, plans et programmes.....</i>	21
4.7.1.	Le Schéma de Cohérence Territoriale	21
4.7.2.	Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France	21
4.7.3.	Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	21
4.7.4.	Le Schéma Régional de Cohérence Écologique	22
4.7.5.	Le Plan Climat Air Énergie Territorial	22
4.8.	<i>Conclusion.....</i>	23
5.	Justification des évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité.....	24
6.	Les modifications apportées au PLUi dans le cadre de la mise en compatibilité	26
6.1.	<i>Le règlement graphique mise en compatibilité</i>	26
6.1.1.	Les zones concernées	26
6.1.2.	Autres éléments figurant au règlement graphique	26
6.2.	<i>Le règlement littéral mis en compatibilité.....</i>	28
6.2.1.	Introduction du règlement	28
6.2.2.	Dispositions générales	28
6.2.3.	Dictionnaire du PLUi	28
6.2.1.	Dispositions communes en toutes zones	28
6.2.2.	Dispositions particulières applicables aux zones urbaines (hors zone de projet).....	28
6.2.3.	Dispositions particulières applicables aux zones de projet	28
6.2.4.	Dispositions particulières applicables aux zones naturelles	28
6.2.5.	Dispositions particulières applicables aux zones agricoles.....	29
6.2.6.	Évolution avant/après dans le texte	29
7.	Résumé non technique de la mise en compatibilité	36

1. Préambule

1.1. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi (MEC)

Le présent dossier constitue le support de l'enquête publique préalable à la mise en compatibilité (MEC) du plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble (PLUi) avec le projet d'intérêt général d'extension du Tribunal judiciaire sur le territoire de la commune de Bobigny, dans le département de la Seine Saint Denis (93).

Les dispositions du PLUi d'Est Ensemble ne permettent pas, en l'état actuel, la réalisation de ce projet et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec celui-ci.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), établissement public dépendant de l'État – ministère de la justice-, est mandatée pour concevoir et construire le projet.

1.2. LEXIQUE, LE PLUi ET SON CONTENU

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document fixant les normes de planification de l'urbanisme pour un groupement de communes, ici l'Établissement Public Territorial (EPT) *Est Ensemble*, regroupant les communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, et Romainville.

Le PLUi établit ainsi les principales règles applicables à l'utilisation du sol sur le territoire déterminé. Il est élaboré par l'EPT.

Le PLUi se compose notamment des éléments suivants :

- Un rapport de présentation :

Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et le règlement (écrit et graphique). Lorsque celle-ci est requise, il comprend une évaluation environnementale.

- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose le projet d'urbanisme de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont propres à certains quartiers ou secteurs, ou à certaines thématiques. Elles permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

- Le règlement et ses documents graphiques :

En cohérence avec le PADD, le règlement écrit et son document graphique (zonage) délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- Les annexes :

Les annexes comprennent un certain nombre d'informations ou d'indications reportées pour information dans le PLUi, et plus particulièrement les servitudes d'utilité publique (SUP), les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLUi.

Après son élaboration, le PLUi peut éventuellement être révisé, modifié ou mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet (comme dans le cas présent) ou d'une déclaration d'utilité publique.

1.3. LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

Le dossier de mise en compatibilité (MEC) apporte les compléments nécessaires au rapport de présentation préexistant, apprécie la compatibilité du PLUi en vigueur avec le projet, présente les extraits de pièces du PLUi avant et après mise en compatibilité, justifie les modifications apportées. C'est l'objet de la présente PIECE D.

Le procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées et l'avis de l'autorité environnementale sur le cas par cas sont regroupés en PIECE E « ANNEXES » du dossier d'enquête.

2. Présentation du projet

Le Ministère de la Justice a décidé d'engager l'opération de réhabilitation / extension du tribunal judiciaire de Bobigny sur son site. Cette décision répond aux problématiques actuelles de fonctionnement dues à l'éclatement des juridictions balbyniennes sur plusieurs sites, au vieillissement et au manque de surfaces du tribunal judiciaire de Bobigny, et à une volonté de modernisation du système judiciaire et d'amélioration des conditions d'accueil du justiciable et de travail des personnels.

Ce projet s'implante sur une emprise foncière de 20.468 m², répartie sur quatre parcelles (voir plan ci-dessous) :

- 000 AM 173 – 8 664m²
- 000 AM 166 – 3m²
- 000 AN 297 – 11 790m²
- 000 AN 298 – 11 m².

Il prévoit deux opérations distinctes :

- La réhabilitation du bâtiment historique (réfection du clos et couvert, réfection électrique, rénovation énergétique) ;
- La construction d'une extension au tribunal judiciaire (environ 20 000m² de surface de plancher), impliquant la démolition de l'aile Hardouin et le démontage des bâtiments modulaires.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ) est mandatée pour le projet d'extension du tribunal judiciaire de Bobigny.

Le projet est présenté plus en détail dans la **PIECE C**. Il convient donc de s'y reporter pour de plus amples informations.

3. Le PLUi en vigueur

L'EPT d'Est Ensemble dispose d'un PLUi approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 février 2020.

Il a depuis fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n°1, approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 29 juin 2021 afin de corriger des erreurs matérielles détectées et d'améliorer la rédaction de certaines règles écrites et graphiques.
- d'une procédure de modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 mai 2022. Elle a pour objet :
 - La réduction de constructibilité dans certains secteurs
 - Le développement des espaces verts et d'espaces paysagers protégés
 - La création de zones inconstructibles
 - La modification de la règle du coefficient de biotope pour les extensions des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Une Modification n°2 est actuellement engagée. L'approbation est prévue à la fin du 1^{er} semestre 2023.

Les différentes pièces ou extraits de pièces du PLUi en vigueur sont présentés ci-après.

3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLUi EN VIGUEUR

Le rapport de présentation constitue une pièce importante du PLUi, qui a notamment pour vocation d'établir le diagnostic du territoire et de justifier des choix retenus pour établir le PADD et les documents réglementaires.

Le rapport de présentation du PLUi d'Est Ensemble est constitué de plusieurs tomes :

- Tome 1 : Diagnostic.
- Tome 2 : État initial de l'environnement.
- Tome 3 : Justification des choix retenus.
- Tome 4 : Évaluation environnementale.
- Tome 5 : Rapport de présentation complémentaire (modification simplifiée n°1).

3.2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLUi EN VIGUEUR

Le PADD du PLUi d'Est Ensemble s'articule autour de 3 grands axes :

1. Vers une ville renaturée et de qualité pour tous ;
2. L'humain et le vivre ensemble au cœur du projet ;
3. L'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée.

Chacun de ces axes se décline selon 5 thématiques :

- Population, logements équipements, densités
- Économie et emplois
- Environnement santé énergie
- Mobilités et coupures urbaines
- Paysages, patrimoine, citoyenneté.

Ce sont ces orientations qui ont guidée les choix réglementaires du PLU.

3.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU PLUi EN VIGUEUR

Le PLU en vigueur comporte différents types d'OAP :

- Les OAP "thématiques", qui reprennent les 5 grandes thématiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, auxquelles s'ajoute la thématique de l'organisation urbaine, des grands projets et des temporalités.
- Les OAP "territoires", qui s'appuient sur les 3 grands territoires qui composent Est Ensemble, c'est-à-dire la Plaine de l'Ourcq, le Faubourg et le Parc des Hauteurs.
- Les OAP "sectorielles", qui peuvent être intercommunales ou communales, et qui s'attachent à préciser les orientations très locales, dans une logique opérationnelle.

Il n'existe aucune OAP sur le secteur du tribunal judiciaire de Bobigny au PLUi en vigueur. Néanmoins, l'OAP « Hypercentre de Bobigny » se situe à proximité. Le projet de l'APIJ est cohérent

avec cette OAP puisqu'elle prévoit le nouveau parvis dans le prolongement de la continuité verte depuis le pôle intermodal.

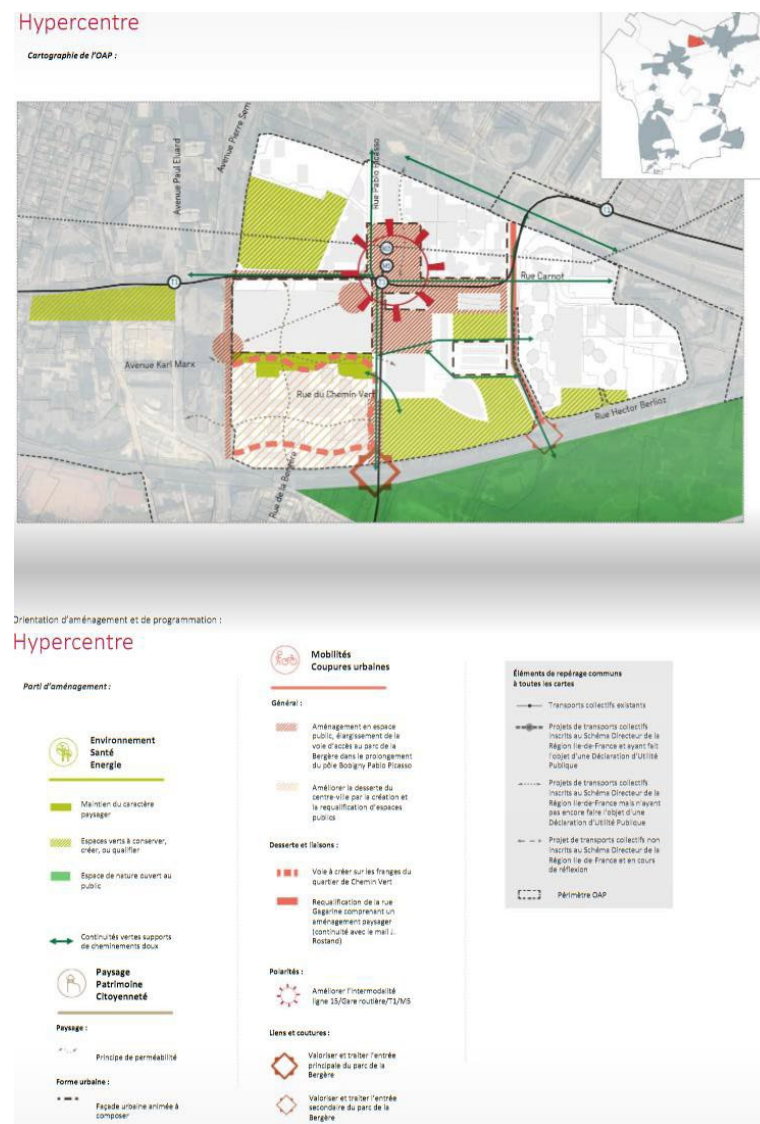


Figure 1: OAP Hyper-centre de Bobigny - PLUi Est Ensemble

3.4. LE REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUi EN VIGUEUR (OU ZONAGE)

3.4.1. La zone concernée par le projet

La parcelle du palais de justice de Bobigny est en zone **UC – 20A30** et la nouvelle construction sera considérée comme un «Équipement public d'intérêt collectif» et plus particulièrement entrant dans la catégorie «locaux et bureaux des administrations publiques».

Définition de la zone : La zone UC regroupe les secteurs de centralité du territoire, existants ou à créer. Elle présente des densités bâties souvent plus importantes que dans d'autres secteurs, et accueille une mixité de fonctions (activités, équipements, commerces, logements...).

Objectifs :

- Maintien d'une mixité de fonctions ;
- Confortement des polarités commerciales et/ou d'équipements ;
- Transition avec les quartiers moins denses à traiter ;
- Volonté de requalification de certains secteurs dégradés.

Un extrait du règlement graphique en vigueur avant mise en compatibilité figure ci-dessous. Le périmètre du projet y est reporté pour une meilleure compréhension.

3.4.1. Autre élément figurant au règlement graphique

L'on retrouve également sur les planches de zonage, au-delà des limites de zones les éléments suivants :

- Alignement d'arbres à préserver

Le secteur de projet est concerné par un alignement d'arbres à préserver, repéré sur le domaine public, en bord nord du site de projet, rue de Carency, et un autre avenue Paul Vaillant Couturier.

- Emplacements réservés

Le secteur de projet est concerné par deux emplacements réservés pour voirie au bénéfice de la commune :

- **ERBb15** : alignement rue de Carency, emprise de 12m, sur les parcelles AM41 à 51, 69 à 72, 74, 76, 77, 80 à 84, 100, 118 à 121, 142, 143, 215, 225, 226, 239, 240 AN272.
- **ERBb43** : alignement rue de l'Egalité, emprise de 11,30m, sur les parcelles AM51, 102, 103, 114, 115, 117, 137, 166, 173.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET SERVITUDES (au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme)  Emplacement réservé (pour voie ou ouvrages publics, équipements et installations d'intérêt général, espaces verts) MIXITÉ FONCTIONNELLE À PROTÉGER OU À DÉVELOPPER  Linéaire actif à créer  Linéaire de commerces et d'activités de services à créer SECTEURS DE PROJETS  Secteur faisant l'objet d'une OAP (au titre de l'article L151-6 du Code de l'urbanisme)	PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, URBAIN ET PAYSAGER (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)  Bâti ou ensemble bâti ou monument historique (pour la catégorie précise, voir le plan du patrimoine) NATURE EN VILLE (protections paysagères et environnementales au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)  Espace paysager protégé boisé  Espace paysager protégé  Espace paysager de grandes résidences  Espace paysager protégé mare et zone humide  Espace paysager protégé participant à la gestion de l'eau de pluie  Arbre remarquable  Alignement d'arbres à préserver  Alignement d'arbres à créer
---	--

Figure 3: extrait de la légende du zonage du PLUi Est Ensemble en vigueur

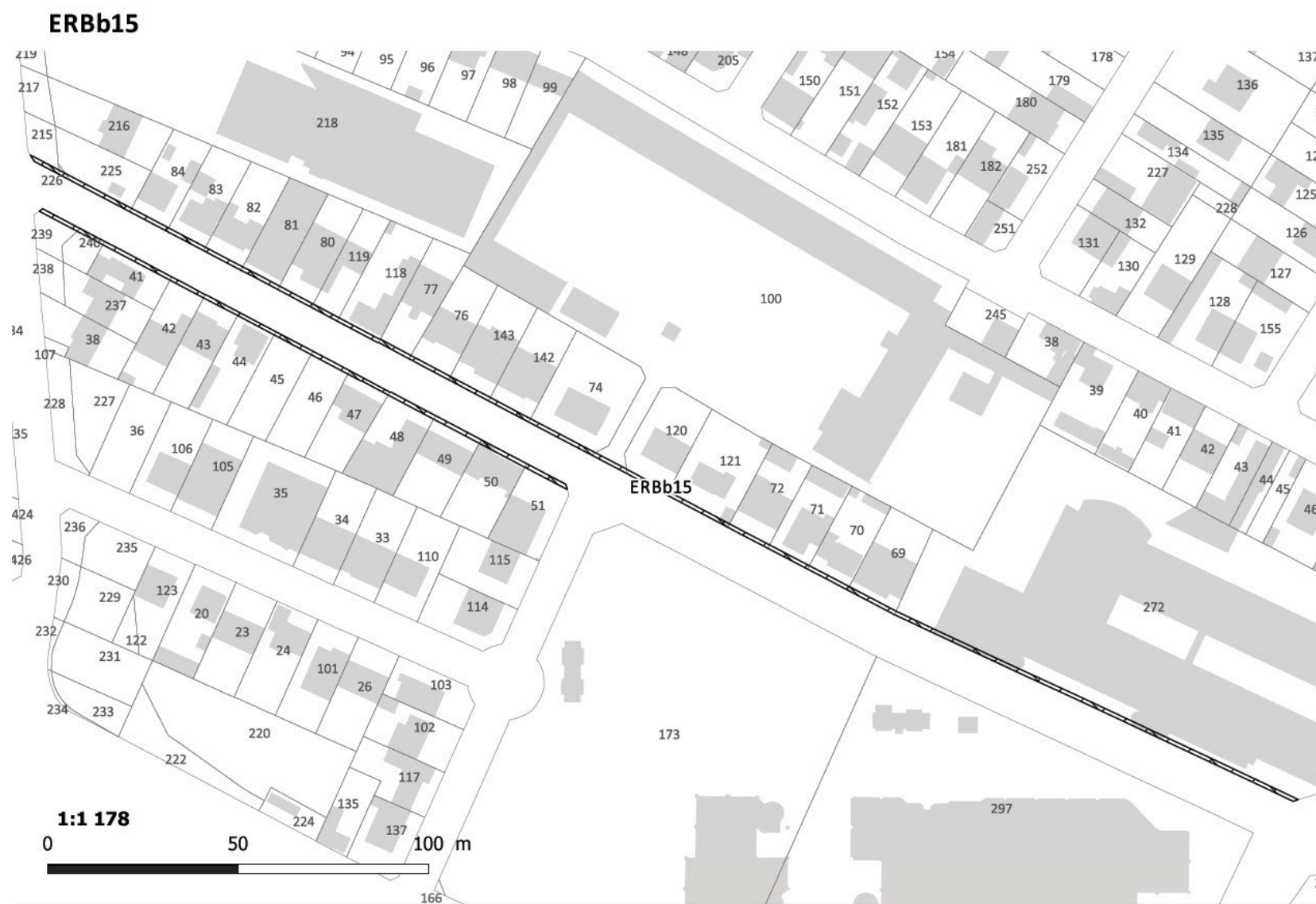


Figure 4 : extrait de l'atlas des emplacements réservés – ERBb15



Figure 5 : extrait de l'atlas des emplacements réservés - ERBb43

3.5. LE REGLEMENT LITTERAL DU PLUi EN VIGUEUR

3.5.1. Les dispositions générales du règlement

Le règlement littéral qui accompagne le zonage s'organise autour de plusieurs chapitres.

Le **Chapitre 1** comprend les dispositions générales du règlement s'appliquant à l'ensemble des zones, telles que la réglementation relative aux risques et nuisances, aux aires de stationnement...

Le **Chapitre 2** est consacré au dictionnaire du PLUi.

Le **Chapitre 3** est consacré aux dispositions communes en toutes zones. Il s'agit là :

- d'une part, des dispositions écrites concernant les destinations et sous destinations autorisées ou interdites, les aspects extérieurs des constructions, la nature en ville, la performance énergétique et environnementale, le stationnement, les conditions de desserte des terrains, la gestion des déchets, les ouvrages techniques.
- D'autre part des dispositions graphiques concernant la mixité fonctionnelle, la mixité sociale, les périmètres de constructibilité limitée, les formes urbaines et les implantations spécifiques, la nature en ville, le patrimoine bâti.

Le **chapitre 4** est consacré aux dispositions particulières applicables aux zones urbaines (hors zones de projet).

Il comporte des fiches d'identité par zone, ainsi que des fiches d'indices pour les implantations des constructions, les emprises au sol et la nature en ville et la hauteur des constructions.

Le **chapitre 5** est consacré aux dispositions particulières applicables aux zones de projet.

Le **chapitre 6** est consacré aux dispositions particulières applicables aux zones naturelles.

Le **chapitre 7** est consacré aux dispositions particulières applicables aux zones agricoles.

C'est donc dans le Chapitre 4 que l'on retrouve le règlement de la zone UC ainsi que les règles relatives aux indices qui s'appliquent sur le périmètre du projet.

Comme détaillé un peu plus loin au paragraphe « 4.6 La compatibilité du projet avec le règlement littéral en vigueur » le projet nécessite plusieurs ajustements du Chapitre 4 du règlement. Il s'agit du seul chapitre concerné par la mise en compatibilité.

Afin de ne pas alourdir le dossier en présentant le règlement avant et le règlement après MEC, les évolutions du règlement sont mises en évidence directement « dans le texte » au paragraphe « 6.2 Le règlement littéral mis en compatibilité ».

3.6. LES ANNEXES AUX PLU EN VIGUEUR

3.6.1. Servitudes d'utilités publique (SUP)

Le secteur de projet recoupe deux SUP :

- **SUP PM1** : Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) et Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM).

Implication : l'arrêté modificatif du 18 avril 1995 dispose que « À l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales, de nature à assurer la stabilité des constructions. Le pétitionnaire sera tenu de se conformer, préalablement à toute nouvelle construction ou extension de bâtiment existant, aux conditions spéciales prescrites dans l'arrêté de permis de construire, délivré par l'autorité compétente, après consultation, par celle-ci, de l'Inspection Générale des Carrières ou de tout organisme compétent en la matière.

Pourront notamment être imposés : le comblement des vides, les consolidations souterraines, les fondations profondes. Dans le cas où la nature du sous-sol serait incertaine, ces travaux pourront être subordonnés à une campagne de sondage préalable".

- **SUP T5** : servitude aéronautique de dégagement (Aéroport du Bourget) avec limitation des hauteurs à 130 m NGF.

Implication : le site du TJ se situe à 48 m NGF. Pas d'enjeu pour le projet concernant la hauteur maximum autorisée.

3.6.2. Autres annexes au PLU

Le PLUi d'Est Ensemble s'accompagne de nombreuses annexes, parmi lesquelles les annexes sanitaires.

Les annexes sanitaires classent le secteur de la MEC en zone d'assainissement collectif des eaux usées ; avec réseau unitaire.

4. Appréciation de la compatibilité du projet avec le PLUi en vigueur et les normes supra-communales

La compatibilité du PLUi en vigueur avec le projet de tribunal judiciaire sur une emprise de 20.468 m², en plein cœur de Bobigny, est appréciée pièce par pièce ci-dessous.

4.1. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLUi EN VIGUEUR

Le projet est compatible avec le rapport de présentation du PLUi en vigueur.

4.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD DU PLUi EN VIGUEUR

La mise en comptabilité ne porte pas atteinte au PADD du PLUi. Elle s'inscrit dans ses grands objectifs.

En effet, l'on retrouve parmi les objectifs du PADD du PLUi d'Est Ensemble, en lien avec la présente DP MEC :

- «Conditionner le développement du territoire à la réalisation et au bon dimensionnement des "équipements" nécessaires au bon fonctionnement urbain »
- « Développer le maillage et équilibrer la répartition spatiale de l'offre en équipements » ;

- «Développer la mixité fonctionnelle » ;
- « Inciter la qualité architecturale et la prise en compte de l'environnement dans les futures opérations de construction, d'aménagement et de renouvellement urbain, notamment pour les grands équipements et les projets d'aménagement d'ensemble. »
- « Maintenir et renforcer les services à la population » ;
- « Promouvoir la création d'équipements publics intégrés » ;
- « Intensifier le développement urbain à proximité des transports structurants » ;
- « Articuler les projets urbains avec les centralités existantes »
- « Encadrer le développement urbain, afin de s'inscrire dans les objectifs inscrits dans le Contrat de Développement Territorial (2800 logements/an sur Est Ensemble), à l'horizon du PLUi (2030-2035), en l'accompagnant d'une amélioration significative du niveau d'équipements au sens large du terme (transports, équipements publics et privés, espaces verts,...) »...

Le projet s'inscrit en renouvellement/densification au cœur de la zone urbaine, sur le site du tribunal judiciaire actuel.

L'Unité Départementale de l'Équipement et de l'Aménagement (UDEA) du département de la Seine-Saint-Denis a analysé la compatibilité du projet avec le PADD du PLUi d'Est Ensemble. Selon elle, la mise en compatibilité ne remet pas en cause l'économie générale du PADD du PLU en vigueur, en terme notamment d'accessibilité, de densité, d'équipement, de réponse aux besoins des habitants actuels et futurs...

L'UDEA conclut qu' « une attention particulière devra être portée par l'APIJ à la qualité architecturale du projet, son insertion paysagère et la préservation des enjeux écologiques s'ils étaient identifiés par l'application des mesures « éviter-réduire-compenser ».

4.3. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OAP DU PLUi EN VIGUEUR

Le PLU ne comporte pas d'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle sur le périmètre de projet.

L'OAP Hypercentre de Bobigny se situe à proximité. Le projet de l'APIJ est cohérent avec cette OAP puisqu'elle prévoit le nouveau parvis dans le prolongement de la continuité verte depuis le pôle intermodal.

Il n'y a donc pas d'incompatibilité entre le projet et les OAP actuelles.

4.4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT LITTERAL DU PLUi EN VIGUEUR

Le règlement applicable au secteur de projet dans le PLUi actuellement en vigueur et celui de la zone UC.

Néanmoins, les règles applicables au projet ne se trouvent pas uniquement dans les dispositions particulières aux zones urbaines (hors zones de projet), mais également dans les dispositions communes en toutes zones.

Par ailleurs, le PLUi crée de nombreuses exceptions aux règles pour les équipements publics.

4.4.1. Dispositions communes en toutes zones

- Aspect extérieur des constructions

Concernant les toitures, les équipements d'intérêt collectif et services publics devront présenter une réelle qualité architecturale et une bonne intégration dans l'espace urbain environnant.

⇒ **Projet compatible avec la règle**

- Stationnement

Le nombre de places de stationnement des véhicules motorisés à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement (...).

Concernant le stationnement vélo, pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés.

⇒ **Projet compatible avec la règle**

Les effectifs du tribunal judiciaire de Bobigny, à l'horizon 2040 (typologie 1, 2 et 3), sont estimés à 910 sur l'ensemble du site, existant et extension.

Le besoin en stationnement vélo sera donc d'environ 91 places. Le bâtiment existant dispose de 25 places de stationnement vélos. **66 places** devront donc être créées dans le nouveau bâtiment. Sur la base de 1,5 m² par place, le projet devra prévoir **99 m²** dévolus au stationnement vélo.

- Performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions de plus de 900 m² de surface de plancher à destination de (...) locaux et bureaux des administrations publiques, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Labellisation Énergie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1 ou équivalent) pour la performance énergétique ;
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.

⇒ **Projet compatible avec la règle**

Le projet prévoit un niveau de performance équivalent à la certification E3C1, à la RE2020, et au niveau « pass » Effinature dans le programme technique détaillé.

- Gestion des eaux pluviales

Elle devra être réalisée de la manière suivante :

- 0 rejet vers le réseau pour une pluie décennale
- Possibilité de gérer uniquement une pluie courante de 8 mm en 24h, en cas de présence de gypse ou de perméabilité faible sur la parcelle limitant la possibilité d'infiltration. Dans ce cas, une étude géotechnique devra apporter les éléments de justification (présence de gypse et essais d'infiltration).
- Pour des pluies au-delà de ces pluies courantes, le rejet vers le réseau se fera à un débit de 10 l/s/ha.

Les rétentions enterrées et les pompes sont proscrits.

⇒ **Projet compatible avec la règle**

- Nature en ville – arbres à grand développement

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Lorsque l'unité foncière de l'opération est supérieure à 500 m² :

Ces espaces doivent comporter un minimum d'un arbre à grand développement ou deux arbres à moyen développement par tranche de 100 m² d'espace de pleine terre. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

⇒ **Projet compatible avec la règle**

Le projet comprend environ 3000m² de surface de pleine terre : il devra donc prévoir la plantation de 30 arbres de grand développement.

Dans le cadre d'un permis de construire, de déclaration préalable, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre et l'emplacement des arbres à replanter. Il est possible d'intervenir sur les arbres à grand développement existants sur un terrain dans le cadre d'un projet si les travaux, aménagements ou constructions prévus remplissent l'une au moins des conditions suivantes :

- Les travaux, aménagements ou constructions garantissant le maintien d'au moins 1 arbre existant par tranche pleine de 25 m² d'espace de *pleine terre* résultant des règles de nature en ville une fois le projet réalisé. Il sera privilégié le maintien d'arbres par groupe d'au moins 4 sujets lorsque cela est possible.

- Les travaux, aménagements ou constructions garantissant la présence d'au moins 1 arbre par tranche pleine de 20 m² d'espace de *pleine terre* résultant des règles de nature en ville une fois le projet réalisé. Il sera privilégié le maintien d'arbres par groupe d'au moins 5 sujets lorsque cela est possible.
- Les travaux de gestion durable des milieux forestiers.
- L'abattage d'arbre dont l'état général ou phytosanitaire justifie le danger qu'il représente pour le public ou pour l'état phytosanitaire des arbres à proximité.

Pour un projet n'entrant pas dans les conditions ci-dessus, il est nécessaire d'engager une démarche «éviter/réduire/compenser» lors de la conception du projet, en suivant les étapes ci-dessous :

- Les arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) doivent être prioritairement protégés.
- Des exceptions peuvent être autorisées, lorsque cela ne peut être évité. Ces exceptions concernent les travaux, aménagements ou constructions dont la faisabilité serait remise en cause par la présence de certains arbres existants. Dans ce cas, les abattages autorisés ne doivent pas avoir pour effet d'entraîner une disparition totale de la présence d'arbres existants sur le terrain ou nouveaux, une fois le projet réalisé.
- Pour ce faire, en cas de réduction du nombre d'arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), des mesures de compensation doivent être mises en œuvre. Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par deux arbres à développement équivalent.

⇒ **Projet compatible avec la règle**

Le projet implique l'abattage de 9 arbres. Pour compenser, il faudra prévoir la plantation de 18 arbres. Sur la base de 20m² par arbre (surface au sol nécessaire pour qu'un arbre de grand développement puisse grandir), 360m² de pleine terre seront nécessaires.

Il n'y a pas d'arbres à moyen développement sur le terrain du projet.

- Nature en ville – alignements d'arbres identifiés

Les projets doivent éviter la suppression des alignements d'arbres identifiés. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter et sélectionner les arbres concernés et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression totale d'un alignement, celui-ci doit être recréé sur la même voie.

⇒ **Projet compatible avec la règle**

4.4.2. Dispositions particulières aux zones urbaines

- Implantation sur limites séparatives avec les voies et emprises publiques

Il n'est **pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

⇒ **Projet compatible avec la règle**

- Implantation sur limites séparatives avec les autres parcelles et les autres bâtiments

Il n'est **pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

⇒ **Projet compatible avec la règle**

- Hauteurs des constructions

Il n'est **pas fixé de règle** pour les équipements d'intérêt collectif et services public sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine.

⇒ **Projet compatible avec la règle**

Néanmoins, l'UDEA de Seine-Saint-Denis souhaite que la règle de hauteur de la zone UC soit appliquée au projet.

Cette règle stipule que « La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres ».

L'APIJ s'engage à respecter cette règle.

- Emprise au sol et nature en ville

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% maximum de la superficie du terrain.

- Une part de 35% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.

⇒ **Projet compatible avec la règle de l'emprise au sol.**

⇒ **Projet incompatible avec la règle du coefficient de biotope.**

Le site actuel dispose d'un coefficient de biotope de l'ordre de 22,5%. Le projet envisage une augmentation du coefficient de biotope existant, mais ne pourra atteindre les 35% demandés dans le règlement.

4.5. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) DU PLUi EN VIGUEUR

La zone UC n'est donc pas complètement adaptée au projet.

En conséquence, il est proposé de créer un nouveau secteur spécifique.

Au regard des destinations autorisées dans la zone UE qui en limite strictement son usage aux grandes emprises d'équipements du territoire, et emprises d'infrastructures majeures, et pour plus de cohérence au sein du PLUi, il est prévu de créer un **nouveau secteur au sein de la zone UE : le secteur UEj**, applicable au projet d'extension du tribunal judiciaire, dans lequel seuls les locaux et bureaux des administrations publiques seront autorisés.

4.6. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ANNEXES DU PLUI EN VIGUEUR

Le projet est compatible avec les annexes du PLUi en vigueur.

4.7. COMPATIBILITE AVEC LES AUTRES SCHEMAS, PLANS ET PROGRAMMES

4.7.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT de la Métropole du Grand Paris est actuellement en cours d'élaboration. À ce jour, le travail sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a permis de dégager 4 grands axes stratégiques et de les décliner en 12 objectifs.

Dans l'introduction du PADD, un des choix fondamentaux est d'assurer un niveau de qualité et une égalité d'accès aux services et équipements publics ainsi qu'aux commerces.

Dans l'Axe 2 du PADD « Aménager la métropole des continuités », la Métropole entend promouvoir la mixité des fonctions et des usages, renforcer et développer les centralités.

Dans son Axe 3 « promouvoir la métropole inclusive », le PADD prévoit d'assurer une égalité d'accès aux services et aux équipements en renforçant le maillage des équipements et des services à la population.

⇒ Le projet est donc compatible avec les objectifs du SCOT en cours d'élaboration.

4.7.2. Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France

Un des objectifs du SDRIF est d'améliorer la vie quotidienne des franciliens.

L'un des moyens pour y arriver est de réduire les inégalités ou déséquilibres territoriaux notamment l'accès aux équipements et aux services publics.

L'orientation n°2.1 du DOR (document d'orientations réglementaires) dispose que « En matière d'équipements et de services à la population (commerce, culture, éducation, santé, sport, tourisme, etc.) La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles. La requalification des équipements, sous réserve que leur insertion et leur localisation soient adaptées, doit être préférée à la réalisation d'une opération nouvelle ».

⇒ Le projet d'extension et du Tribunal judiciaire de Bobigny est donc compatible avec le SDRIF.

4.7.3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La ville de Bobigny est comprise dans le périmètre du SAGE Croult Enghien, approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020.

En termes de planification réglementaire, le SAGE préconise la protection des zones humides, la protection des captages d'eau potable, la protection des zones d'expansion des crues, la limitation de la vulnérabilité face au risque inondation.

Il recommande d'imposer une emprise au sol maximale, de définir un coefficient de pleine terre et de fixer des obligations en matière de performance énergétique et environnementale.

⇒ Le projet et la mise en compatibilité du PLUi est compatible avec les préconisations du SAGE.

Le PLUi Est Ensemble est également dans le périmètre du SAGE Marne Confluence, mais celui-ci ne concerne que les communes de Montreuil et Romainville.

4.7.4. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France, adopté le 21 octobre 2013 est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels).

Le PLUi identifie les réservoirs ou continuités à préserver. Les enjeux suivants ont été relevés :

- La protection de manière intégrale des noyaux primaires suivants : le cimetière parisien, le parc de la Bergère, le bois de Bondy, le fort de Noisy, le parc Jean Moulin/Les Guilands, le parc Montreau et le parc des Beaumonts.
- La préservation de l'Ourcq.
- La préservation des parcs de la Corniche des Forts.
- La préservation des noyaux secondaires.
- La préservation, voire la restauration des corridors écologiques identifiés.
- Le maintien, voire le renforcement du rôle des espaces relais au sein de la trame verte.

Le site du projet est identifié comme un espace relai de la trame verte.

Le projet prévoit l'amélioration du coefficient de biotope, la création d'un espace vert de 3500 m² et la labellisation Effinature. Par ces mesures, il ne participera pas au morcellement des zones relais.

⇒ Le projet et la mise en compatibilité du PLUi est compatible avec les préconisations du SRCE.

4.7.5. Le Plan Climat Air Énergie Territorial

Le PCAET pour le territoire d'Est Ensemble a été adopté le 21 février 2017. Plusieurs objectifs concernent le projet :

- Intégrer la transition énergétique dans l'aménagement du territoire
- Favoriser les transports en commun et les modes actifs
- Favoriser l'émergence des réseaux de chaleur
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Le projet, objet de la MEC, sera raccordé au réseau de chaleur urbain par géothermie. Il sera labellisé E+C- avec niveau E3C1 requis et Effinature. Il répondra aux normes de la RE2020. En lien avec les projets de développement du pôle d'échange P. Picasso et avec le Plan Local de Déplacement, le projet favorise l'utilisation des TC et des modes actifs (il prévoit la création de 91 places de stationnement vélo). Le projet a fait l'objet d'une étude de mobilité.

⇒ Le projet et la mise en compatibilité du PLUi est compatible avec les préconisations du SRCAE.

4.8. CONCLUSION

Afin de prendre en compte les spécificités du projet et d'adapter la règle du coefficient de biotope sur son périmètre, il est donc nécessaire de mettre le règlement graphique et le règlement écrit en compatibilité avec le projet, en créant un secteur spécifiquement réglementé pour répondre au programme des travaux.

5. Justification des évolutions apportées dans le cadre de la mise en compatibilité

Une évolution du règlement est comme évoqué précédemment indispensable pour permettre la réalisation du projet, par le biais de la présente procédure de mise en compatibilité du PLUi avec la déclaration de projet.

Pour rappel, le règlement du PLUi définit la zone UE ainsi : « la zone UE regroupe les grandes emprises d'équipements du territoire, ainsi que les emprises d'infrastructures majeures (autoroute, voie ferrée, etc.). Elle comprend de plus :

- un sous-secteur UEv qui concerne des espaces verts inscrits au sein du tissu urbain. La zone UEv intègre également l'emprise du Canal de l'Ourcq, les ports et les abords enherbés et boisés des grandes infrastructures de transport ;
- un sous-secteur UEh qui concerne les équipements hospitaliers et de santé ;
- un sous-secteur UEi qui concerne les emprises des grandes infrastructures routières et ferroviaires. »

Elle est donc **globalement adaptée au projet**.

Néanmoins, afin de prendre en compte toutes les caractéristiques du projet et d'en permettre la réalisation, la mise en compatibilité prévoit donc la création d'un nouveau secteur au sein de la zone UE, nommé « **UEj** », dédié au projet judiciaire d'envergure métropolitain.

En effet, la règle de 35% de coefficient de biotope qui s'impose aux équipements publics ne correspond pas au projet. Le projet d'extension du tribunal judiciaire ne peut respecter cette règle pour plusieurs raisons :

- **Le respect du programme fonctionnel**, qui impose 12100 m² de surface utile, et notamment 4100m² d'emprise au sol pour le dépôt de police. En effet, le programme fonctionnel est le garant du bon fonctionnement du service public de la justice. Un palais de justice n'est pas un équipement public comme un autre, ce qui contraint le plan masse et donc l'emprise au sol. Après discussion avec la chancellerie, et par exception, un dépôt de 3900 m² sur deux niveaux a été retenu afin de limiter l'emprise au sol de l'extension. L'emprise en sol de l'extension dépendra du projet architectural définitif, néanmoins le projet retenu aujourd'hui prévoit un bâtiment en R+6, et une emprise au sol d'environ 3900 m².
- **La volonté de ne pas construire un IGH** (immeuble de grande hauteur), et ce d'une part pour limiter les coûts de construction, d'entretien et de maintenance, ainsi que les coûts écologiques liés à la surconsommation énergétique en phase de fonctionnement, et d'autre part pour garantir une meilleure intégration dans le tissu urbain environnant (tissu pavillonnaire à l'ouest et au nord) et donc limiter les ruptures de gabarits trop importants.
- **La situation actuelle** avec un coefficient de biotope calculé avant travaux de 22%, soit bien inférieur au coefficient imposé au PLUi de 35%. La construction d'un bâtiment supplémentaire sur le site pourrait conduire à réduire drastiquement ce coefficient. Cependant, grâce à la végétalisation des toitures du nouveau bâtiment, la déconstruction de l'aile Hardouin et des bâtiments modulaires, la création d'un espace vert de pleine terre d'environ 3000m² et la création d'une dalle végétalisée, le projet parvient à augmenter le coefficient de biotope par rapport à la situation actuelle.

Le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit/littéral du PLUi seront donc mis en compatibilité.

Le PLUi doit prendre en compte les spécificités d'un établissement judiciaire en permettant de déroger à certaines règles du règlement.

La dérogation apportée ne remet pas en cause l'enjeu d'intégration de l'établissement dans son environnement.

Le cahier des charges imposé au concepteur, mis en place avec le concours de la ville, met l'accent sur l'importance de veiller à une bonne insertion de l'établissement dans son environnement : qualité du rapport au site, au paysage, qualité de la composition spatiale, qualité de l'écriture architecturale et qualité des usages (...).

Ainsi, le règlement du secteur UEj sera spécifiquement créé pour répondre au programme.

Il n'est pas prévu la création de nouvel emplacement réservé ou de tout autre élément de règlement graphique.

Les différentes pièces du PLUi après mise en compatibilité sont présentées au chapitre 6, dans le même « ordre » que les pièces du PLUi avant mise en compatibilité précédemment présentées.

Comme précédemment évoqué, toutes les pièces ne sont pas impactées, en résumé :

- Rapport de présentation : amendé par la présente notice
- PADD : non modifié
- Orientations d'aménagement et de programmation : non modifié
- Règlement graphique : mis en compatibilité

- Règlement littéral : mis en compatibilité

- Annexes : non modifié

6. Les modifications apportées au PLUi dans le cadre de la mise en compatibilité

Ce chapitre présente les évolutions des différentes pièces du PLUi nécessaires dans le cadre de la mise en compatibilité avec le projet d'extension du tribunal judiciaire de Bobigny.

Plus précisément, sont présentés après mise en compatibilité les extraits de pièces :

- Règlement graphique ;
- Règlement littéral.

6.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE MISE EN COMPATIBILITE

6.1.1. Les zones concernées

Le secteur de projet passe entièrement en secteur UEj dans le cadre de la mise en compatibilité.

Ce secteur couvre une surface de 20 468 m².

Le projet demeure en zone urbaine, la mise en compatibilité est sans incidence sur l'équilibre du zonage du PLU.

Un extrait du règlement graphique après mise en compatibilité figure page suivante.

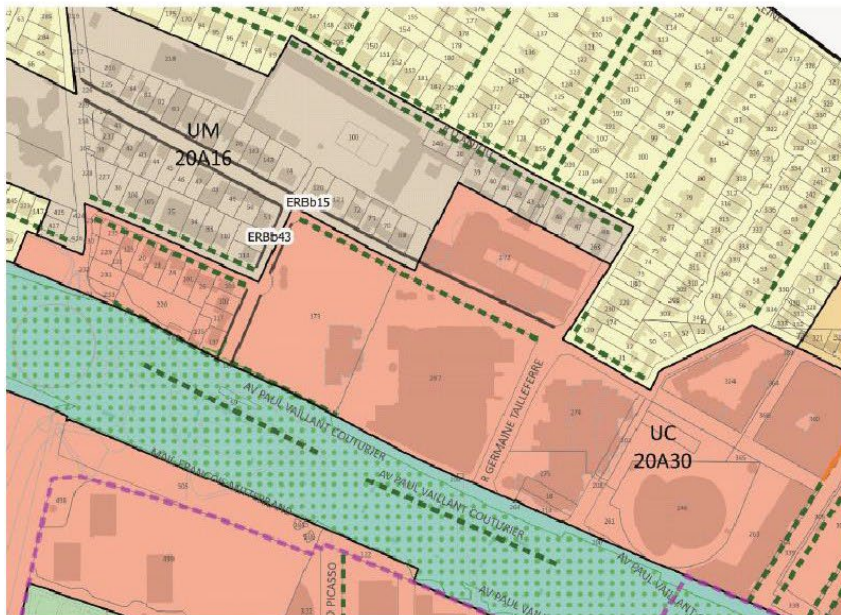
6.1.2. Autres éléments figurant au règlement graphique

Aucun autre élément graphique figurant au zonage n'est modifié.

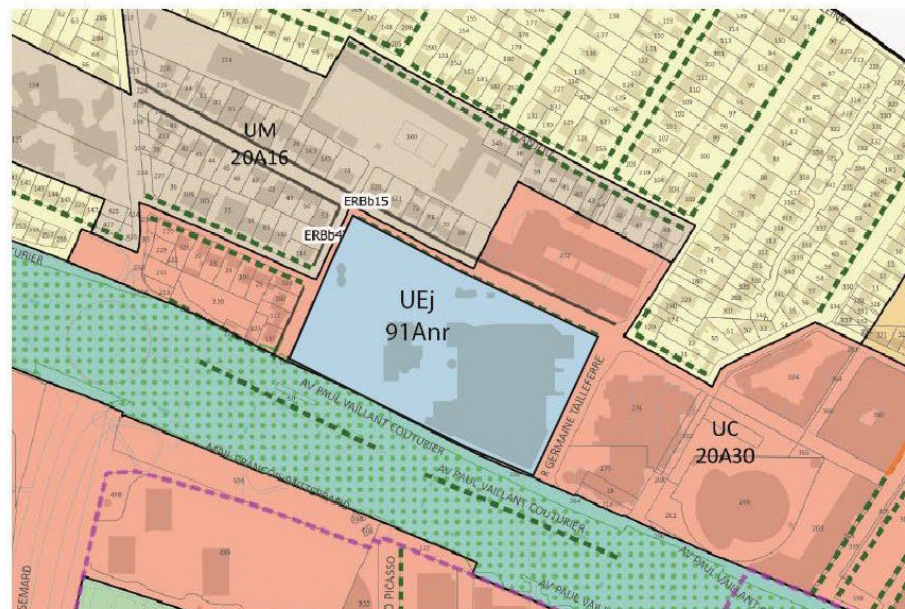
Le code indice appliqué au secteur UEj est le même que pour plusieurs équipements structurants de Bobigny : **91Anr**, qui permet de la souplesse pour le projet.

REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUi EST ENSEMBLE AVANT/APRES MEC

AVANT MEC : UC - 20A30



APRES MEC : UEj - 91Anr



Extension-Réhabilitation du Tribunal judiciaire de Bobigny, APIJ, 2022

Figure 6: Règlement graphique du PLUi avant/après mise en compatibilité

6.2. LE REGLEMENT LITTERAL MIS EN COMPATIBILITE

6.2.1. Introduction du règlement

Le projet n'entraîne pas de modification.

6.2.2. Dispositions générales

Le projet n'entraîne pas de modification.

6.2.3. Dictionnaire du PLUi

Le projet n'entraîne pas de modification.

6.2.1. Dispositions communes en toutes zones

Le projet n'entraîne pas de modification.

6.2.2. Dispositions particulières applicables aux zones urbaines (hors zone de projet)

Un nouveau secteur UEj est créé en zone UE dans le cadre de la mise en compatibilité.

En conséquence, la **fiche d'identité de la zone UE** évolue :

- La carte de localisation des zones UE et complétée par l'ajout du secteur UEj
- La définition de la zone est complétée par la présentation du secteur UEj.
- Les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sus condition sont modifiées pour prendre en compte le secteur UEj.

La **fiche d'indice concernant l'emprise au sol des constructions et la nature en ville** évolue également :

Afin de prendre en compte les contraintes techniques du projet, une exception à la règle du coefficient de biotope applicable aux équipements d'intérêt collectifs et services publics est ajoutée pour le secteur UEj.

6.2.3. Dispositions particulières applicables aux zones de projet

Le projet n'entraîne pas de modification.

6.2.4. Dispositions particulières applicables aux zones naturelles

Le projet n'entraîne pas de modification.

6.2.5. Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

Le projet n'entraîne pas de modification.

6.2.6. Évolution avant/après dans le texte

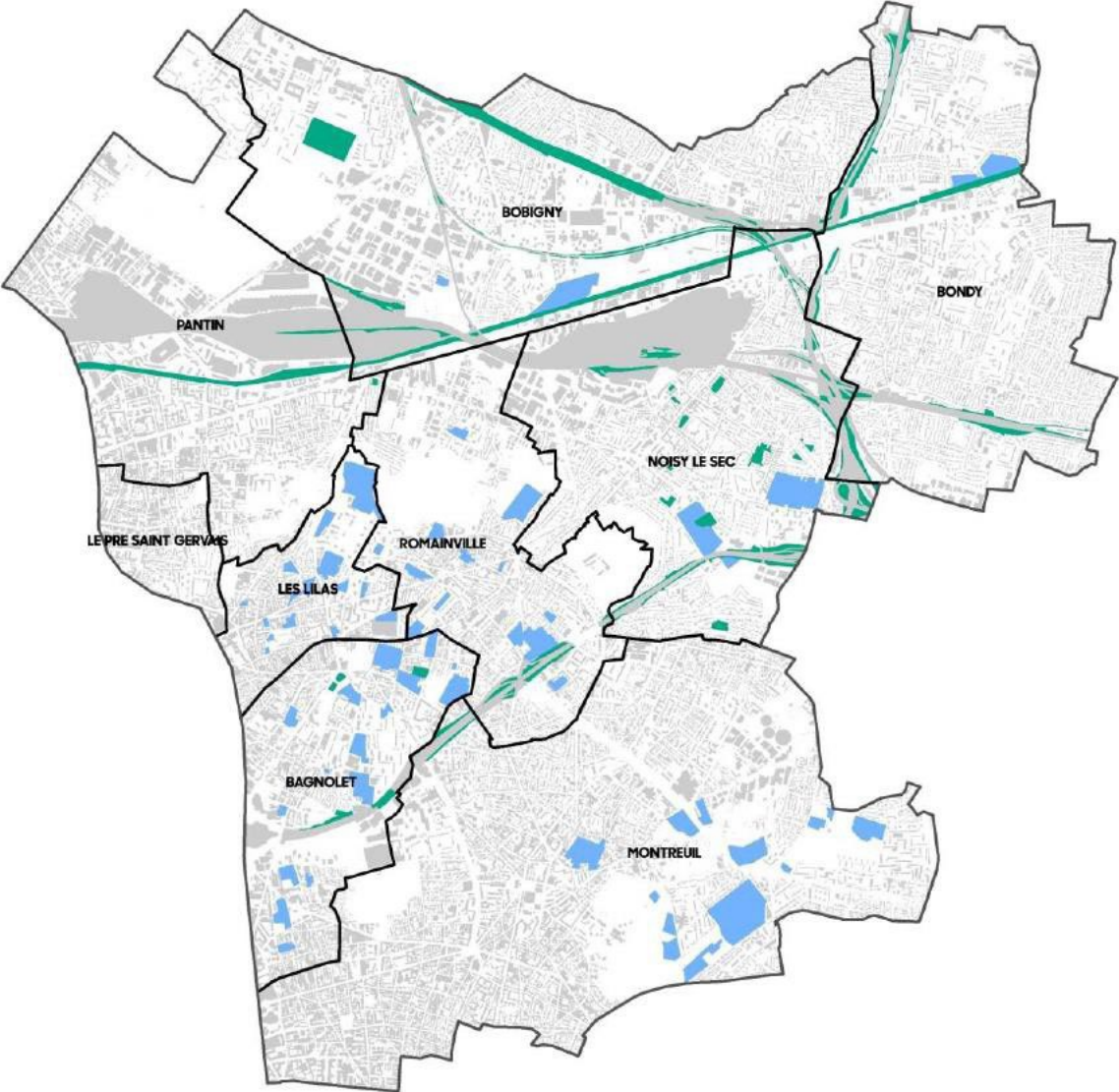
Les extraits du règlement impactés par la mise en compatibilité sont intégrés ci-dessous.

Afin de mettre en évidence les évolutions, et donc distinguer l'APRES de l'AVANT MEC, les ajouts dans le texte apparaissent en vert.

AVANT MEC

2. Fiche d'identité par zone :

Zone UE



Définition de la zone : la zone UE regroupe les grandes emprises d'équipements du territoire, ainsi que les emprises d'infrastructures majeures (autoroute, voie ferrée, etc.). Elle comprend de plus :

- un sous-secteur **UEv** qui concerne des espaces verts inscrits au sein du tissu urbain. La zone UEv intègre également l'emprise du Canal de l'Ourcq, les ports et les abords enherbés et boisés des grandes infrastructures de transport ;
- un sous-secteur **UEh** qui concerne les équipements hospitaliers et de santé ;
- un sous-secteur **UEi** qui concerne les emprises des grandes infrastructures routières et ferroviaires.

Objectifs :

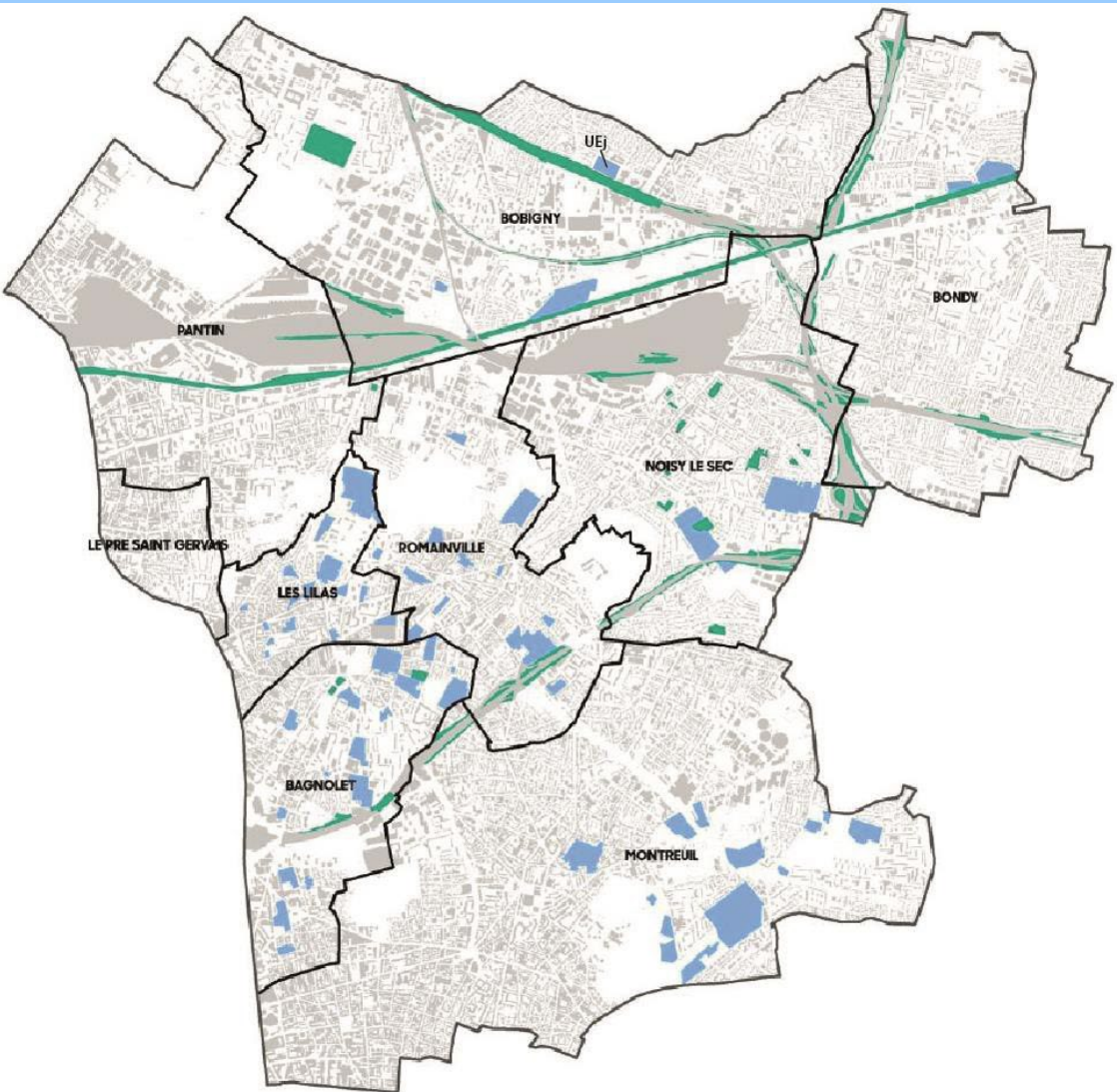
- Développement des équipements publics ;
- Identification et préservation d'espaces verts ou récréatifs publics existants ou à créer au sein de l'espace urbain ;
- Préservation des abords des grandes infrastructures ferrées et routières pour éviter leur urbanisation.

Rappel : Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
Le sous-secteur UEi est également concerné par des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2018-0742 du 29 mars 2018. Cet arrêté s'impose aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles indiquées au plan parcellaire en annexe de l'arrêté n°2018-0742.

APRES MEC

2. Fiche d'identité par zone :

Zone UE



Définition de la zone : la zone UE regroupe les grandes emprises d'équipements du territoire, ainsi que les emprises d'infrastructures majeures (autoroute, voie ferrée, etc.). Elle comprend de plus :

- un sous-secteur **UEv** qui concerne des espaces verts inscrits au sein du tissu urbain. La zone UEv intègre également l'emprise du Canal de l'Ourcq, les ports et les abords enherbés et boisés des grandes infrastructures de transport ;
- un sous-secteur **UEh** qui concerne les équipements hospitaliers et de santé ;
- un sous-secteur **UEi** qui concerne les emprises des grandes infrastructures routières et ferroviaires ;
- un sous-secteur **UEj** qui concerne les équipements judiciaires d'envergure métropolitaine.

Objectifs :

- Développement des équipements publics ;
- Identification et préservation d'espaces verts ou récréatifs publics existants ou à créer au sein de l'espace urbain ;
- Préservation des abords des grandes infrastructures ferrées et routières pour éviter leur urbanisation.

Rappel : Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
Le sous-secteur UEi est également concerné par des périmètres de protection de l'usine de Pantin pour les forages yprésiens A1ter, A2ter, A3ter et le forage albien B, déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2018-0742 du 29 mars 2018. Cet arrêté s'impose aux autorisations du droit des sols en tant que servitude d'utilité publique sur les parcelles indiquées au plan parcellaire en annexe de l'arrêté n°2018-0742.

2. Fiche d'identité par zone :

Zone UE

Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement		Dans toutes les communes en UEv, UEh, UEi et UEj	Dans toutes les communes en UE , à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
Hébergement	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UEv, UEh, UEi et UEj et à Montreuil.	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			Dans toutes les communes , à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.
Restauration	À Montreuil en UE, UEh et UEi	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE, UEh, UEi et UEj	Dans toutes les communes en UEv , dans la limite de 50 m ² de surface de plancher par tranche entamée de 10 000 m ² (1ha), à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), dans la limite de 10 % de la superficie du <i>terrain</i> .
Commerce de gros		Dans toutes les communes	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			Dans toutes les communes , à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.
Hébergement hôtelier et touristique		Dans toutes les communes	
Cinéma		Dans toutes les communes	

2. Fiche d'identité par zone :

Zone UE

Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie	Aux Lilas en UE	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE et dans toutes les communes en UEi, UEh et UEj	Dans toutes les communes en UEv , à condition qu'elles sont liées à des aménagements portuaires.
Entrepôt	Aux Lilas en UE	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE et dans toutes les communes en UEi, UEh et UEj	Dans toutes les communes en UEv , à condition qu'elles sont liées à des aménagements portuaires.
Bureau	Aux Lilas en UE	À Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE et dans toutes les communes en UEi, UEh et UEj	Dans toutes les communes en UEv , à condition qu'elles sont liées à des aménagements portuaires.
Centre de congrès et d'exposition	dans toutes les communes en UE	dans toutes les communes en UEv, UEi, UEh et UEj	

2. Fiche d'identité par zone :

Zone UE

Destinations et sous destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	Dans toutes les communes en UE, UEi et UEj	Dans toutes les communes en UEh	Dans toutes les communes en UEv , dès lors qu'elles sont liées à des aménagements ferroviaires, portuaires ou à des projets de transports collectifs souterrains à condition de ne pas porter atteinte à la dimension écologique de ces espaces et de respecter les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique "Environnement" (principe de végétalisation des toitures, maintien d'espaces libres végétalisés en privilégiant la pleine terre,...).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Dans toutes les communes en UE, UEi et UEj	Dans toutes les communes en UEh	Dans toutes les communes en UEv , dès lors qu'elles sont liées à des aménagements ferroviaires, portuaires ou à des projets de transports collectifs souterrains à condition de ne pas porter atteinte à la dimension écologique de ces espaces et de respecter les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique "Environnement" (principe de végétalisation des toitures, maintien d'espaces libres végétalisés en privilégiant la pleine terre,...).
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Dans toutes les communes en UE et UEi	Dans toutes les communes en UEv et UEj	Au sein du secteur UEh , à condition d'être lié à l'activité hospitalière ou médicale.
Salles d'art et de spectacles	Dans toutes les communes en UE et UEi	Dans toutes les communes en UEh, UEj et UEv	
Equipements sportifs	Dans toutes les communes en UE et UEi	Dans toutes les communes en UEh, UEj et UEv	
Autres équipements recevant du public	À Bagnole, Bobigny, Montreuil en UE	Dans toutes les communes en UEh, UEi, UEj et UEv. À Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville en UE.	
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole	Dans toutes les communes		
Exploitation forestière	Dans toutes les communes		

IV DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (HORS ZONES DE PROJET)

3. Fiche d'indices :

c. Emprise au sol des constructions et nature en ville

Dispositions transversales :

*Rappel : Sauf disposition spécifique indiquée dans le corps du présent règlement, **les obligations de 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.*

Il est possible d'intervenir sur les arbres à grand développement existants sur un terrain dans le cadre d'un projet si les travaux, aménagements ou constructions prévus remplissent l'une au moins des conditions suivantes :

- Les travaux, aménagements ou constructions garantissant le maintien d'au moins 1 arbre existant par tranche pleine de 25 m² d'espace de *pleine terre* résultant des règles de nature en ville une fois le projet réalisé. Il sera privilégié le maintien d'arbres par groupe d'au moins 4 sujets lorsque cela est possible.
- Les travaux, aménagements ou constructions garantissant la présence d'au moins 1 arbre par tranche pleine de 20 m² d'espace de *pleine terre* résultant des règles de nature en ville une fois le projet réalisé. Il sera privilégié le maintien d'arbres par groupe d'au moins 5 sujets lorsque cela est possible.
- Les travaux de gestion durable des milieux forestiers.
- L'abattage d'arbre dont l'état général ou phytosanitaire justifie le danger qu'il représente pour le public ou pour l'état phytosanitaire des arbres à proximité. Pour un projet n'entrant pas dans les conditions ci-dessus, il est nécessaire d'engager une démarche « éviter/réduire/compenser » lors de la conception du projet, en suivant les étapes ci-dessous :

Pour un projet n'entrant pas dans les conditions ci-dessus, il est nécessaire d'engager une démarche « éviter/réduire/compenser » lors de la conception du projet, en suivant les étapes ci-dessous :

- Les arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020) doivent être prioritairement protégés.
- Des exceptions peuvent être autorisées, lorsque cela ne peut être évité. Ces exceptions concernent les travaux, aménagements ou constructions dont la faisabilité serait remise en cause par la présence de certains arbres existants. Dans ce cas, les abattages autorisés ne doivent pas avoir pour effet d'entraîner une disparition totale de la présence d'arbres existants sur le terrain ou nouveaux, une fois le projet réalisé.
- Pour ce faire, en cas de réduction du nombre d'arbres à grand développement existants à la date d'approbation du présent règlement (04/02/2020), des mesures de compensation doivent être mises en œuvre. Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par deux arbres à développement équivalent.

Au sein des ZAC, les mesures de compensations s'appliquent à l'échelle du périmètre de la ZAC.

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.
- Le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol et de nature en ville pour les constructions et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains. Cependant une attention particulière doit être portée au traitement paysager des espaces publics à proximité immédiate des gares et stations des projets de transports collectifs souterrains.

Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics (à l'exception des autres équipements recevant du public) :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **80%** maximum de la superficie du terrain.
- Une part de **35%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope. *Dans le secteur **UEj**, en cas de constructions existantes non conformes aux règles de coefficient de biotope à la date d'approbation du PLUi (04/02/2020), tout projet sur l'unité foncière considérée devra aboutir à un coefficient de biotope au moins équivalent à la situation d'origine. »*

7. Résumé non technique de la mise en compatibilité

Le présent dossier constitue le support de l'enquête publique préalable à la mise en compatibilité du PLU (MEC) avec le projet d'intérêt général

En effet, lorsqu'un projet soumis à Déclaration de Projet (DP) n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la procédure spéciale de DP emportant mise en compatibilité (MEC) du PLU prévue à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme.

Le projet d'intérêt général est plus amplement détaillé dans le **PIECE C** du dossier d'enquête publique, relatif à la procédure de DP. Il convient de s'y reporter pour plus d'informations sur le projet.

Il est ressorti de l'analyse de la compatibilité du PLUi en vigueur avec le projet, que le règlement du PLUi nécessitait d'être adapté pour permettre la bonne réalisation des travaux.

Ainsi, dans le cadre de la présente procédure, il est prévu la création d'un nouveau secteur en zone urbaine 20.468 m² (soit l'emprise du projet) : le secteur « **UEj** », dédié au projet.

Le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit/littéral du PLUi sont donc adaptés afin d'y ajouter ce nouveau secteur UEj.

Il n'est pas prévu la création de nouvel emplacement réservé, ni la remise en cause d'emplacements réservés existant ou autre élément réglementé graphiquement.

Notons que la mise en compatibilité ne remet pas en cause le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUi, ni les documents de planification de rang supérieur.

La présente notice du dossier de mise en compatibilité, **PIECE D** du dossier d'enquête publique, justifie le projet et vient ainsi compléter le rapport de présentation du PLUi.

Il convient de noter enfin que la mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale, après consultation de l'autorité environnementale.

2022

Le présent dossier est déposé par



Immeuble Okabé – 67 avenue de Fontainebleau – 94270 LE KREMLIN-BICETRE

Le présent dossier a été réalisé par

