



[www.bobigny.fr](http://www.bobigny.fr)

# *Plan Local d'Urbanisme*

## *Ville de BOBIGNY*

*Résumé non technique*



Arrêt	Enquête Publique	Approbation

## Sommaire

<b>1. QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) .....</b>	<b>2</b>		
<b>2. DE QUOI SE COMPOSE LE PLAN LOCAL D'URBANISME ? .....</b>	<b>2</b>		
<b>3. LA PROCEDURE.....</b>	<b>3</b>		
<b>4. LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE.....</b>	<b>3</b>		
4.1. <i>Transport et déplacement.....</i>	3		
4.2. <i>Paysage et structure urbaine .....</i>	4		
4.3. <i>Sociologie et habitat .....</i>	6		
4.4. <i>Emploi et tissu économique .....</i>	6		
4.5. <i>Equipements.....</i>	7		
4.6. <i>Projections de la population.....</i>	7		
<b>5. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>8</b>		
5.1. <i>Le sol et le sous-sol.....</i>	8		
5.2. <i>L'eau.....</i>	8		
5.3. <i>Les patrimoines urbains et paysagers .....</i>	8		
5.4. <i>Le patrimoine naturel.....</i>	8		
5.5. <i>Le cadre de vie.....</i>	9		
5.6. <i>L'énergie et le changement climatique .....</i>	9		
5.7. <i>Les risques technologiques.....</i>	9		
<b>6. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>11</b>		
<b>7. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>15</b>		
7.1. <i>OAP hypercentre de Bobigny.....</i>	15		
7.2. <i>OAP Ecocité .....</i>	17		
<b>8. LE ZONAGE ET REGLEMENT .....</b>	<b>19</b>		
<b>9. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>24</b>		
9.1. <i>Incidences sur la consommation d'espace .....</i>	24		
		9.2. <i>Incidences sur le sol et le sous-sol .....</i>	24
		9.3. <i>Incidences sur l'eau .....</i>	24
		9.4. <i>Incidences sur les patrimoines urbains et paysagers.....</i>	25
		9.5. <i>Incidences sur le patrimoine naturel .....</i>	25
		9.6. <i>Incidences sur le cadre de vie .....</i>	25
		9.7. <i>Incidences sur l'énergie et le changement climatique.....</i>	26
		9.8. <i>Incidences sur la sante.....</i>	26

---

## 1. QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

---

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et modifié ensuite successivement par la loi portant Engagement National pour l'Environnement et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové est un document d'urbanisme qui, à l'échelle communale, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

Le PLU dresse le portrait de la ville de demain. A travers une vision globale, qui traite à la fois de l'urbanisme, d'habitat, de déplacement, d'économie, d'environnement, etc. Ce document définit ce que seront les évolutions souhaitées de la ville pour les 15 prochaines années. Le PLU constitue ainsi un outil privilégié de mise en cohérence de ces politiques pour l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement ainsi que les spécificités du territoire.

Le PLU détermine également les conditions d'un aménagement respectueux des principes du développement durable.

---

## 2. DE QUOI SE COMPOSE LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?

---

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- Le rapport de présentation, qui est constitué d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement à partir desquels sont déterminés les enjeux et les grandes orientations de la politique d'urbanisme de la ville. De plus, il assure la cohérence de l'ensemble du document puisqu'il expose les choix retenus pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme et chacun des documents qui le composent ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui exprime les grandes orientations retenues par la commune. Il est l'expression de la vision stratégique du développement territorial à long terme ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui édictent sur des secteurs à enjeux des principes d'aménagements, écrits et graphiques ;
- Le règlement, qui fixe les règles et les servitudes d'utilisation des sols applicables dans les différentes parties de la ville. Il s'accompagne de documents graphiques permettant de repérer les lieux d'application des règles d'urbanisme ;
- Les annexes, qui comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées.

---

### 3. LA PROCÉDURE

---

La Ville de Bobigny a engagé la révision générale de son plan d'occupation du sol en vue de l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme par une délibération en date du 29 septembre 2011. Les modalités de la concertation ont été réaffirmées par la délibération du 13 décembre 2012.

Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été réalisé lors du conseil municipal du 4 mars 2015 et le PLU a été arrêté par délibération le 16 décembre 2015.

Une concertation a été réalisée tout au long de la procédure.

Lors de la phase de diagnostic, la population a pu exprimer sa connaissance du territoire à travers des diagnostics en marchant et lors d'échanges en réunions publiques. Il a ensuite été proposé aux habitants de participer à des ateliers thématiques. Enfin l'échange en réunions publiques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement a permis de consolider et finaliser le projet de PLU.

Une exposition publique dans le hall de l'Hôtel de Ville a été mise en place et a démarré dès le début de la procédure avec l'installation d'un premier panneau d'exposition en octobre 2013.

---

### 4. LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

---

#### 4.1. TRANSPORT ET DÉPLACEMENT

---

Le territoire communal est largement connecté à son environnement avec la présence de l'A3 et de l'A86 à proximité immédiate. Il constitue grâce à ces connexions aux grands axes routiers une porte d'entrée sur la métropole et sur la Seine-Saint Denis. Il est également raccroché à Paris via un accès direct par le métro ligne 5 et aux franges de la Seine-Saint-Denis via le tramway T1.

Les projets de transports en commun structurants du Grand Paris Express et du Tram Express Nord vont améliorer massivement l'accessibilité de la commune avec l'implantation d'une ligne de métro et une ligne de Tram-Train sur le territoire, trois nouvelles gares, le renforcement du pôle de transport Pablo Picasso et l'inscription d'un transport en commun en site propre sur la rue de Paris (EX-RN3). De plus, la Ville plaide pour l'implantation d'une inter-station de la ligne 5 du métro au niveau du futur pôle de la Folie.

Le développement urbain autour des axes structurants et pôles de transports créés, ainsi que le désenclavement de certains quartiers vont s'appuyer sur ce nouveau réseau de transport qui est une véritable opportunité pour le territoire. L'offre de stationnement doit également être renouvelée en lien avec la réorganisation et l'offre plus étoffée en transports en commun. La gestion du stationnement en cohérence avec les pôles de transport facilitera les reports modaux et la pratique de la multimodalité.

La bonne intégration des gares dans le tissu urbain est un enjeu autant pour le développement d'une nouvelle offre de transport que pour la requalification des

espaces publics environnants et la programmation des constructions qui y seront liées.

A une échelle plus fine l'accessibilité intracommunale et les liens entre les quartiers sont pénalisés par un maillage viaire parfois incomplet et de nombreuses coupures urbaines. Une hiérarchisation du maillage permettra de rendre plus lisible les liaisons.

Les déplacements doux souffrent de ce maillage trop faible mais également de l'étroitesse de certaines voies et du caractère routier des espaces publics surtout dans le centre-ville. La valorisation des espaces ouverts à travers le réaménagement du cœur de ville et les projets de renouvellement urbain devront accompagner une pratique plus aisée de la marche et du vélo. La requalification du canal autour du projet Ecocité est également un enjeu majeur pour encourager le développement des modes doux.

## 4.2. PAYSAGE ET STRUCTURE URBAINE

---

Le tissu urbain de Bobigny est le reflet de son histoire et des différentes époques de son urbanisation. Le parcellaire pavillonnaire est une trace du passé maraicher de la Ville qui a marqué le paysage de la commune jusqu'au XIXème siècle. La présence d'un tissu industriel et économique est issue de la révolution industrielle au début du XIXème, période à laquelle s'est également construit le canal de l'Ourcq, pour faciliter l'approvisionnement en eau de Paris. Par la suite Bobigny s'est transformé en banlieue ouvrière et face à l'afflux massif de population, plusieurs grands ensembles ont été construits dès le début des années 50 sous l'impulsion de l'Etat. Le statut de ville préfecture obtenu par la commune en 1964 entraîne la rénovation du centre-ville à travers une architecture de dalle et de tours laissant une grande place aux équipements.

Ainsi, le paysage et la morphologie communale sont caractérisés par la présence du canal, de bâtis industriels, de larges espaces ouverts et d'une diversité architecturale marquée par les grands ensembles et le tissu pavillonnaire.

Plusieurs centralités sont identifiées et constituent les lieux de vie du territoire. Sont distinguées deux polarités majeures :

- le centre-ville qui doit faire l'objet d'un réaménagement pour pallier les dysfonctionnements de l'urbanisme de dalle et lui redonner un caractère de cœur de ville attractif et actif ;
- Le Grand quadrilatère caractérisé par une multitude d'équipements mais qui souffre d'un manque d'attractivité et de liens entre ses espaces.

Parallèlement, des centralités de proximité, telles que le quartier Edouard Vaillant et la cité de l'Abreuvoir, le quartier Jean Rostand, l'axe Paul Vaillant Couturier, l'avenue Jean Jaurès ou encore la rue de Paris (EX RN3) peinent à s'affirmer pleinement, à structurer la commune et à attirer les usagers du territoire au-delà du quartier.

Le territoire souffre de ruptures d'échelles et des coupures constituées par les équipements et les nombreuses infrastructures liées aux transports. Cette situation liée à la juxtaposition d'espaces publics sans usage défini pénalise les déplacements de proximité des balbyniens et notamment les déplacements doux.

Sur le territoire, la trame d'espaces publics bien qu'importante est inégale ce qui implique notamment un accès compliqué au canal. La partie Est du territoire est plus pourvue en espaces de convivialité que l'Ouest. Plusieurs espaces verts, places et squares ponctuent le paysage. Enfin, la trame d'espaces publics est complétée par les espaces publics de dalle et les espaces publics en pied d'immeubles dont l'usage est peu qualitatif.



Source : Diagnostic territorial – PLU de Bobigny

### 4.3. SOCIOLOGIE ET HABITAT

---

La population balbynienne a dépassé les 50 000 habitants en 2016 et elle est répartie plus particulièrement au centre et au nord ouest de la commune (12% de la population du Territoire Est Ensemble). La population balbynienne est jeune, malgré une tendance au vieillissement, et présente une dynamique démographique importante. Cette dynamique naturelle conduit à une évolution constante de la population mais qui se trouve très peu accentuée par des phénomènes migratoires en baisse. Ceci est révélateur d'une faible attractivité résidentielle. En effet, bien qu'on observe des flux migratoires importants depuis Paris, ils ne compensent pas les départs vers la grande couronne. Certains quartiers connaissent une plus forte croissance : c'est le cas du centre-ville et du tissu pavillonnaire du quartier Edouard Vaillant.

La population présente des revenus modestes et son profil évolue lentement. Malgré un taux d'emploi élevé, les catégories socioprofessionnelles ne sont pas en adéquation avec les emplois nombreux proposés sur le territoire et le taux de chômage est élevé. La population active de la commune présente une majorité d'ouvriers et d'employés en décalage avec le type d'emplois offerts par la ville.

Le parc de logement communal présente une part importante de logements sociaux (60% des logements) et peu de locatifs privés. On observe également un déficit de petites et grandes typologies qui pénalise les grands ménages très présents sur la commune. Le territoire compte également un tissu pavillonnaire hétéroclite qui présente, sur certains espaces, de véritables caractéristiques patrimoniales intéressantes et parfois des problématiques de précarité énergétique et de divisions pavillonnaires.

La politique publique mise en place va permettre une diversification des typologies de logement et des modes de financement à travers la requalification urbaine dans le diffus, les programmes de renouvellement urbain et les projets

d'ensemble tel que la Zone d'Aménagement Concerté « Ecocité – canal de l'Ourcq » et le réaménagement du cœur de ville.

A ce titre, un des enjeux de l'attractivité communale est le renouvellement de son image pour permettre une plus grande mixité sociale de la population.

### 4.4. EMPLOI ET TISSU ÉCONOMIQUE

---

Le taux d'emploi est important sur le territoire et il s'explique par le poids des emplois publics lié, d'une part, au statut de ville préfecture de Bobigny et d'autre part, à la richesse de son tissu industriel. Cette situation bien qu'avantageuse présente un déséquilibre entre les différentes catégories socioprofessionnelles qui se traduit par une part importante d'emplois administratifs qualifiés. Découlent de cette situation des migrations pendulaires importantes qui progressent et qui posent des questions importantes de qualité d'accessibilité en transports en commun. L'amélioration des réseaux de transports peut faciliter l'accès à des emplois éloignés du lieu de résidence et aggraver les migrations pendulaires. Seulement 23 % des actifs occupés de Bobigny travaillent sur le territoire communal et ce sont 14 000 actifs sur les 18 000 de la commune qui vont travailler à l'extérieur de la commune. Il est donc important de créer une nouvelle offre d'emplois mieux adaptée aux Balbyniens.

Le tissu économique actuel est marqué par des grands établissements et une forte présence de l'économie publique. La dépendance par rapport au secteur administratif augmente régulièrement depuis le début des années 1990 et fragilise aujourd'hui la situation économique de la ville

La requalification des zones d'activités est un levier pour encourager le développement d'un emploi plus adapté aux balbyniens. A ce titre, la requalification de la zone industrielle des Vignes et le projet mixte développé

dans le cadre de la ZAC Ecocité sont particulièrement stratégiques pour le territoire.

L'armature commerciale est très faible et l'offre en commerces de proximité peu présente et peu qualitative. **D'une manière générale, Bobigny a une densité commerciale moindre que la densité moyenne du département de la Seine-Saint-Denis** et son profil commercial évolue très lentement. La réhabilitation du cœur de ville et la création d'un nouvel espace commercial doit permettre l'apparition d'une nouvelle dynamique commerciale.

Bobigny compte sur le développement de plusieurs filières émergentes à l'échelle d'Est Ensemble, en lien avec la politique inscrite dans le contrat de développement territorial « La Fabrique du Grand Paris ». On peut ainsi souligner le soutien à l'économie social et solidaire, le développement de la filière santé et biotechnologie, la valorisation des éco-activités le long du canal et le développement de l'économie des loisirs et du secteur hôtelier.

## 4.5. EQUIPEMENTS

---

Le territoire présente globalement une bonne couverture d'équipements. L'offre en équipements sportifs et culturels est suffisante et de bonne qualité. Une saturation des équipements scolaires peut rapidement apparaître au vue des projections de population et de l'augmentation à venir de la population jeune. En effet, les projections de la population et des effectifs scolaires montrent un pic des besoins en places élémentaires à l'horizon 2020 avec environ 950 élèves de plus qu'en 2014.

Bobigny promeut un développement tourné vers la jeunesse notamment à travers ses centres d'enseignement supérieur qui lui offrent une attractivité métropolitaine.

La Seine-Saint-Denis compte le plus faible nombre d'équipements sportifs de la région. A ce titre, Bobigny n'échappe pas à la tendance départementale avec un taux d'équipements sportifs situé dans la fourchette la plus basse et des équipements présents peu diversifiés.

Préfecture de la Seine-Saint-Denis, Bobigny offre une offre culturelle d'envergure et de qualité à l'image de la Maison de la Culture 93. Cet équipement lui permet notamment de rayonner bien au-delà des frontières nationales. Au total, Bobigny compte deux bibliothèques, plusieurs salles de spectacles, un conservatoire municipal au rayonnement départemental, un cinéma d'arts et d'essais, des équipements de création et de diffusion culturelle d'envergure. L'offre d'équipement culturel de Bobigny devrait être enrichie à terme par un projet d'aménagement paysager et scénographique de l'ancienne gare de déportation.

La répartition des équipements, bien que majoritairement équilibrée, pénalise les quartiers pavillonnaires éloignés du centre-ville et le quartier Edouard Vaillant Abreuvoir.

Concernant le développement du numérique, il est important de signaler la bonne couverture du territoire qui est un élément fort d'attractivité et le bon raccordement au très haut débit des sites publics.

## 4.6. PROJECTIONS DE LA POPULATION

---

En décembre 2015, Bobigny comptait 50 127 habitants. A l'horizon 2021, le bassin de vie de Bobigny devrait connaître une croissance tendancielle de près de 6000 habitants (+5,3%). **Les objectifs de production de logements fixés** par le Programme Local de l'Habitat Intercommunal d'Est Ensemble vont apporter une offre supplémentaire qui devrait contribuer à une croissance **de la population et porter celle-ci à 54 300 habitants en 2020 et 57 500 habitants en 2025.**

## **5. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### **5.1. LE SOL ET LE SOUS-SOL**

Les enjeux sur le territoire de Bobigny sont les suivants :

- Risque de mouvements de terrain par dissolution des poches de gypse sur la quasi-totalité du territoire pouvant provoquer des effondrements de terrain ;
- Risque de retrait-gonflement des argiles : aléa moyen sur les parties Ouest et Sud-ouest de la commune ainsi que sur une zone plus restreinte au Nord, en particulier pour les opérations sur la ZAC Ecocité notamment;
- Risque technologique : présence de pollution des sols avérée traitée et en cours de traitement, présence de risque de pollution des sols sur les parties Ouest et Sud-ouest de la commune. (Site BASOL et BASIAS).

### **5.2. L'EAU**

- Un seul cours constitué par le canal de l'Ourcq dont l'état chimique est mauvais est présent sur le territoire ;
- Bobigny est soumis à un risque inondation par débordement de nappe sur sa partie centrale et à un risque inondation par ruissellement des eaux pluviales lié notamment à l'imperméabilisation dense des sols.

### **5.3. LES PATRIMOINES URBAINS ET PAYSAGERS**

- Bobigny se situe au cœur d'un paysage de qualité structuré par le canal de l'Ourcq, la corniche des forts et la ceinture verte de la Seine-Saint-Denis ;
- Sur le territoire, deux zones archéologiques au Nord-Ouest et à l'Ouest de la commune sont présentes ;
- Le patrimoine balbynien se distingue par quatre monuments inscrits au registre des monuments historiques à l'Ouest et au centre de la commune (hôpital Avicenne, cimetière musulman, ancienne gare de déportation et bourse du travail).

### **5.4. LE PATRIMOINE NATUREL**

Deux espaces verts particulièrement importants sont des points forts de la trame verte et bleue à l'échelle de la Seine Saint-Denis. Il s'agit du cimetière parisien Pantin-Bobigny et du parc de la Bergère. Les infrastructures de transport ont sur ce sujet également un impact fort. L'A86, la rue de Paris (EX-RN3), les voies ferrées de la gare de l'Est constituent des obstacles dans la création et la préservation de continuités écologiques.

Le territoire communal étant largement urbanisé, les enjeux faunistiques et floristiques sont relativement faibles. Toutefois, il est signalé la présence d'un oiseau à enjeu prioritaire sur la commune : il s'agit du Moineau domestique.

## 5.5. LE CADRE DE VIE

---

Les enjeux forts liés au cadre de vie à prendre en compte sur le territoire de Bobigny sont les suivants :

- Qualité de l'air : les secteurs d'activités responsables de la majorité des émissions de polluants sont le « trafic routier » et le « résidentiel et tertiaire »,
- Ambiance sonore : on relève la présence d'infrastructures routières et ferroviaires génératrices de bruit sur l'ensemble du territoire et la présence de zones calmes au droit des Cités du Pont de Pierre à l'Ouest et des espaces verts ou bleus (berges et îlots dans les parcs).

## 5.6. L'ÉNERGIE ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

---

L'utilisation de la géothermie est l'option la plus envisageable pour tendre à la constitution d'un système de production d'énergie durable. Le potentiel de développement géothermique sur les aquifères superficiels est élevé et la présence d'un réseau de chaleur au cœur de la ville offre un potentiel de « géothermisation » non négligeable.

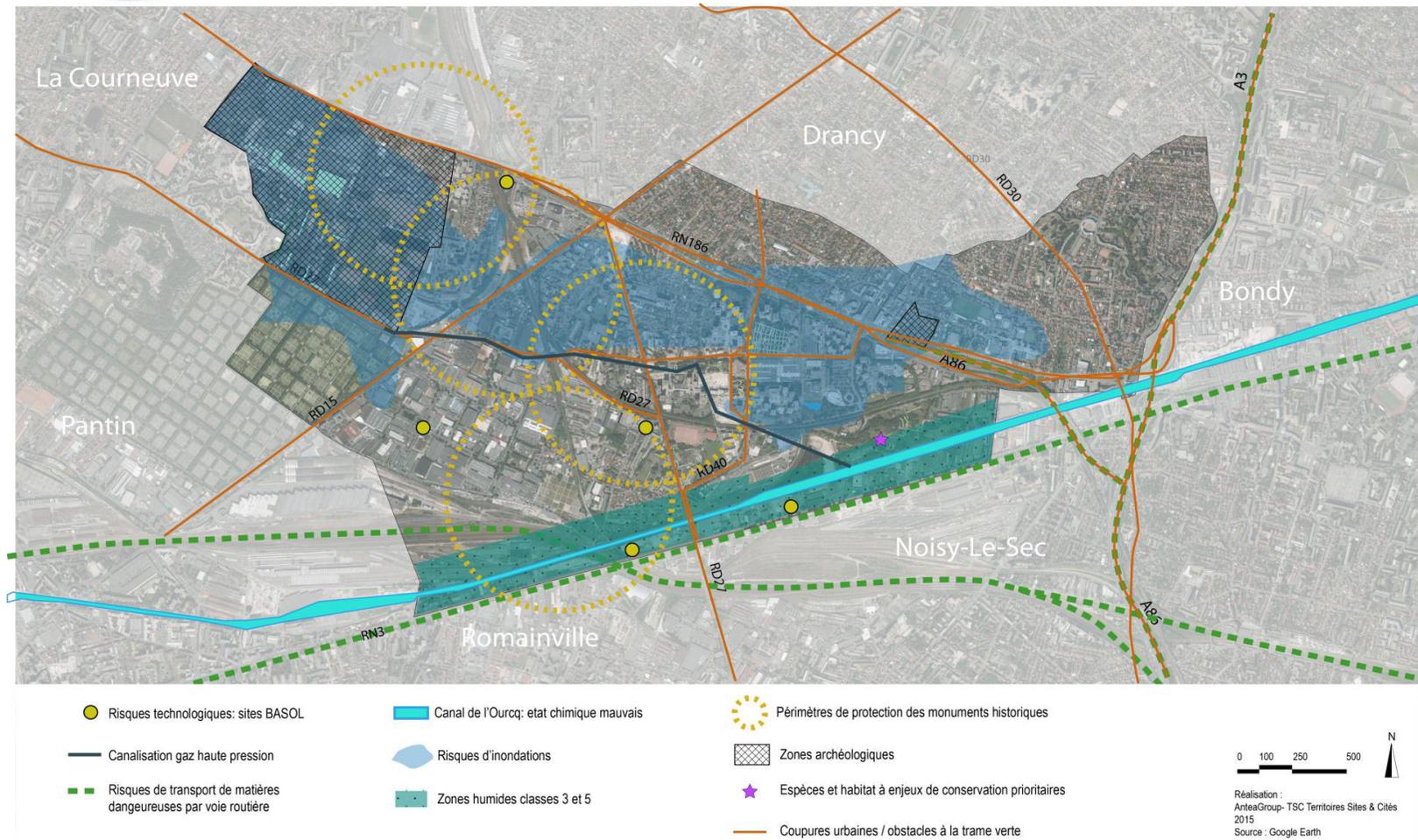
## 5.7. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

---

Les enjeux liés aux risques technologiques découlent du transport de matières dangereuses par voie routière (A 86, RN 186, RN 3, RD 115, RD 40, RD 27 et RD 30), par voie ferrée (lignes de Grande Ceinture et Paris-Soissons) et par canalisation (gaz haute pression de la rue des Coquetiers à l'avenue de la Division Leclerc, en passant par la place de la Libération et la rue de la République).



## Synthèse des enjeux environnementaux



Source : Etat Initial de l'Environnement – PLU de Bobigny

## 6. PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Pour conforter Bobigny dans le Grand Paris, différents enjeux locaux ont été identifiés, autour de la volonté de :

- Faciliter les déplacements dans la ville et de mieux relier les quartiers entre eux afin que Bobigny forme « un tout » ;
- Redynamiser le développement économique de la ville et de créer des emplois pour les Balbyniens ;
- Conforter son cœur de ville et ses cœurs de quartiers en cohérence avec les futures gares du Grand Paris ;
- Offrir un logement adapté à tous et diversifier la taille et les types de logements présents sur la ville pour attirer de nouveaux habitants ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie des Balbyniens et changer l'image de la ville.

Afin de répondre à ses enjeux et à l'objectif fixé d'atteindre une population de 57 500 Balbyniens à l'horizon 2025, le projet de territoire de Bobigny se structure autour de trois axes déclinés ensuite en orientations :

### Axe 1 : Bobigny, ville perméable

La ville se compose de quartiers de pavillons et d'immeubles collectifs qui se juxtaposent et se heurtent ; et de grands équipements, des voies routières ou ferrées qui constituent des obstacles dans la ville.

Un manque de liaisons entre les quartiers dû à ces obstacles et, en centre-ville, à un urbanisme de tours et de dalles souvent enclavées pénalise le développement communal.

Les objectifs de cet axe visent ainsi à :

- Requalifier les grands axes routiers et les boulevards pour limiter les nuisances sonores et faciliter leur traversée ;
- Améliorer le maillage des routes et des rues pour faciliter les déplacements dans la ville ;
- Préparer l'arrivée des nouvelles gares pour multiplier les possibilités de déplacement, désenclaver certains quartiers et créer de nouveaux lieux de vie et d'activités ;
- Maintenir et renforcer la présence de la nature en ville et favoriser les déplacements à pied ou à vélo ;
- Améliorer les transitions entre les quartiers de maisons individuelles et d'immeubles collectifs.

## Axe 2 : Bobigny, ville active

Les activités essentiellement administratives font la force du tissu économique du territoire mais sont bien souvent peu en adéquation avec les domaines de compétence des Balbyniens : l'emploi progresse mais le chômage persiste.

Trop peu d'emplois sont liés au commerce mais également à l'industrie ou l'artisanat. Toutefois, des activités dynamiques sur la zone industrielle des Vignes et des filières émergentes autour de la santé, des éco-activités, du tourisme et des loisirs qualifient le développement économique communal. De surcroît, les projets de transports sur le pôle Pablo Picasso, La Folie, Drancy-Bobigny et au Pont de Bondy vont améliorer les déplacements et favoriser le développement économique.

L'orientation sur la ville active doit permettre la mise en œuvre des objectifs suivants :

- Maintenir les grands pôles d'emploi de la ville ;
- Mettre en place une nouvelle dynamique commerciale et tertiaire en lien avec le renouvellement du centre commercial ;
- Développer les activités de l'enseignement et de la santé sur le Grand quadrilatère ;
- Maintenir les activités industrielles et en attirer de nouvelles sur la zone industrielle des Vignes ;
- Créer au bord du canal, dans le cadre du projet Ecocité une zone mixte accueillant des activités économiques, des commerces et du logement ;

- Proposer un aménagement adapté au quartier sur les gares actuelles et futures : Pablo Picasso, Pont de Bondy, Drancy-Bobigny, La Folie ;
- Développer les commerces et services de proximité sur l'avenue Jean Jaurès, le long de l'avenue Édouard Vaillant, du mail Jean Rostand, dans les quartiers du Pont-de-Pierre et de l'Étoile, et au pied de la nouvelle passerelle franchissant le canal côte Ecocité ;
- Dynamiser les activités du territoire à travers de nouveaux axes : culture et loisirs, tourisme, économie sociale et solidaire.

## Axe 3 : Bobigny, ville à vivre

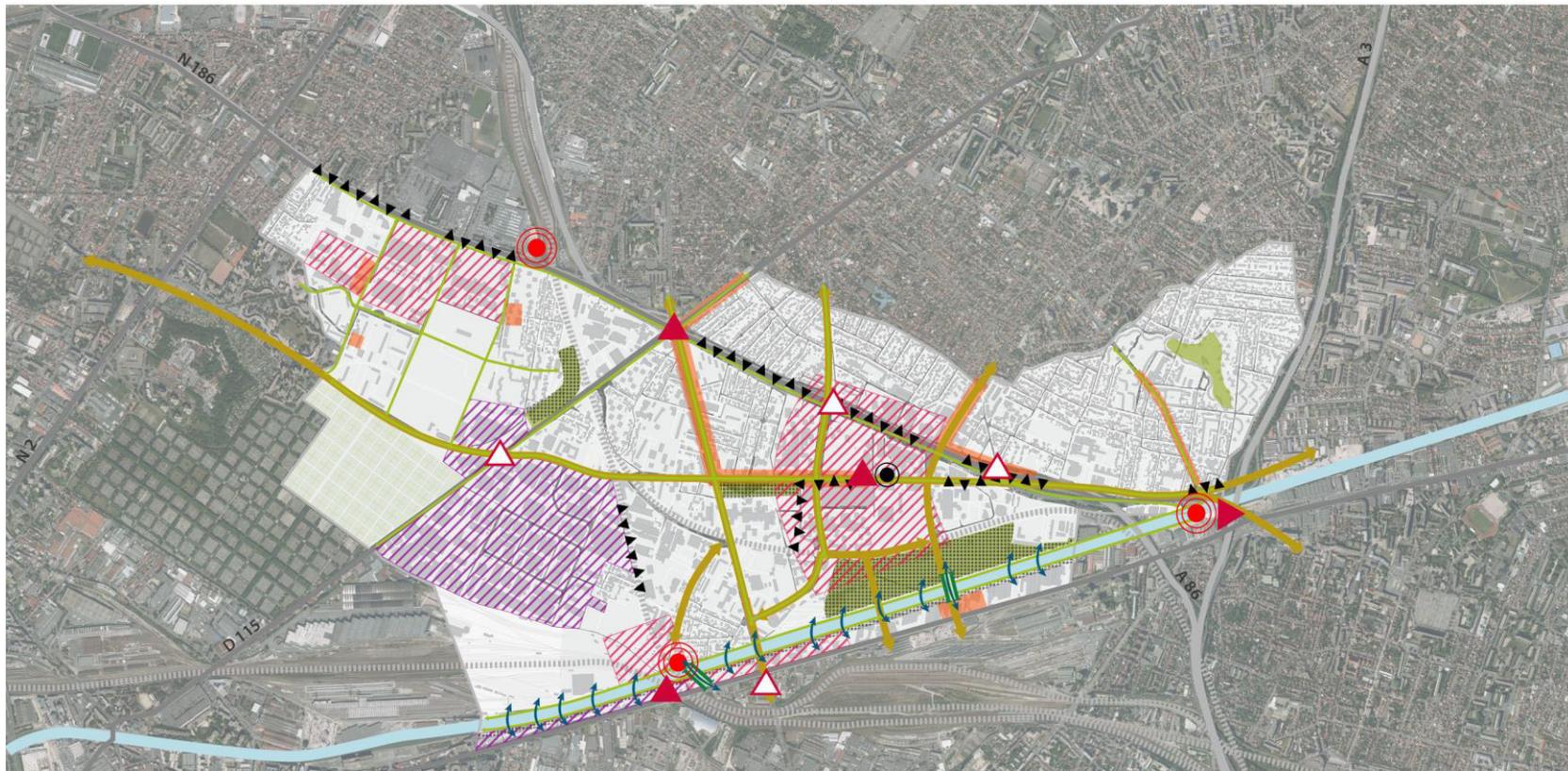
L'offre de logement est peu diversifiée sur le territoire et ne répond pas suffisamment aux besoins de tous. Le tissu pavillonnaire est globalement de bonne qualité mais des logements anciens peuvent se dégrader. Sur le territoire, de nombreux espaces verts et ouverts sont présents. Les espaces publics du cœur de ville ont une identité forte mais les lieux de rencontre dans les quartiers doivent être plus conviviaux.

L'orientation de Bobigny, ville à vivre doit permettre de qualifier le cadre de vie à travers les objectifs suivants :

- Diversifier les formes de logement et permettre le développement des énergies renouvelables ;
- Densifier en quelques points le tissu pavillonnaire pour permettre la création de logements et améliorer la qualité du bâti ;
- Préserver la qualité du cadre de vie et des logements dans les quartiers pavillonnaires en encadrant les évolutions des maisons et les aménagements dans les jardins ;

- Permettre un partage de la voirie pour susciter de nouvelles habitudes de déplacement et proposer un cadre urbain apaisé ;
- Susciter le bien-être dans la ville via les traitements paysagers, la revalorisation des espaces publics et leur accessibilité, l'émergence de quelques petits pôles de vie et de convivialité ;
- Mieux identifier Bobigny en valorisant ses entrées de ville et ses lieux de vie.

# Synthèse des orientations du PADD



**VALORISER LES ACCES A LA VILLE**

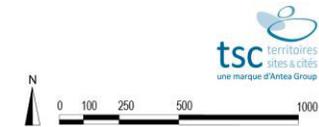
- Gare existante
- Gares futures
- Entrée coeur d'agglomération
- Entrée coeur de ville

**INTENSIFIER AUTOUR DES PÔLES**

- Pôles à renforcer, créer, développer en favorisant la mixité fonctionnelle
- Pôles à requalifier
- Commerces et services à la population
- Activités de loisirs/culture

**RELIER LES QUARTIERS**

- Relier et faciliter les déplacements entre les quartiers
- Faciliter les traversées
- Ouvrir la ville sur le canal
- Passerelle modes doux
- Trame verte: voies douces et zones paysagères structurantes



Réalisation : Antea Group, 2015 - Source : Google Earth

Source : Projet d'Aménagement de de Développement Durables – PLU de Bobigny

---

## 7. PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

Le PLU compte deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Hypercentre de Bobigny ;
- Ecocité.

Ces deux OAP ont été élaborées afin de définir des principes d'aménagement en cohérence avec les objectifs du PADD.

### 7.1. OAP HYPERCENTRE DE BOBIGNY

---

L'OAP répond aux besoins d'évolution du centre-ville pour pallier les dysfonctionnements à savoir un manque de lisibilité des espaces, de diversité sociale et d'accessibilité. Elle s'articule autour des deux grands projets du centre-ville que sont l'évolution du pôle de transport Pablo Picasso et la transformation du centre commercial à travers un projet mêlant activités, habitat et commerces.

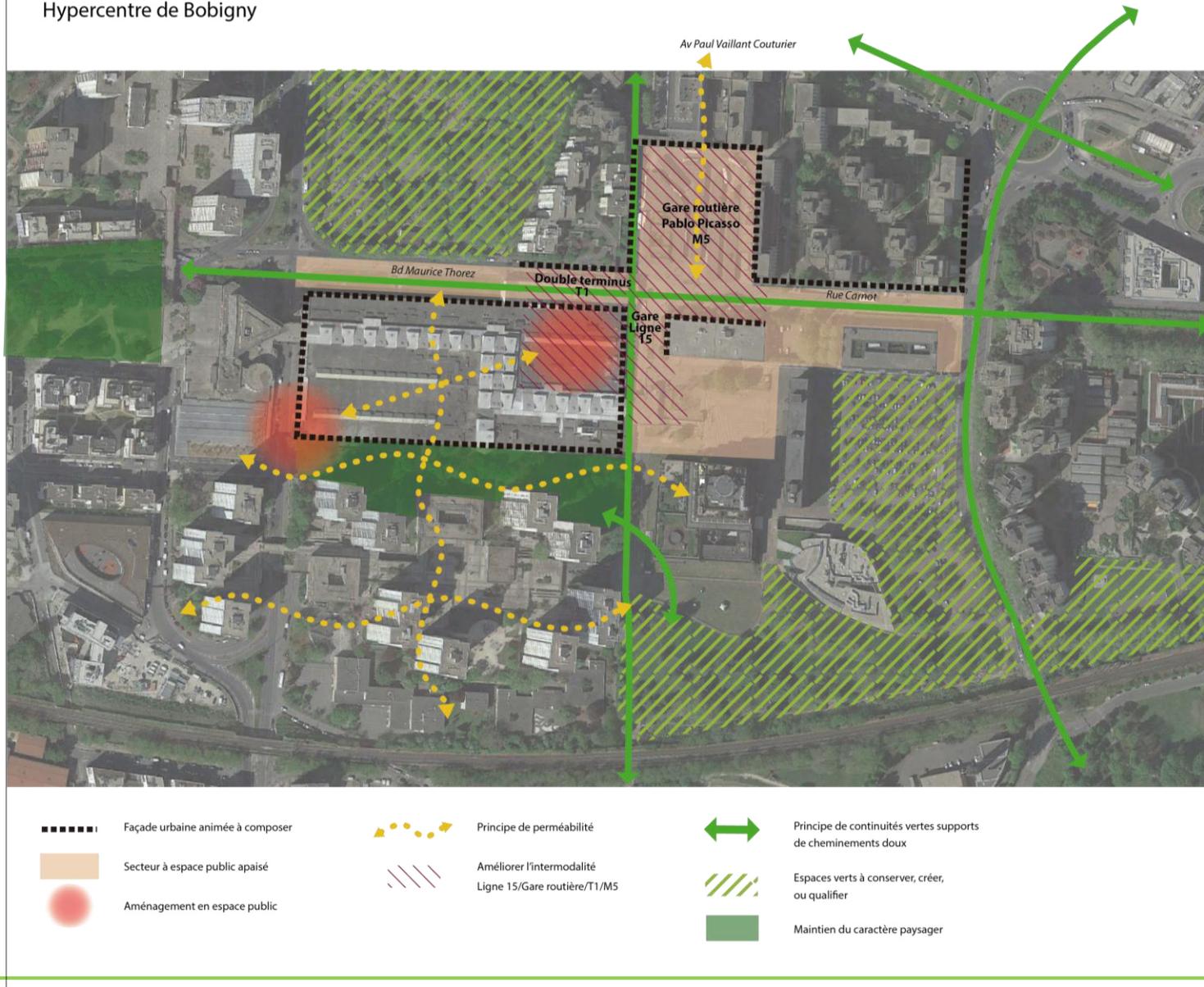
En accompagnement de l'amélioration de l'offre de transports en commun, la requalification du centre-ville est nécessaire pour créer une centralité vivante, mixte et accessible.

L'OAP marque les interactions et les liens qui doivent être mis en place du cœur de ville vers l'avenue Paul Vaillant Couturier, le parc de la Bergère, vers la place de la Libération pour définir un cœur de ville large, attractif à une plus grande échelle. Elle formalise une nouvelle trame d'espaces publics.

La programmation suivante est fixée :

- Entre 60 000 et 70 000 m<sup>2</sup> SDP de logements ;
- Entre 5 000 et 20 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux ;
- Environ 10 000 m<sup>2</sup> de commerces dont une grande ou une moyenne surface alimentaire et une galerie commerciale.

Orientation d'Aménagement et de Programmation  
Hypercentre de Bobigny



## 7.2. OAP ECOCITÉ

---

L'OAP Ecocité inscrit des principes d'aménagement dans le PLU qui constituent un cadre réglementaire encadrant la réalisation de l'opération de la Zone d'Aménagement Concerté « Ecocité-Canal de l'Ourcq ».

L'OAP définit la mise en place de perspectives depuis la rue de Paris (Ex-RN3) pour donner de la respiration à un secteur très marqué par les infrastructures routières et ferroviaires.

Ainsi, l'OAP se concentre sur des problématiques d'espaces publics, de cônes de vues et de perméabilité qui doivent être traduits dans les partis pris architecturaux de chaque projet de construction de la ZAC.

L'OAP identifie des perméabilités sud-nord et des cônes de vues pour garantir la réalisation d'un quartier aéré. Elle encadre le réaménagement des berges qui s'accompagne d'un travail sur les espaces publics en cœur de quartier.

Des bâtiments signaux marqueurs de l'identité balbynienne sont inscrits et se traduisent par des émergences situées à proximité du pôle de la Folie afin d'identifier le quartier et de définir son identité.

La vocation mixte du quartier est également présentée dans l'OAP. Elle ancre ainsi la volonté de faire de ce quartier un des marqueurs du renouvellement urbain de la ville tout en préservant son caractère industriel historique.

L'OAP permet également d'ancrer les connexions avec le reste du territoire et de raccrocher la bande comprise entre la rue de Paris (EX-RN3) et le canal de l'Ourcq au cœur de ville et au futur pôle multimodal de la Folie.

La programmation suivante est fixée :

- Logements : environ 100 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Bureaux : environ 140 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Activités artisanales, industrielles ou commerciales : environ 50 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Commerces et équipements collectifs de proximité en pieds d'immeubles : environ 7 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Equipement public de superstructure - groupe scolaire : environ 8 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation

### Secteur Ecocité



-  Secteur de programmation mixte obligatoire
-  Secteur mixte
-  Secteur d'activités économiques
-  Linéaire de façade discontinue

-  Améliorer l'intermodalité Gare Bobigny-La Folie Tangentielle Nord T Zen 3
-  Franchissement piétons et cycles
-  Franchissement transport en commun et modes doux
-  Franchissement tout mode

-  Espace public apaisé
-  Espace vert à conserver
-  Principe de continuité verte
-  Fenêtre urbaine



## 8. LE ZONAGE ET REGLEMENT

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones, et éventuellement en secteurs et sous-secteurs.

Sur chaque zone s'appliquent des dispositions réglementaires spécifiques (définies par le règlement du PLU) opposables à tous les projets de construction, de travaux ou d'aménagement. Le plan local d'urbanisme découpe le territoire communal en 2 types de zones distinctes :

- **Les zones urbaines (U)**
- **La zone naturelle (N)**

Il n'y a, en revanche, sur le territoire communal, ni zone à urbaniser et ni zone agricole.

Une zone naturelle est inscrite et se divise en deux secteurs :

- Le secteur Na, qui correspond à des équipements sportifs et de loisirs existants ou futurs et des espaces verts urbains aménagés. On retrouve donc les espaces correspondant au parc interdépartemental des sports qui regroupe un grand nombre d'installations existantes, l'ancienne gare de déportation, le parc de la Bergère et le Mail de l'Hôtel de Ville ;
- Le secteur Nb, qui correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur patrimoine naturel remarquable, par le patrimoine paysager qu'ils représentent ou par la présence d'une biodiversité importante. Cette zone regroupe les cimetières (cimetière communal, cimetière parisien Bobigny-Pantin, cimetière musulman) et les terrains maraîchers le long de la rue de la République.

La réglementation dans cette zone tend à limiter l'implantation de nouveaux bâtis à l'exception de la zone Na où sont autorisées les installations temporaires légères, et les constructions visant un intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette disposition est justifiée par la vocation d'espaces verts urbains des sites situés en Na.

Cette zone permet ainsi la protection des espaces nécessaires pour le maintien de la biodiversité et la définition de la trame verte et bleue mais également la valorisation de ces espaces à travers des aménagements de loisirs et culturels. L'évolution du parc de la Bergère sera ainsi rendue possible.

Plusieurs zones urbaines sont définies :

### - Zone UA

La zone UA correspond au cœur de ville dense qui comprend les espaces suivants : l'hypercentre autour du pôle gare Pablo Picasso, les cités sur dalle, les quartiers Karl Marx et Henri Vallon rénovés et les abords de Paul Vaillant Couturier.

La vocation de cette zone est la création d'une centralité mixte et dense englobant habitat, commerces, équipements et activités économiques (hors industries).

Le règlement permet en ce sens la mise en œuvre du renouvellement urbain du centre-ville et la réalisation d'un projet d'ampleur sur le centre commercial Bobigny 2.

La restructuration de cette zone à travers la transformation du centre commercial Bobigny 2 en un nouveau quartier mixte, la poursuite de la ZAC du centre-ville, et la requalification de l'avenue Paul Vaillant Couturier pour en faire un axe urbain

qui prend pleinement part au Centre-ville justifie une réglementation peu contraignante.

Les règles autorisent des hauteurs élevées pour répondre aux besoins en logements tout en conservant des espaces de respiration importants au sol.

En effet, afin de garantir un minimum d'ensoleillement, des règles de prospect sont notamment définies proportionnellement à la hauteur des constructions.

#### - **Zone UB**

La zone UB correspond aux secteurs de grands collectifs et d'équipements de la commune. Elle s'étend sur les entrées de ville à l'Est en jonction de la Courneuve et de Drancy et à l'Est aux abords du pont de Bondy, la partie Nord de Jean Rostand, les abords de l'avenue Jean Jaurès, les quartiers de la Ferme, l'Abreuvoir, Amitié-Barbusse, l'Etoile, Jean Grémillon et Pont de Pierre.

Ces quartiers constituent des polarités mixtes qui accueillent des commerces, des bureaux, de l'habitation et des services. Plusieurs secteurs sont définis en fonction du tissu existant et de son évolution souhaitée :

- La constitution d'un front urbain en secteur UBa sur les abords des grands axes avec le souhait de voir apparaître une nouvelle offre commerciale notamment sur l'avenue Jean Jaurès ;
- la densification d'immeubles collectifs situés à proximité des pôles gare sur le secteur UBb ou le maintien des formes urbaines de certains immeubles collectifs déjà assez denses;
- la définition de règles visant à maintenir les formes urbaines des collectifs du secteur UBc disposant de grands espaces libres de qualité qui ont vocation à être conservés;

- la création d'un secteur UBd qui permettra la poursuite de la requalification du quartier de l'Etoile.

#### - **Zone UC**

La zone UC concerne certains quartiers d'habitat pavillonnaire ou de petits collectifs dont l'évolution nécessite d'être encadrée.

La vocation de cette zone est principalement résidentielle. Ainsi y sont interdites les constructions à destination d'industrie. Plus particulièrement, sur le secteur UCc qui regroupe la grande majorité de la superficie de la zone, sont interdites les constructions à destination d'artisanat, de bureaux et de commerce qui ne relèvent pas du commerce de proximité.

Lors des opérations de constructions et de divisions pavillonnaires, la taille des logements est réglementée. En effet, afin de ne pas obtenir de trop petites surfaces lors de la requalification de la zone UC et notamment des secteurs où le pavillonnaire doit muter du fait de sa mauvaise qualité, 50 % des logements doivent faire plus de 40m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, sur ce secteur les hauteurs sont limitées à 15 ou 16 mètres afin de n'autoriser que du petit collectif de 4 ou 5 niveaux compatible avec le tissu pavillonnaire.

### - Zone UD

La zone UD correspond aux secteurs pavillonnaires situés sur la partie Nord de la ville et au niveau de la Folie. Certaines poches ponctuelles de pavillonnaire constitutives du patrimoine balbynien sont aussi incluses.

Les règles de cette zone garantissent le maintien de la forme urbaine existante et préservent ainsi la structure du parcellaire, le maintien des jardins et garantissent un habitat individuel. Le recul par rapport aux voies et emprises publiques est imposé. Les retraits imposés par rapport aux limites séparatives sont importants.

Les constructions en fond de jardins sont limitées pour permettre le maintien des cœurs d'îlots verts constitués de plusieurs jardins. Ces cœurs d'îlots sont en effet des atouts pour la biodiversité de la commune et vise à limiter l'imperméabilisation déjà très présente sur le territoire. La protection des fonds de parcelles est assurée par une constructibilité limitée au-delà d'une bande 25 mètres à partir de l'alignement.

Afin de garantir l'implantation d'un habitat individuel pavillonnaire, la hauteur est limitée à 11.50 mètres, permettant des constructions à R+2 + attique ou comble.

### - Zone UE

La zone UE est une zone à vocation économique. Elle s'étend sur les secteurs d'activité de la commune où la dimension économique est majoritaire. L'ambition est de maintenir cette destination pour conserver des pôles d'emploi.

La zone s'étend sur les espaces suivants : Zone Industrielle des Vignes, la zone de la Vache à l'Aise, la zone dite « ELM Leblanc », le secteur à dominante d'activité de la Folie et les abords de l'avenue Paul Vaillant Couturier situés à l'entrée Est de la commune.

Le règlement vise à la requalification de ces sites en introduisant plus d'espaces verts et des règles de stationnement plus souples visant à diminuer la place de la voiture.

Sur certains secteurs, les commerces ne sont pas autorisés à l'exception des commerces de gros. C'est le cas pour le secteur des Vignes où l'on souhaite conserver son caractère industriel permettant le développement d'emplois correspondant aux actifs de Bobigny et de l'agglomération. Sur les secteurs où les commerces sont autorisés ceux-ci doivent être implantés de façon à favoriser la constitution de fronts urbains.

### - Zone UF

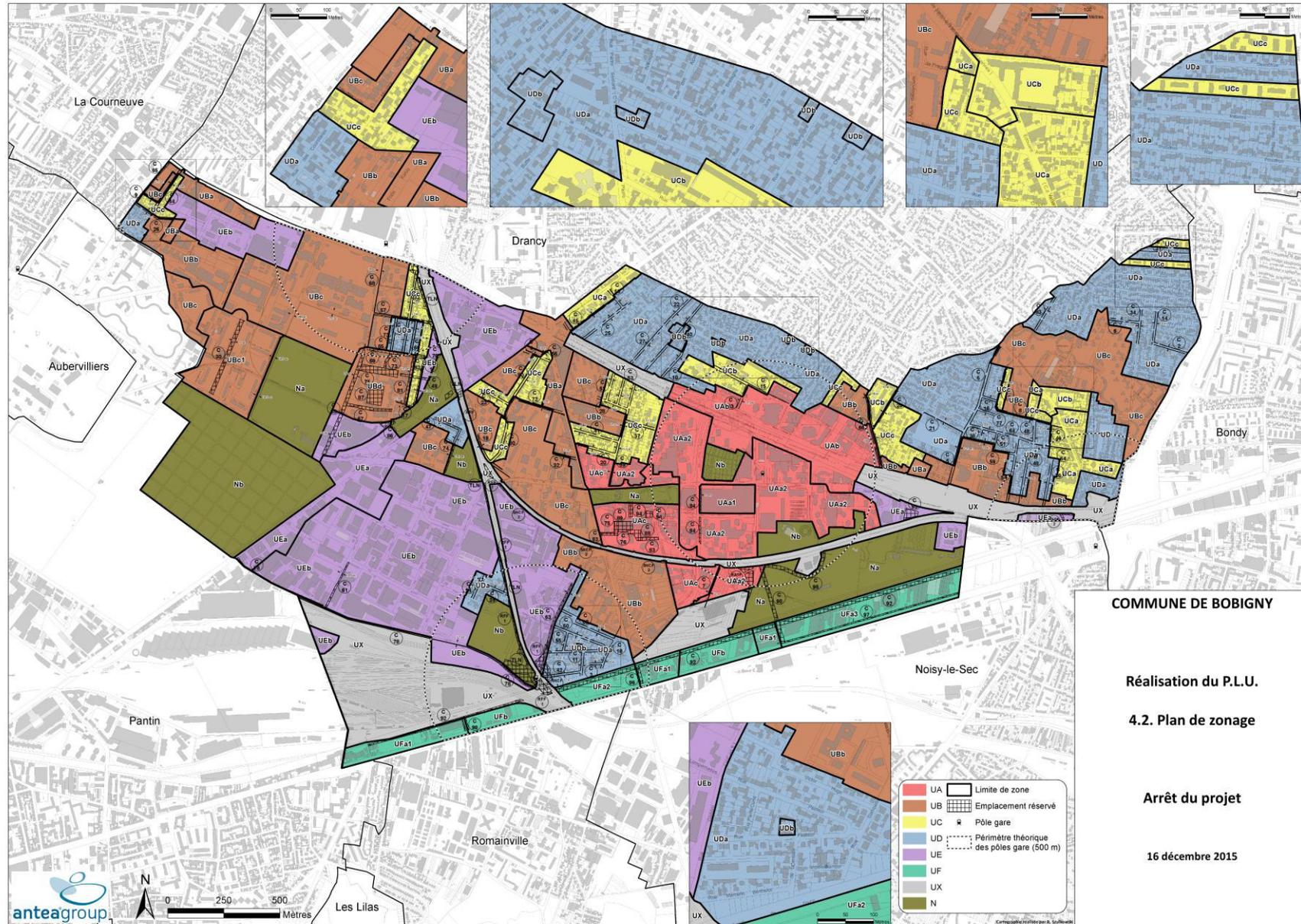
La zone UF correspond à l'extrême Sud de la commune situé entre le canal de l'Ourcq et la rue de Paris (Ex-RN3). Cette zone fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté, outil de réalisation de l'opération « Ecocité-canal de l'Ourcq ». Ce projet vise la requalification de ce secteur industriel en y intégrant une plus grande mixité et intensité tout en maintenant une activité productive.

Les dispositions réglementaires visent à faciliter la mise en œuvre du projet. La réglementation permet d'atteindre les objectifs du projet en introduisant une mixité d'usages permettant de lier habitat, commerce et activité. Toutefois, afin de pérenniser les activités présentes et d'apporter une nouvelle dynamique économique au secteur, un espace à dominante d'activités est maintenu.

Le règlement de cette zone est conçu pour obtenir une haute qualité architecturale, environnementale et urbaine du bâti. Des espaces de respirations sont obtenus à travers les règles d'implantation des constructions. Une haute qualité environnementale est exigée grâce à l'introduction dans le règlement de dispositifs garantissant la performance énergétique et environnementale des constructions. Pour favoriser un traitement qualitatif des espaces libres, le stationnement de surface n'est pas autorisé.

**- Zone UX**

La zone UX s'étend sur les infrastructures ferroviaires de la commune. Elle permet la construction des installations nécessaires à l'implantation des futurs réseaux de transport public. Cette zone n'a pas vocation à accueillir des constructions, à part les constructions nécessaires à l'entretien et à la logistique du fonctionnement des voies.



## **9. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

Le PLU a fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas pour définir s'il y avait lieu de procéder à une évaluation environnementale du document.

Par décision N°93-005-2015, l'autorité environnementale a dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale l'élaboration du PLU de Bobigny en application de l'article R.121-141-1 du code de l'urbanisme.

### **9.1. INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE**

Les objectifs de construction de logements établis sur la commune sont en cohérence avec le Plan Local de l'Habitant d'Est Ensemble. Ils s'élèvent à environ 438 logements / an sur les 10 prochaines années dont 20 % de logements sociaux.

Le PLU tend vers une gestion optimale et maîtrisée du foncier sur les espaces déjà urbanisés. Cette gestion est rendue possible par un important potentiel de renouvellement urbain notamment sur le centre-ville et au sud du canal de l'Ourcq.

Ces projets de développement et de renouvellement permettent à la ville de maintenir 75% de son tissu pavillonnaire et de la trame de jardins associée.

Le projet de PLU tend vers une baisse de l'artificialisation du territoire communal.

### **9.2. INCIDENCES SUR LE SOL ET LE SOUS-SOL**

Le territoire est concerné par le risque d'effondrement de terrain par dissolution des poches de gypse et le risque retrait-gonflement d'Argile. Pour limiter les

impacts possibles, le règlement du PLU indique que les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées que si cela ne présente pas de risques sanitaires ou techniques du fait de l'imperméabilité des sols ou des risques de dissolution du gypse.

Le PLU prévoit la réalisation de deux nouvelles gares ou pôles de transport à proximité des deux sites BASOL : ELM Leblanc et Paramelt. Dans une logique d'intensification urbaine et de valorisation des infrastructures de transports en commun, le PLU prévoit le renouvellement et la requalification urbaine des secteurs situés à proximité de ces nouveaux pôles gares. Ces projets vont être l'opportunité de réaliser les études et programmes d'actions nécessaires à la dépollution des sites et leur valorisation par des programmes mixtes (habitat, logement, activité).

### **9.3. INCIDENCES SUR L'EAU**

Le territoire de Bobigny est inscrit en Zone de Répartition des Eaux pour la nappe de l'Albien-Néocomien. Ce classement permet d'assurer une gestion durable des eaux souterraines. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit la possibilité de développement de la géothermie en dehors de la nappe profonde de l'Albien-Néocomien. Il limite ainsi l'incidence sur cette nappe.

La commune est également soumise au risque inondation par débordement de nappe sur la partie centrale de son territoire. Sur cette partie centrale se trouvent des secteurs pavillonnaires, des secteurs de grands ensembles et le centre-ville. Sur ces secteurs de sensibilité forte à très élevée, le niveau d'imperméabilisation du sol évoluera peu, compte tenu de l'objectif de maintien des espaces verts et ouverts, également de la pérennisation des formes urbaines avec une faible emprise au sol, et de l'imperméabilisation déjà très forte du centre-ville.

Le seul milieu hydraulique de surface qui traverse Bobigny est le canal de l'Ourcq dont la qualité est mauvaise. Le PLU ne prévoit pas le développement d'activités

supplémentaires le long du canal mais plutôt une restructuration et une qualification des activités notamment dans le cadre du projet Ecocité.

De façon générale, le PLU encourage et incite au développement des dispositifs de rétention / réutilisation de l'eau à la parcelle comme au développement des toitures terrasses végétalisées. Le territoire de Bobigny étant concerné par le risque fort d'inondation, il faut limiter fortement l'imperméabilisation des sols et les risques de débordement du réseau d'eaux pluviales.

#### **9.4. INCIDENCES SUR LES PATRIMOINES URBAINS ET PAYSAGERS**

---

Deux zones archéologiques sont présentes sur le territoire de Bobigny. Tout aménagement sur ces zones sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur afin de limiter l'incidence sur le patrimoine archéologique.

Les quatre monuments inscrits au registre des monuments historiques répertoriés (Hôpital Avicenne, cimetière musulman, ancienne gare de déportation et Bourse du travail) grèvent la partie Ouest et centrale du territoire communal de périmètres de protection associés. Ces derniers, à l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France, ont fait l'objet d'une procédure de périmètres de protection modifiés. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables propose la valorisation des patrimoines de la ville en les mettant en lien et en travaillant sur la qualité des espaces publics.

Enfin, le cimetière musulman est maintenu en zone naturelle.

L'incidence du PLU sur le patrimoine archéologique et les monuments historiques est ainsi positive.

La commune de Bobigny est située au cœur d'un paysage de qualité structuré par le canal de l'Ourcq, la corniche des forts et la ceinture verte de la Seine-Saint-Denis.

Le PLU prend en compte les spécificités paysagères de la ville et des quartiers dans leur réaménagement et le renouvellement urbain.

Le projet prévoit également une requalification des entrées de ville, ce qui aura une influence positive sur la ville dans son ensemble.

Dans ce cadre, le PLU aura une incidence positive sur le patrimoine paysager.

#### **9.5. INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE NATUREL**

---

En réponse aux enjeux environnementaux définis, le PLU met en avant la préservation nécessaire du patrimoine naturel qui qualifie le territoire de Bobigny. Les espaces verts remarquables font l'objet de mesures que sont la limitation de l'imperméabilisation dans le tissu pavillonnaire, le maintien des alignements d'arbres et la préservation de certains arbres isolés remarquables, le fait de favoriser l'agriculture sur sol ou toiture, le maintien en zone naturelle des espaces verts remarquables du territoire, l'aménagement d'un grand axe vert Est-Ouest et la valorisation paysagère de la couverture de l'autoroute.

#### **9.6. INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE**

---

Pour améliorer la qualité de l'air, le PLU affiche clairement la volonté de renforcer l'utilisation des transports en commun, mais également de développer la pratique des modes doux en améliorant notamment les liaisons inter-quartier et dans les quartiers.

Les infrastructures routières et ferroviaires génèrent du bruit sur l'ensemble du territoire de Bobigny, néanmoins, la ville est caractérisée par la présence de

plusieurs zones de calme. Sur l'ensemble de ces zones de calme, le PLU ne prévoit pas de développement d'activités génératrices de nuisances.

Le PLU prévoit, en outre, la limitation des nuisances à proximité des axes bruyants et / ou de les rendre plus urbains :

- En minorant les droits à bâtir à proximité ou en développant un rideau de bâtiments écrans non dédiés au logement mais aux activités tertiaires ou de service ;
- En partageant la voirie en faveur des modes doux et en améliorant la transition entre le bâti et la voirie.

Concernant la gestion des déchets, le PLU ne prévoit pas le développement de nouveaux équipements de traitement des déchets.

## 9.7. INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

---

Le PLU met en avant les potentiels de géothermie de surface sur des projets ponctuels et en profondeur à travers le réseau de chaleur du cœur de la ville existant actuellement alimenté par les énergies fossiles est potentiellement utilisable en géothermisation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables mentionne la possibilité de recourir et de développer l'ensemble des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

## 9.8. INCIDENCES SUR LA SANTE

---

Les orientations du PLU sont globalement positives sur la qualité de vie à Bobigny.

Le projet de ville met l'accent sur la consolidation de la trame verte et bleue communale et présente ainsi de nombreuses incidences positives sur le bien-être de l'individu et la santé.

Les mesures prévues dans le PLU visent par ailleurs à améliorer la qualité de l'air en réduisant les émissions de carbone en favorisant :

- Le renouvellement d'une partie du parc immobilier ;
- La création de logements peu consommateurs d'énergie ;
- Le recours aux dispositifs d'énergie durable ;
- La réduction des déplacements automobiles en incitant à l'usage de mode alternatifs.

Enfin, le PLU prévoit le développement du centre de médecine physique et de réadaptation et d'un pôle « sport et handicap » au sein du parc interdépartemental. Ceci aura ainsi une incidence positive en faveur de la mobilité pour tous et de la cohésion sociale.