

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

### Bilan de la concertation

*Conseil de Territoire du 25 juin 2024*



## SOMMAIRE

Introduction .....	p 3
1) Modalités de concertation retenues.....	p 4
2) Mise en œuvre des modalités de concertation .....	p 4
3) Résultat de cette démarche.....	p 6
Annexes.....	p 7

## Introduction

L'Établissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble a engagé la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi par arrêté du Président d'Est Ensemble en date du 21 décembre 2023.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, « *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ».*

La concertation n'est donc pas systématique pour les procédures de modification simplifiée. Cependant, la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble a été soumise à évaluation environnementale suite à l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sur le dossier d'examen au cas par cas ad-hoc en date du 28 février 2024. Elle doit donc faire l'objet d'une concertation.

Celle-ci a été menée selon les dispositions des articles L.103-3 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme.

Le document présente le bilan de la concertation menée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble. À ce titre, il rappelle :

- les modalités de concertation retenues
- la manière dont ces modalités ont été mises en œuvre
- les résultats de cette démarche

Il est également précisé qu'une réunion publique s'est tenue le 16 octobre 2023 en présence des élus et du porteur de projet. **(Annexe 1)**

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, soit avant le lancement de ladite procédure. Celle-ci n'est donc pas mentionnée dans le présent bilan de la concertation.

## **1) Modalités de concertation retenues**

Les modalités de concertation ont été définies par délibération du Conseil de Territoire en date du 26 mars 2024 :

- Publication d'informations sur les sites internet de l'EPT Est Ensemble et de la commune de Bagnolet
- Mise à disposition d'un registre d'observation et d'un dossier au siège de l'EPT Est Ensemble et en mairie de Bagnolet, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Cette délibération précise également que « *L'EPT Est Ensemble se réserve la possibilité de mettre en place tout autre forme de concertation complémentaire* ».

## **2) Mises en œuvre des modalités de concertation**

La concertation a été mise en œuvre du Conseil de Territoire en date du 26 mars 2024 définissant les modalités au Conseil de Territoire du 25 juin 2024, en tirant le bilan.

- **Publication d'informations et mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 sur les sites internet de l'EPT Est Ensemble et de la commune de Bagnolet**

Le public a été informé de la procédure de modification simplifiée n°2 via les sites internet de :

- L'EPT Est Ensemble, rubrique « Actualité » :  
<https://www.est-ensemble.fr/modification-simplifiee-ndeg2-du-plui-bagnolet>  
**(Annexe 2)**
- la Commune de Bagnolet, rubrique « Actualité » :  
<https://www.ville-bagnolet.fr/index.php/lire-actualite/items/modification-simplifiee-n2-plui-3363.html>  
**(Annexe 3)**

Les sites internet ont permis d'informer le public de la procédure en cours :

- Objectif de la modification simplifiée n°2 ;
- Possibilité de consulter le dossier au format dématérialisé (arrêté, rapport de présentation, projet de règlement et de zonage, dossier d'examen au cas par cas ad-hoc, avis conforme de la MRAe) ;
- Rappel des modalités de concertation mises en place.

- **Mise à disposition d'un registre d'observation et du dossier de modification simplifiée N°2 au siège de l'EPT Est Ensemble et en mairie de Bagnolet, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.**

Un dossier papier a été mis à disposition du public. Ce dossier comprenait notamment : arrêté, rapport de présentation, projet de règlement et de zonage, dossier d'examen au cas par cas ad-hoc, avis conforme de la MRAe.

Les registres d'observation n'ont fait l'objet d'aucune observation.

- **Publication sur la page Facebook de la Commune de Bagnolet**

Une publication sur la page Facebook de la Commune de Bagnolet en date du 8 avril 2024 a permis d'informer le public de l'évolution du PLUi via la procédure de modification simplifiée n°2. **(Annexe 5)**

Elle a rappelé l'objectif de cette procédure, ainsi que les modalités de consultation mises en place.

- **Publication dans le bulletin municipal de Bagnolet, le BajoMag, du mois de mai 2024**

Un paragraphe apparaît dans le BajoMag du mois de mai 2024 sur le projet de requalification des Tours Mercuriales dans le cadre d'un article global sur les opérations en cours ou à venir sur la commune. Ce paragraphe rappelle que le PLUi fait l'objet d'une modification simplifiée visant à permettre la réalisation du projet porté par son propriétaire. **(Annexe 2)**

- **Pose d'une affiche d'information**

Un flyer informant de la mise en place d'une concertation relative à la modification simplifiée n°2, rappelant l'objectif de la procédure et les modalités de concertation mises en place a été affiché à :

- l'accueil de l'hôtel de ville de Bagnolet, face au parvis **(Annexe 6)**
- l'accueil de la Direction du développement territorial au 6<sup>ème</sup> étage de l'hôtel de ville **(Annexe 7)**

- **Mise en place de panneaux d'information**

Des panneaux d'information ont été mis en place à l'accueil de l'hôtel de ville de Bagnolet, ainsi que sur les Tours Mercuriales, visibles depuis le mail piéton et la rue Adelaïde Lahaye.

**(Annexe 8)**

### **3) Mises en œuvre des modalités de concertation**

La concertation a été mise en œuvre dans le respect des modalités de concertation définies dans la délibération définissant les modalités de concertation de la procédure de modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble.

Les outils de concertation ont permis d'informer le public de la procédure en cours et de rappeler l'objectif et la manière de consulter le dossier ou de s'exprimer.

La diversité des outils mobilisés a permis de toucher un large public.

La concertation n'a donné lieu à aucune observation.

## Annexes

- Annexe 1 – Réunion de concertation du 16 octobre 2023 (Extrait du Bajomag' – Novembre 2023)

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



#### Tour « Levant »

(vers la rue Adélaïde-Lahaye)

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

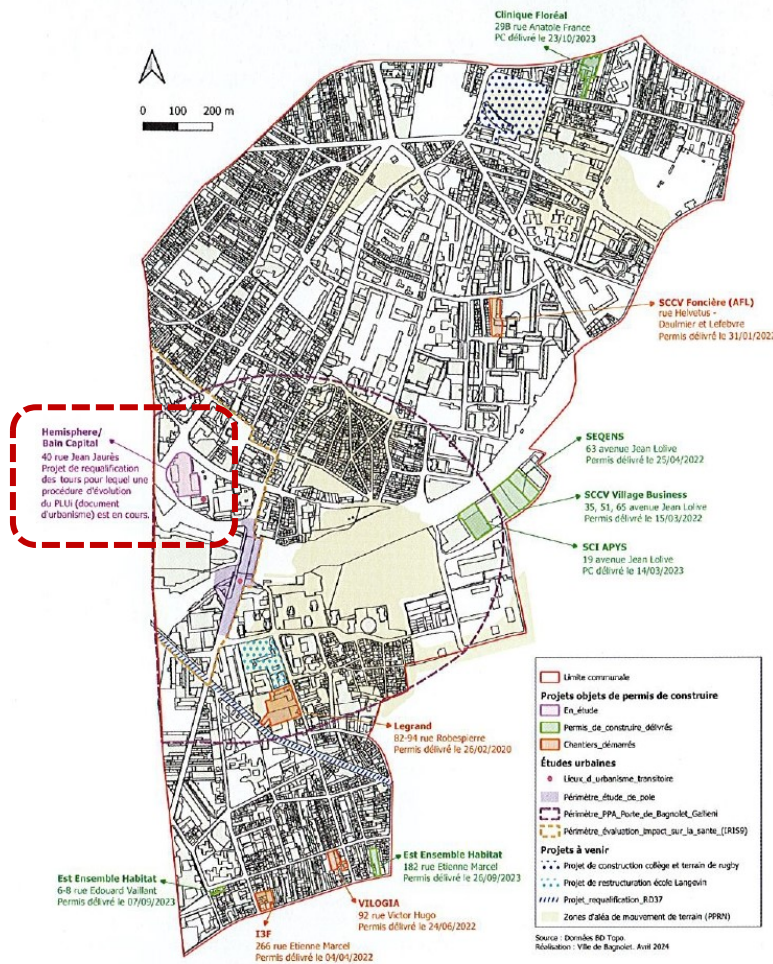


#### Tour « Ponant »

(vers l'avenue Gambetta)

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

## Localisation des projets



## PAROLE DE



### Cédric Pape

Adjoint au Maire en charge de l'Aménagement, de l'Urbanisme, du NPNRU, de la Politique de la ville et de la Commande publique

« L'attractivité d'une ville ne se décrète pas ! Au contraire, elle nécessite une vision politique, une pensée complexe, beaucoup d'énergie et aussi de la patience face à des projets à long terme. Nous sommes très loin des simples formules incantatoires.

Côté urbanisme, le PLU est l'outil essentiel qui permet de façonner la ville de demain. Plusieurs modifications de ce document ont eu lieu au cours de ce mandat. Elles ont permis de monter d'un cran notre exigence écologique grâce, notamment, aux critères de re-naturation.

Côté finance, nous avons obtenu un des soutiens les plus importants de l'ANRU pour requalifier deux dalles aux Malassis et à La Noue. Tout en dédensifiant et en développant les services publics. Les premiers travaux commencent dès cette année après tant d'attente...

Côté 'Projet Phare', l'enfouissement de l'échangeur de Bagnolest est le projet environnemental, social et sanitaire le plus important de l'est parisien pour la prochaine décennie. Il ne fait aucun doute qu'il apaisera clairement notre ville.

Comme vous le constatez, le Maire et moi-même sommes pleinement mobilisés et résolument tournés vers l'avenir pour que Bagnolest avance ! »

### SCCV Village Business

35, 51, 65 rue Jean-Lollive  
Sur l'ancien terrain de l'imprimerie Pif, le projet porte sur la construction d'un ensemble immobilier comprenant 31 villas d'artisans d'une hauteur en R+1, mixant une diversité dans les matériaux et les volumes des unités. Le projet est doté d'espaces végétalisés répondant au label « biodiversity » aidant à la préservation d'espèces telle que la mésange charbonnière en agrandissant son territoire de vie.

### Seqens

63, rue Jean-Lollive  
Sur l'autre partie du terrain de l'ancienne imprimerie Pif, 60 logements locatifs intermé-

diaires (soumis au plafond de revenus) seront construits par le bailleur Seqens dans le cadre de la diversification de l'habitat suite au premier Programme de rénovation urbaine (PRU1). Ce projet prévoit des jardins privatifs et des toitures végétalisées.

### SCI APYS

19, rue Jean-Lollive  
Le projet consiste à restructurer et à surélever pour développer un centre de formation lié aux métiers de bouche avec un restaurant, un lieu de production pour les professionnels de ce secteur d'activité générant des emplois locaux représentant une surface totale de 16700 m<sup>2</sup>.

### Hémisphère/Bain Capital Les Mercuriales

Une modification du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLU) est en cours pour permettre le dépôt d'un nouveau permis de construire. La tour « Ponant » sera une résidence hôtelière avec, au dernier niveau, un restaurant panoramique en double hauteur avec vue sur Paris. La tour « Levant » accueillera une résidence étudiante de 850 chambres et une résidence de jeunes actifs de 850 chambres. Le socle commun aux deux tours sera réhabilité et largement ouvert sur l'esplanade et le mail piéton existant. Il accueillera une quinzaine de commerces et services et deux centres de conférences.



- **Annexe 3 – Site Internet d’Est Ensemble**

The screenshot shows a web browser window displaying the website of Est Ensemble Grand Paris. The page title is "Modification simplifiée N°2 du PLUI à Bagnolet". The navigation menu includes "TERRITOIRE", "INSTITUTION", "COMPÉTENCES", "GRANDS PROJETS", and "ACTUALITÉS". The main content area features a sidebar with "ACTUS", "AGENDA", "NEWSLETTER", "PUBLICATIONS", and "ESPACE PRESSE". The main article is titled "ACTUALITÉ" and dated "Publié le 05 Avril 2024". The headline is "MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLUI À BAGNOLET". The article text describes the evolution of the Intercommunal Urban Plan (PLU) and the restructuring of the Mercuriales site in Bagnolet. A list of documents for consultation is provided, including the main report and various annexes. Contact information for the Territoire d'Est Ensemble is also listed.

**ACTUALITÉ**

Publié le 05 Avril 2024

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLUI À BAGNOLET

**Tweeter**

Le Plan Local d’Urbanisme intercommunal est en cours d’évolution grâce à la procédure de modification simplifiée n°2.

La procédure concerne uniquement le territoire de la commune de Bagnolet et plus particulièrement la parcelle Z 831 (8 761 m2) occupée par les tours Mercuriales.

Les tours font l’objet d’un projet de restructuration de ses locaux avec une programmation qui évolue par rapport à sa vocation actuelle de bureau. La procédure de modification simplifiée n°2 vise à autoriser cette nouvelle vocation.

Le projet de requalification des Mercuriales s’inscrit par ailleurs pleinement dans un projet ambitieux de transformation de la Porte de Bagnolet pour lequel une étude urbaine a été réalisée et contribuera à amorcer le changement positif de ce secteur stratégique pour le territoire d’Est Ensemble.

Vous pouvez consulter le dossier au format dématérialisé :

- 001\_Arêté MS2 PLUI Est Ensemble
- 002\_Rapport de présentation MS2 pages 1-11
- 002\_Rapport de présentation MS2 pages 12-22
- 003\_Règlement UPBa3 - MS2 pages 1-11
- 004\_Plan de zonage - Bagnolet - MS2
- 005\_Annexe1 - Localisation pages 1-3
- 005\_Annexe1 - Localisation pages 4-6
- 005\_Annexe1 - Localisation - pages 6-9
- 005\_Annexe2 - Cartographies complémentaires - pages 1-7
- 006\_Annexe2 - Cartographies complémentaires - pages 8 -14
- 006\_Annexe2 - Cartographies complémentaires - pages 15-21
- 006\_Annexe2 - Cartographies complémentaires - pages 22-29
- 006\_Annexe2 - Cartographies complémentaires - pages 29-34
- 007\_Annexe4 - Auto évaluation V2
- 008\_Avis conforme MRAe
- 009\_Formulaire cas par cas

La consultation du dossier est également possible à l'accueil de l'Hôtel de Territoire d'Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel 93230 Romainville, ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Bagnolet, à l'accueil de la Direction Développement Territorial, au 6ème étage.

Pour poser vos questions ou donner votre avis, vous pouvez adresser

- un courrier postal à l'attention de M. le Président d'Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel, 93232 Romainville Cedex.
- ou un courriel à [plui@est-ensemble.fr](mailto:plui@est-ensemble.fr)

facebook      twitter      YouTube

- Annexe 4 – Site Internet de Bagnolet

The screenshot shows the website 'ville-bagnolet.fr' with the following elements:

- Header:** Logo of Bagnolet 'Partis de nos solidarités' and a banner for 'Pour un commissariat de plein exercice à Bagnolet'.
- Navigation:** Home, BAGNOLET BOUGE, DES SERVICES À VOTRE SERVICE, L'ACTION MUNICIPALE, EXPRIMEZ-VOUS CONTACTEZ-NOUS, DÉCOUVREZ BAGNOLET.
- Search:** A search bar with the text 'Rechercher'.
- Main Content:**
  - Section 'L'ACTUALITÉ' with the title 'Modification simplifiée N°2 - PLUI'.
  - Image of a modern building.
  - Text: 'Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est en cours d'évolution grâce à la procédure de modification simplifiée n°2.' and 'La procédure concerne uniquement le territoire de la commune de Bagnolet et plus particulièrement la parcelle Z 831 (8 761 m2) occupée par les tours Mercuriales.'
  - Text: 'Les tours font l'objet d'un projet de restructuration de ses locaux avec une programmation qui évolue par rapport à sa vocation actuelle de bureau. La procédure de modification simplifiée n°2 vise à autoriser cette nouvelle vocation.'
  - Text: 'Le projet de requalification des Mercuriales s'inscrit par ailleurs pleinement dans un projet ambitieux de transformation de la Porte de Bagnolet pour lequel une étude urbaine a été réalisée et contribuera à amorcer le changement positif de ce secteur stratégique pour le territoire d'Est Ensemble.'
  - Section 'Vous pouvez consulter le dossier au format dématérialisé :' with a list of documents:
    - 001\_Arrêté MS2 PLUI Est Ensemble
    - 002\_Rapport de présentation MS2 pages 1-11
    - 002\_Rapport de présentation MS2 pages 12-22
    - 003\_Règlement UPBa3 - MS2 pages 1-11
    - 004\_Plan de zonage - Bagnolet - MS2
    - 005\_Annexe1 - Localisation pages 1-3
    - 005\_Annexe1 - Localisation pages 4-6
    - 005\_Annexe1 - Localisation - pages 6-9
    - 006\_Annexe2 - Cartographies complémentaires - pages 1-7
    - 006\_Annexe2 - Cartographies complémentaires - pages 9-14
    - 006\_Annexe2 - Cartographies complémentaires - pages 15-21
    - 006\_Annexe2 - Cartographies complémentaires - pages 22-28
    - 006\_Annexe2 - Cartographies complémentaires - pages 29-34
    - 007\_Annexe4 - Auto évaluation v2
    - 008\_Avis conforme MRAd
    - 009\_Formulaire cas par cas
  - Text: 'La consultation du dossier est également possible à l'Hôtel de Ville, à l'accueil de la Direction Développement Territorial, au 6e étage.' and 'Un registre d'observation s'y trouve pour vos remarques.'
  - Text: 'Pour poser vos questions ou donner votre avis, vous pouvez adresser'
    - un courrier postal à l'attention de M. le Président d'Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel, 93232 Romainville Cedex,
    - ou un courriel à plu@est-ensemble.fr.
- Left Sidebar:** 'TOUTE L'INFO' (Culture, Événement, Communiqués, etc.), 'DANS L'AGENDA' (CULTURE, EXPOSITION, etc.).
- Right Sidebar:** 'RESTEZ CONNECTÉS' (Facebook, Instagram, etc.), 'VOS DÉMARCHES' (BAJO SERVICES), 'EN UN CLIC' (Contact, Offres d'emploi, etc.), 'LA VILLE ET VOUS' (Je suis nouveau Bagnolais, etc.), 'LIENS UTILES' (La Médiathèque, etc.).

- Annexe 5 – Page Facebook de Bagnolet

**Émancipation**  
[nom féminin]:  
Action d'affranchir ou de s'affranchir  
d'une autorité, de servitudes ou de préjugés.

**Ville de Bagnolet**  
5,6 K J'aime • 6,6 K followers

**À la une**

**11 septembre 2023**  
[Mon Bagnolet - L'app!] Chaud devant !  
La toute nouvelle application pour smartphone "Mon Bagnolet", éditée par...

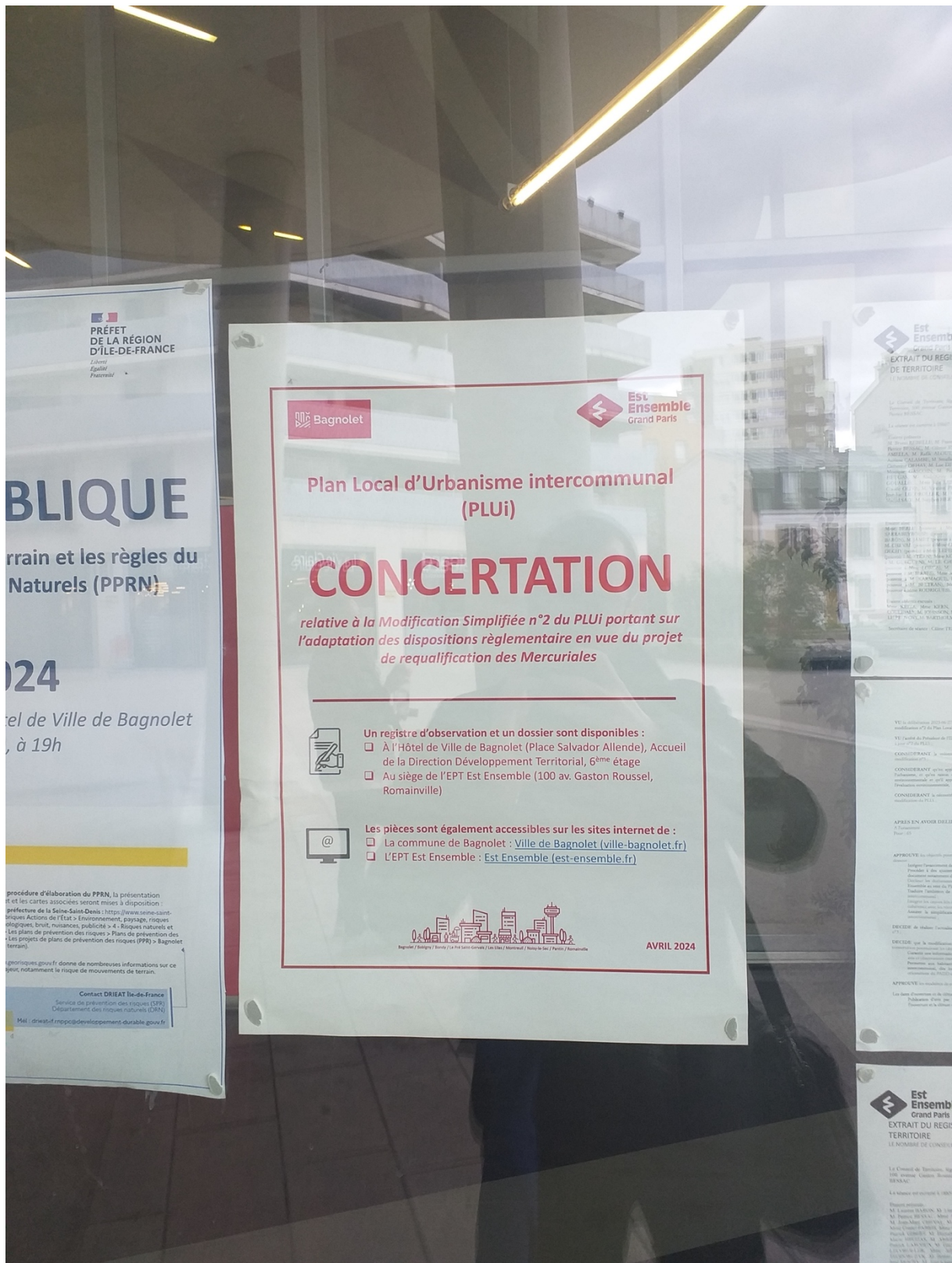
**25 juin 2023**  
[Instagram- #MonBagnolet] Après Facebook et Twitter, la Ville de #Bagnolet renforce sa présence sur les réseaux...  
de chats trop #mignons  
découvrez la ville de #Bagnolet un poil décalée

**Publications**

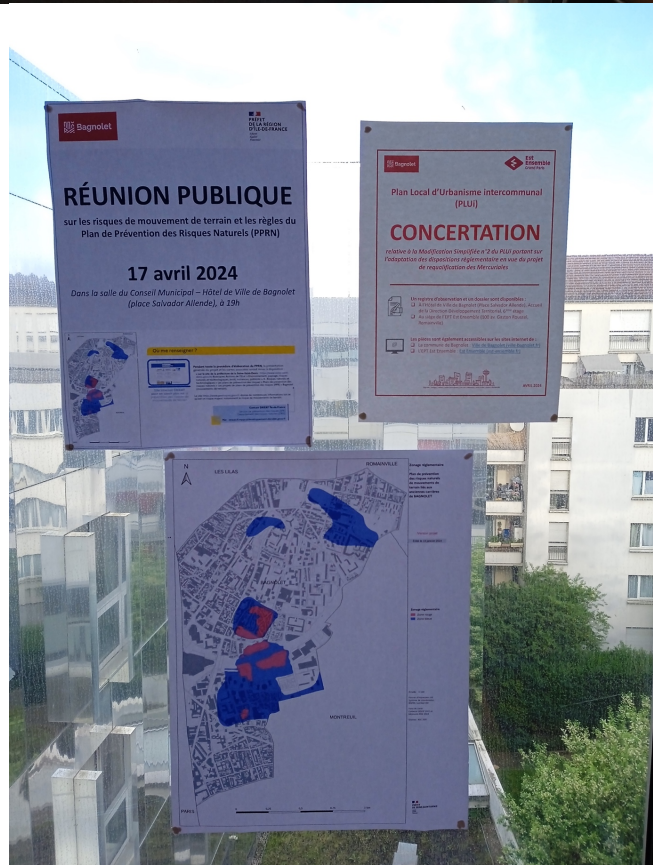
**Ville de Bagnolet**  
[Urbanisme - PLUi] Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est en cours d'évolution via la procédure de modification simplifiée n°2. Cette évolution concerne uniquement le territoire de la commune de Bagnolet et plus particulièrement la parcelle occupée par les tours Mercuriales. Cette procédure de modification vise à autoriser le projet de restructuration des locaux avec une nouvelle vocation.  
Une concertation publique permet de prendre connaissance du dossier et d'y apporter des remarques. Le dossier est consultable en ligne [https://www.ville-bagnolet.fr/\\_/modification-simplifiee...](https://www.ville-bagnolet.fr/_/modification-simplifiee...)  
à l'accueil de la Direction Développement Territorial, au 6e étage de l'Hôtel de Ville, où les remarques peuvent être consignées dans le registre des observations.  
Pour poser vos questions ou donner votre avis, vous pouvez aussi adresser :  
un courrier postal à l'attention de M. le Président d'Est Ensemble, 100 avenue Gaston-Roussel, 93232 Romainville Cedex, ou un courriel à [plui@est-ensemble.fr](mailto:plui@est-ensemble.fr).

**Modification simplifiée N°2 - PLUi**  
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est en cours d'évolution grâce à la procédure de m...

- Annexe 6 – Affiche d'information accueil de l'hôtel de ville de Bagnolet



- Annexe 7 – Affiche d'information accueil de la Direction du développement territorial au 6<sup>ème</sup> étage de l'hôtel de ville



- **Annexe 8 – Panneaux d’information**

- Tours Mercuriales



*Vue depuis le mail piéton*



*Vue depuis la rue Adélaïde Lahaye*

- Accueil de l'hôtel de ville




- Accueil de la Direction du développement territorial au 6<sup>ème</sup> étage de l'hôtel de ville





- Accueil de la Direction du développement territorial au 6<sup>ème</sup> étage de l'hôtel de ville





DÉPARTEMENT SEINE-SAINT-DENIS  
COMMUNE EPT EST ENSEMBLE

## Registre de concertation du public

*Cocher la case correspondante*

- Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)
- Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
- Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
- Opération d'aménagement
- Autre

Relatif à : *Modification simplifiée n°2  
du Plan local d'urbanisme intercommunal  
(PLUi) d'Est Ensemble.*

Lieu de la concertation : *Hôtel de Territoire-Est Ensemble  
100 avenue Gaston Rouvel 93230 ROMANVILLE*

ref. 501 071 