

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

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

11. Résumé non technique de l'évaluation environnementale de la Modification Simplifiée n°2

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 février 2020

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 29 juin 2021

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec l'arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 mai 2022.

Mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°2022-61 en date du 15 décembre 2022

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec le projet d'extension du tribunal judiciaire de Bobigny approuvé par arrêté préfectoral du 24 mai 2023

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2023

Mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°A2023-2496 en date du 3 novembre 2023

Mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par arrêté n°2024_1298 en date du 5 juillet 2024

Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 11 février 2025



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

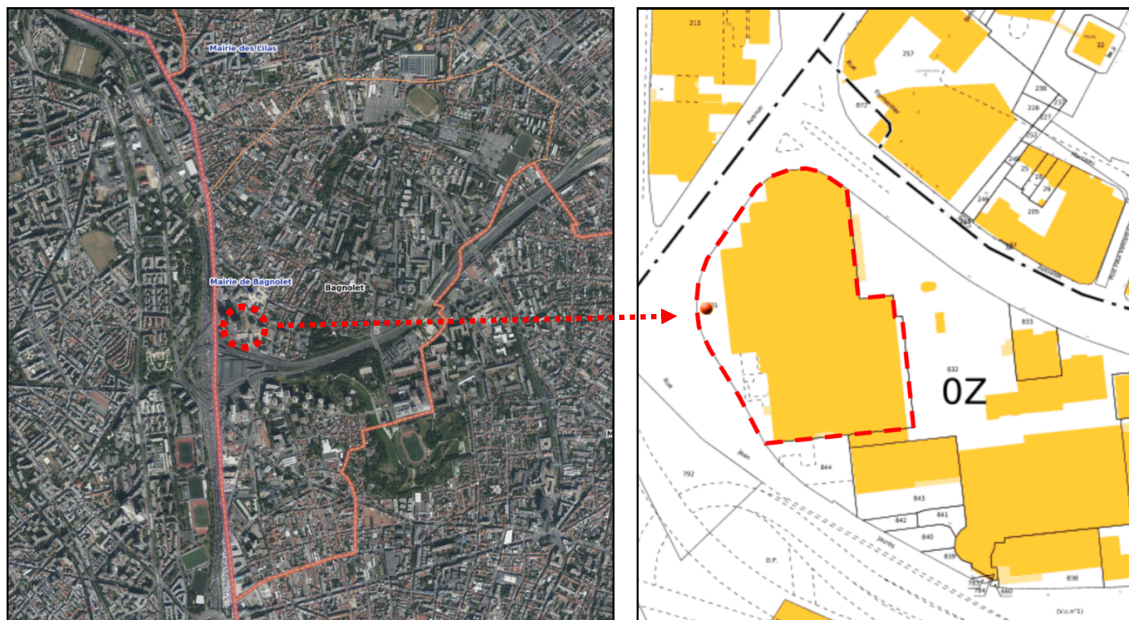
SOMMAIRE

Introduction	p 3
1) Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale	p 3
2) Méthodologie de l'évaluation environnementale	p 4
3) Présentation des motifs d'évolution du PLUi	p 5
4) État initial de l'environnement	p 7
3.1 Contexte physique	p 7
3.2 Paysage et patrimoine	p 8
3.3 Milieux naturels et biodiversité	p 12
3.4 Risques.....	p 13
3.5 Accessibilité	p 15
3.6 Nuisances sonores	p 16
3.7 Air, énergie, climat.....	p 17
3.8 Gestion de l'eau	p 20
3.9 Gestion des déchets.....	p 20
3.10 Enjeux.....	p 21
5) Justification du choix du site et de la programmation pour la réalisation du projet	p 22
6) Évolution de l'environnement sans mise en œuvre de la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble.....	p 24
7) Compatibilité avec les documents supra-communaux.....	p 24
8) Évaluation des incidences, mesures et indicateurs de suivi	p 25
8.1 Santé humaine	p 26
8.2 Paysage et patrimoine	p 29
8.3 Lutte contre le changement climatique.....	p 30
8.4 Qualité écologique.....	p 31
8.5 Consommation foncière	p 31
8.6 Risques et pollutions.....	p 32
8.7 Gestion de l'eau	p 33
8.8 Gestion des déchets.....	p 34
8.9 Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000	p 35
8.10 Analyse des incidences sur la vie sociale	p 35
8.11 Indicateurs de suivi	p 36

Introduction

Le PLUi d'Est Ensemble a été approuvé le 04 février 2020. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolutions, dont la dernière, la modification n°2 a été approuvée le 27 juin 2023.

La procédure de modification simplifiée n°2 concerne uniquement le territoire de la Commune de et plus particulièrement la parcelle Z 831 (8 761 m²) **occupée par les tours Mercuriales**.



Périmètre objet de la modification simplifiée n°2

1) Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences du PLUi sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts dommageables. Dans cet objectif, la démarche prévoit :

- la réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une « évaluation environnementale » du PLUi, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- la consultation d'une « autorité environnementale », de façon obligatoire à l'aval, pour exprimer un avis sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont le plan ou programme a pris en compte l'environnement ; cet avis est rendu public ;
- l'information et la consultation du public ;
- une information par le maître d'ouvrage sur la manière dont il a été tenu compte des résultats de la consultation du public et de l'avis de l'autorité environnementale.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble a été soumise à évaluation environnementale après avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

2) Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise, au titre de l'évaluation environnementale, le contenu du rapport de présentation.

- **Présentation et justification des évolutions du PLUi d'Est Ensemble ;**
- **Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux**, à partir d'une analyse de l'état initial de l'environnement ;
- **Présentation d'un scénario d'évolution de l'environnement envisageable dans l'hypothèse ou la modification simplifiée n°2 ne serait pas mise en œuvre ;**
- **Articulation avec les documents supra-communaux**, afin de s'assurer que les choix effectués ne sont pas en contradiction avec ces documents ;
- **Évaluation, au regard des dispositions du PLUi qui évoluent et des enjeux environnementaux du périmètre concerné**, s'il y a lieu, des incidences positives, neutres ou négatives et proposition, en cas d'incidences négatives, de mesures d'Évitement, de Réduction ou de Compensation (ERC) afin d'adapter, le cas échéant, les dispositions réglementaires du PLUi ;
- **Définition d'indicateurs de suivi** afin d'évaluer *a posteriori* les effets de la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée n°2 sur l'environnement ;
- **Réalisation d'un résumé non technique**, qui synthétise l'ensemble du dossier de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble ;

L'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble est exhaustive sur l'ensemble des domaines environnementaux. Cependant, elle est proportionnée aux enjeux du périmètre concerné par la procédure :

- ***L'exposition des résidents et usagers actuels et futurs du secteur de projet (UPBa3) aux pollutions sonores et atmosphériques ;***
- ***Le phénomène d'îlot de chaleur urbain. »***

Les difficultés rencontrées lors de l'évaluation environnementale sont les suivantes :

- Bien positionner le curseur entre les incidences qui relèvent du PLUi et celles directement liées au projet qui sera mis en œuvre. Idem pour les mesures ERC.
- Proportionner **de manière adéquate l'évaluation environnementale aux enjeux de la procédure de modification simplifiée n°2** étant donné que les évolutions réglementaires sont limitées. Il ne s'agit pas de réévaluer les dispositions en vigueur.
- Définir des mesures ERC adaptées :
 - dès lors que pour les thématiques : nuisances sonores, qualité de l'air et effet d'îlot de chaleur urbain, les enjeux dépassent la portée de la procédure ;
 - en tenant compte des dispositions en vigueur liées à la protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, qui ne peuvent pas être modifiées avec la présente procédure de modification simplifiée n°2.

3) Présentation des motifs d'évolution du PLUi

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi a été engagée afin de permettre la mise en œuvre d'un projet de redéveloppement des Tours Mercuriales, qui prévoit un usage mixte : hébergement hôtelier et hébergement (logements étudiants / jeunes actifs).

Cependant, le projet à l'étude est aujourd'hui incompatible avec une disposition du PLUi en vigueur ; l'interdiction de la sous-destination « hébergement » qui s'applique actuellement à la zone UA occupée par les Tours Mercuriales.

❖ Ambitions du projet

- Identité : Garder l'identité architecturale des tours.
- Environnement : Réinvestir la nature sur l'esplanade, sur les toitures de la salle de conférence et de la salle polyvalente (environ 1 000 m² chacune) et autour des tours afin de lutter contre les îlots de chaleur, mais également améliorer la performance énergétique des tours.

➔ Il est précisé que l'identification des tours au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (patrimoine bâti), empêche une renaturation plus importante. En effet, il n'est pas possible de créer des façades végétales.

- Dynamisme : Apporter de la mixité dans la zone avec un spectre large d'utilisateurs (étudiants, travailleurs, touristes)
- Ouverture sur l'extérieur : Rendre la tour aux habitants en offrant des commerces et des espaces communs partagés de qualité favorisant le vivre ensemble.

❖ Concertation

La procédure a fait l'objet d'une concertation qui n'a donné lieu à aucune observation. Une réunion publique s'est tenue le 16 octobre 2023 en présence des élus et du porteur de projet. Intervenu en dehors de la période de concertation relative à la modification simplifiée n°2 du PLUi (avant le lancement de la procédure par arrêté du Président en décembre 2023), elle a permis de présenter le projet de Redéveloppement des Tours Mercuriales.

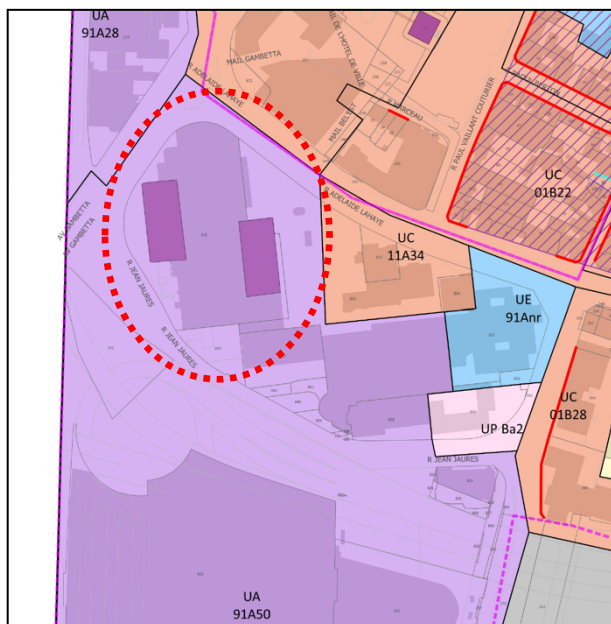
Elle a attiré entre 40 et 50 personnes. Les participants ont globalement exprimé leur enthousiasme sur la réalisation du projet à venir.

❖ Évolutions du PLUi

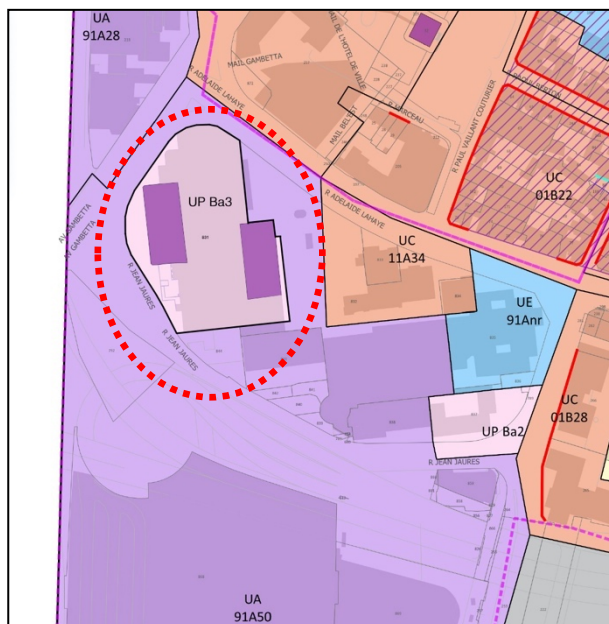
La procédure de modification simplifiée n°2 vise à **créer un secteur de projet UPBa3** : Projet « Tours Mercuriales » sur la Commune de Bagnolet, parcelle Z831, afin d'adapter les règles en vigueur et de permettre la réalisation du projet envisagé.

La procédure de modification simplifiée n°2 a pour effet de réduire de **0,87 ha** la zone UA au profit de la zone UPBa3.

Plan de zonage avant la modification simplifiée n°2



Plan de zonage après la modification simplifiée n°2



La création du secteur UPBa3 s'accompagne d'un nouveau règlement de zone. Les dispositions réglementaires sont reprises de l'ancienne zone UA (91A50) et adaptées aux besoins :

- **la sous-destination « Hébergement » est désormais autorisée ;**
- Compte tenu des caractéristiques du site : parcelle bâtie à environ 90% et en partie sur dalle, les objectifs de nature en ville sont adaptés :
 - Une part de 20% minimum de la superficie de terrain doit être traitée en coefficient de biotope. Le coefficient de biotope est donc plus adapté à la réalité du terrain et doit permettre une végétalisation également sur la dalle.
- ➔ L'emprise actuelle compte seulement 830 m² d'espaces verts de pleine terre, soit 9,5% de la superficie du périmètre.

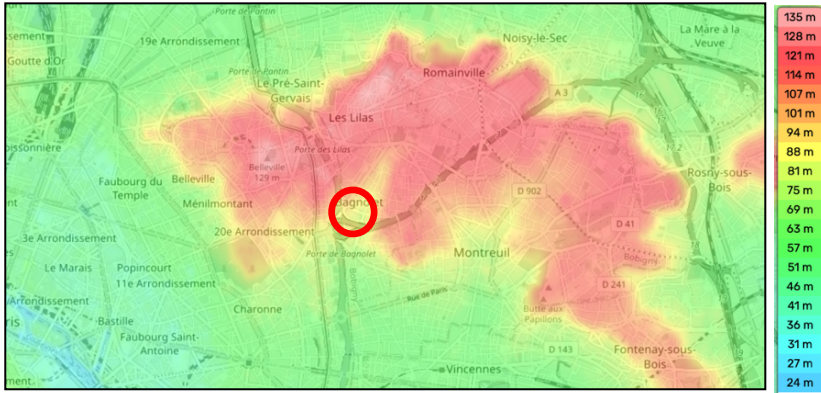
Les dispositions en vigueur qui s'appliquent au patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont maintenues :

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

4) État initial de l'environnement

Cette analyse porte sur l'ensemble des besoins répertoriés en matière d'environnement tels que les paysages, la consommation d'espaces, l'eau, l'énergie, le patrimoine naturel et bâti, les risques naturels, les nuisances, etc. Elle permet de caractériser l'état de l'environnement du périmètre objet de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble.

4.1 Contexte physique

THÈME	CONTEXTE
Relief	Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi s'inscrit dans un secteur en transition (88 m NGF) entre le « plateau », au nord de la commune et la « plaine » au sud.  <i>Carte du relief (Source fr-fr.topographic-map.com)</i>
Géologie	Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi est concerné par la couche « Marnes et Marnes du gypse ».
Réseau hydrographique	La commune de Bagnollet n'est pas concernée par la présence d'un cours d'eau. Cependant, l'aqueduc de la Dhuys traverse la commune en souterrain, au niveau du plateau.
Contexte hydrogéologique	Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 n'est pas compris dans le périmètre d'un SAGE. Une seule masse d'eau souterraine est présente sur le territoire de l'EPT Est Ensemble : Eocène du Valois (nappe de l'Yprésient) (HG104), qui est globalement considérée comme de « bonne qualité ». Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 n'est pas concerné par un périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine, ni situé à proximité.

4.2 Paysage et patrimoine

THÈME	CONTEXTE
Paysage	❖ <u>Occupation du sol</u> Dans le secteur de la Porte de Bagnolet, l'occupation du sol est plutôt mixte : espaces dédiés aux activités économiques, aux équipements, ainsi qu'à l'habitat collectif et est fortement marquée par la présence d'infrastructures de transports : autoroute A3 et boulevard périphérique. Toutefois, le quartier et ses environs est pourvu d'espaces verts, de squares et de parc accessibles à pied en environ 15 minutes depuis les tours Mercuriales. Occupation du sol (Institut Paris Région MOS 2021)

THÈME	CONTEXTE
Paysage	❖ Description du site et de ses abords Les Tours Mercuriales, construites en 1975, constituent un ensemble immobilier emblématique de l'Est Parisien. Cet ensemble se compose : - des deux tours jumelles de 30 étages (plus un étage technique) d'une hauteur de 122 mètres. La qualité paysagère du site objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi réside dans ces deux tours, visibles de loin et qui servent de repère. - les deux tours sont construites sur un socle commun utilisé en mail d'accès aux tours, et qui comprend divers équipements (restaurant d'entreprise, salles de détente, cafétéria, salle de sport...), qui est aujourd'hui complètement fermé au public. Ce socle comprend : • un niveau rez-de-chaussée bas desservant les accès aux halls des tours et qui comportait des locaux communs destinés aux bureaux ; • deux niveaux de sous-sols (-1 et -2) avec des locaux techniques, les cuisines et les locaux d'archives. - d'un parvis : qui constitue l'accès principal - À l'entrée Nord, un bâtiment annexe, « espace de conférence », en simple rez-de-chaussée s'inscrit entre les deux tours. Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi est presque entièrement occupé par des constructions. Seul le terrain situé à l'Ouest de la tour Ponant est en pleine terre, avec des arbres de hautes tiges, magnolia ou pins (15 arbres) accompagnés de cépées (prunus) et arbustes persistants avec une haie plantée le long de la rue Jean Jaurès. La surface de pleine terre de la parcelle représente 830 m², soit, 9,5% de la superficie du périmètre objet de la procédure de modification simplifiée n°2. Les abords immédiats de la tour Levant, côté Est, sont engazonnés et arborés, du pied de la tour au cheminement piéton qui relie le parvis de l'hôtel de ville au pôle Gallieni. Cependant, cet espace ne fait pas partie du périmètre objet de la modification simplifiée n°2. L'environnement immédiat du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi est amené à évoluer vertueusement dans les 20 prochaines années dans le cadre du projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni. Ce projet de transformation poursuit notamment des objectifs de renforcement de la santé environnementale et d'urbanisme favorable à la santé. Il poursuit également un objectif de renaturation et de reconnexion de corridors écologiques entre le parc Jean-Moulin-Les-Guilands de Bagnolet et Montreuil et le square Séverine de Paris. À ce titre, les collectivités initiatrices de ce projet, dont les études d'approfondissement auront démarré au quatrième trimestre 2024, privilégient des scénarios ambitieux en matière de changement du site favorable à la santé, notamment celui de l'enfouissement total des bretelles de l'échangeur A3.

THÈME

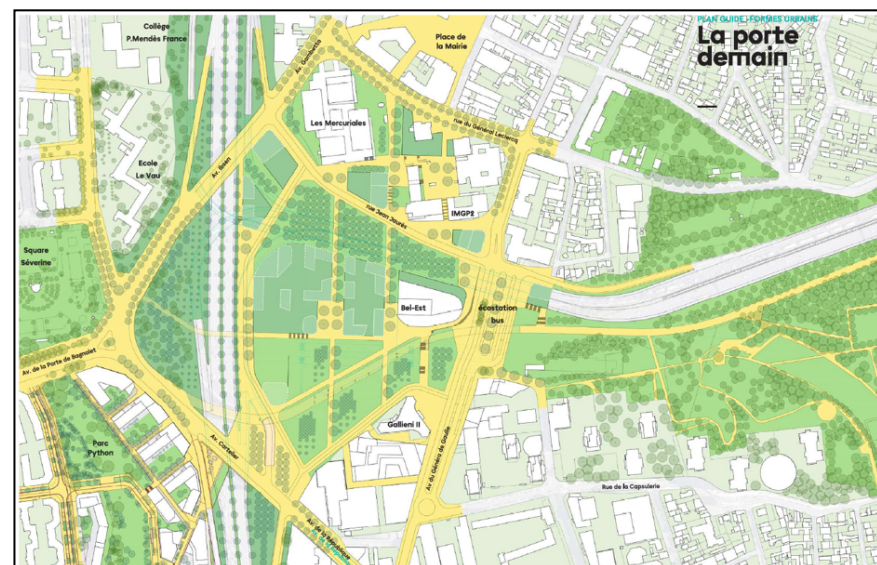
Paysage



Légende

- Périmètre du projet
- ➔ Accès véhicules
- ➔ Accès modes doux
- Arbres
- Haies et arbustes
- Surface enherbée
- Végétation grimpante
- Frange paysagère/tampon avec les bretelles d'autoroute

CONTEXTE



Les intentions du projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni

Source :

ZCCS + OKRA + RRA + INGETEC + INTENCITE + VOLTERE + LOGICITE (EVL) + EPICEUM
ETUDE URBAINE PRÉ-OPÉRATIONNELLE PORTE DE BAGNOLET - GALLIENI | PHASE 2/3 - SCENARI 6 PLAN GUIDE | RAPPORT DE PHASE | 03/2024 | D.0558

THÈME

CONTEXTE

Patrimoine

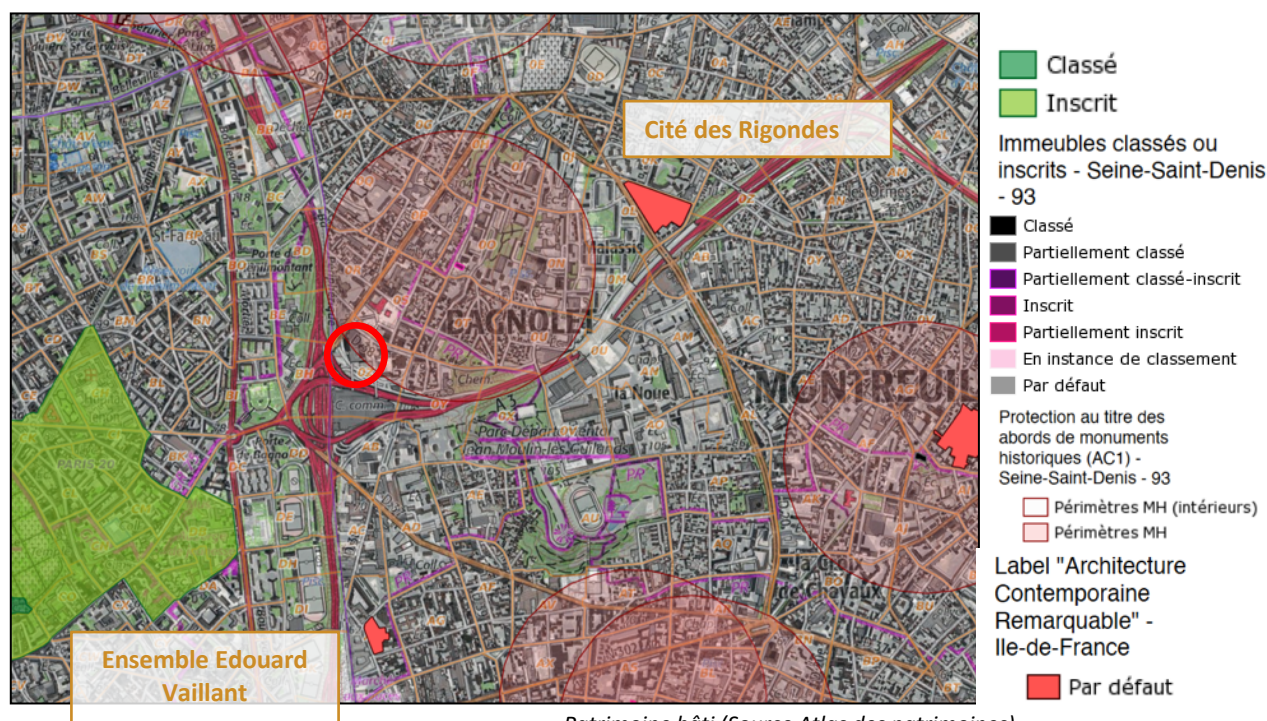
Le périmètre objet de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi est en partie compris dans le périmètre de 500 m des abords de l'Église Saint-Leu Saint Gilles.

Les deux tours Mercuriales sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme par le PLUi en vigueur comme patrimoine remarquable bénéficiant d'une protection forte. Pour ce niveau de protection, le PLUi :

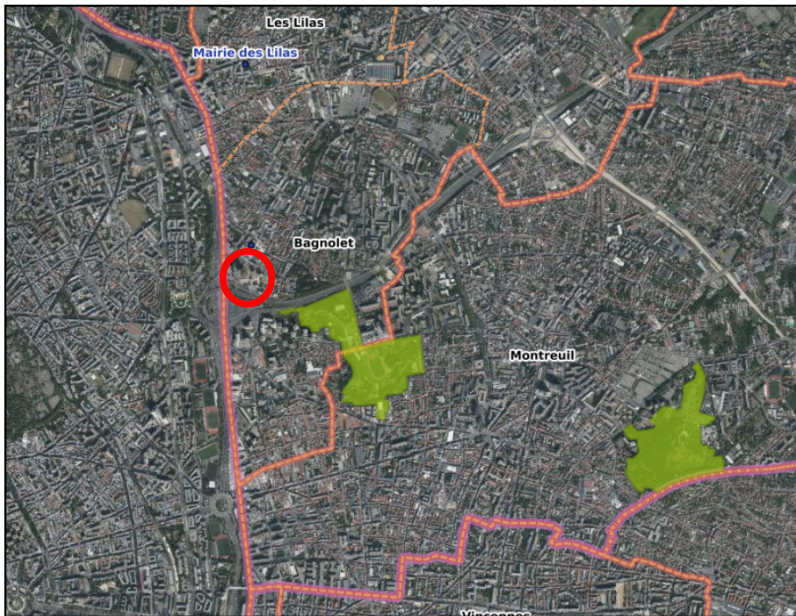
- autorise des extensions et des démolitions partielles ;
- interdit l'isolation par l'extérieur.

Caractéristiques principales à préserver ou mettre en valeur : bâtiments dans toutes ses caractéristiques et notamment parois de façade, hauteur.

Dans le cadre de la révision allégée, dont le projet a été arrêté le 24 septembre 2024, les Tours Mercuriales ont été maintenu en tant qu'élément patrimonial.

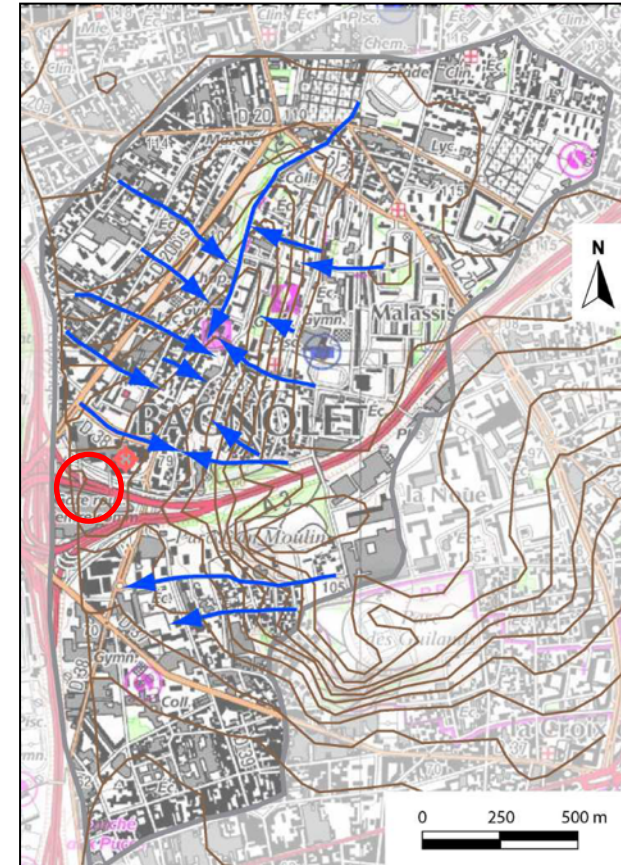


4.3 Milieux naturels et biodiversité

THÈME	CONTEXTE
Zones humides	Aucune enveloppe d'alerte potentiellement humide n'est identifiée sur la zone objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi.
Espaces naturels inventoriés et sites naturels sensibles	Le secteur objet de la modification simplifiée n°2 n'est pas concerné par un espace naturel protégé ou inventorié. Il est cependant situé à proximité du Parc Jean Moulin – Les Guilands (environ 350m) : - Site Natura 2000 Directive Oiseaux « Sites de Seine-Saint-Denis » - ZNIEFF de type 1 : Boisements et prairies du parc des Guilands - Espace Naturel Sensible (ENS)  <i>Périmètre Sites de Seine-Saint-Denis (Source INPN – MNHN)</i>
Les continuités écologiques	Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 n'est pas directement concerné par les objectifs du SRCE, mais se situe en limite d'une continuité dite « <i>en contexte urbain</i> ». Il s'agit plus particulièrement d'une « <i>liaison reconnue, pour son intérêt écologique</i> » correspondant à la Rue Adélaïde Lahaye. Elle fait notamment le lien avec le Parc Départemental Jean-Moulin-les-Guilands, à l'est, et les espaces verts situés sur le plateau (Pantin, Romainville, Les Lilas), au nord. Au PLUi en vigueur, qui décline la TVB régionale, le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi n'est pas situé en continuité d'un corridor ou réservoir, ni dans un espace tampon. Il est cependant concerné par l'objectif suivant : « protéger les abords des grandes infrastructures routières et ferroviaires ».

4.4 Risques

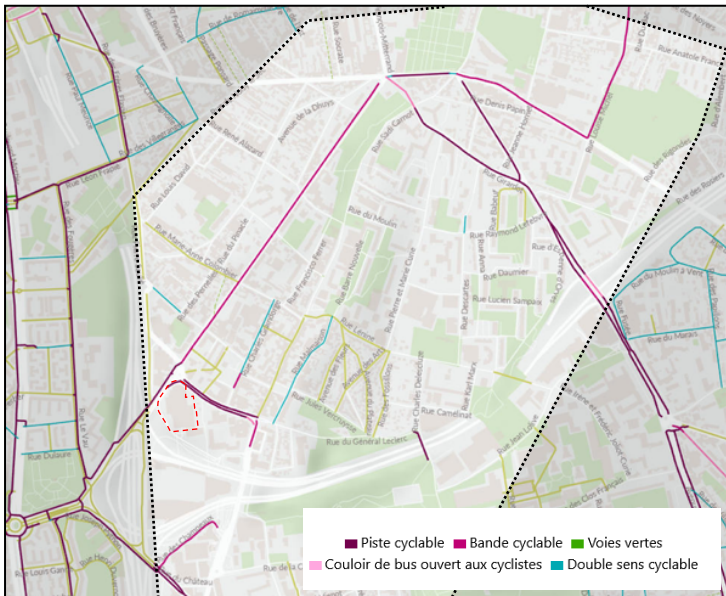
THÈME	CONTEXTE
Risques naturels	Aucun PPRn n'est approuvé sur la commune de Bagnolet. Un PPRMt a été prescrit le 31 mars 2004 par arrêté préfectoral pour toute la ville. Le règlement et le zonage ont été élaborés et seront soumis à enquête publique au cours du second semestre 2024. Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 n'est pas concerné par des aléas liés à la présence d'anciennes carrières, ni par le projet de zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux Mouvements de terrain. La zone objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi est concernée par un risque lié aux remontées de nappe : zones potentiellement sujette aux inondations de caves fiabilité moyenne. Les parkings souterrains du périmètre peuvent donc être concernés. La commune de Bagnolet est concernée par le risque d'inondation par ruissellement en cas de fortes pluies. La zone objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi étant située entre le plateau et la plaine peut être concernée par ce risque. Cependant, l'eau aura tendance à suivre l'axe de la rue Adélaïde Lahaye, en pente selon un axe ouest-est. Le risque inondation est déjà pris en compte grâce à un cuvelage présent sur les voiles et poteaux en périphérie du bâtiment. La zone objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi, comme la majeure partie de la commune de Bagnolet, est concernée par un aléa fort au retrait-gonflement des argiles. Ce risque touche surtout les maisons individuelles et rarement les immeubles, dont les fondations sont plus profondes et la structure plus rigide.



Axe de ruissellement (Source État initial de l'environnement de l'ex PLU de Bagnolet)

THÈME	CONTEXTE
Risques technologiques	Le principal risque de transport de matières dangereuses sur la Commune est celui lié au transport de marchandise sur les grands axes routiers, où circulent des poids-lourds. Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 est longé par des axes routiers importants qui peuvent être concernés par le risque de TMD : autoroute A3, avenue Gambetta, boulevard périphérique. La frange ouest du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 est également située en limite d'une bande de servitude relative à une canalisation de transport d'hydrocarbures. Aucun site SEVESO n'est recensé sur le périmètre objet de la procédure de modification n°2 du PLU, ni à proximité. Aucun périmètre de servitude liée à une ICPE concerne le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi. Toutefois, le périmètre est : - concerné par une ICPE (SAS Foncière Les Mercuriales) au régime de l'enregistrement : « installation de refroidissement et de combustion ». Il s'agit de la chaufferie des bâtiments. - située à proximité d'une antenne relais (de l'autre côté de l'avenue Gambetta au 7), soumise au régime de l'enregistrement. Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 n'est pas identifié comme un site pollué ou potentiellement pollué, ni référencé dans la base des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Les tours Mercuriales, aujourd'hui vacantes, étaient à usage de bureau. Cette activité n'était pas de nature à générer une pollution des sols. Il est également éloigné des périmètres les plus proches. Canalisations de transport de matières dangereuses - Gaz naturel - Hydrocarbures - Produits chimiques <i>Canalisation de transports de matière dangereuse (Source Géorisques.gouv)</i>

4.5 Accessibilité

THÈME	CONTEXTE
Accès routier	Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 est situé à proximité de l'échangeur de la Porte de Bagnole. Carrefour important de l'Est parisien, le site profite donc de la desserte des grands axes routiers notamment l'A3 et le boulevard périphérique. Ces axes supportent un trafic routier important : (Source : Dynalogic : Étude urbaine pré-opérationnelle Porte de Bagnole-Gallieni) - Échangeur de Bagnole : environ 300 000 à 400 000 véhicules par jour (Part du flux local = 10 à 15%) - Autoroute A3 : environ 100 000 à 200 000 véhicules par jour - Boulevard Périphérique : environ 200 000 à 250 000 véhicules par jour
Transports en commun	Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi, bénéficie d'une bonne desserte en transports communs : - Ligne de métro 3, située à moins de 500 m est accessible en 10 minutes à pied depuis le site ; - 5 lignes de bus desservent l'arrêt La Poste, à proximité immédiate du site (76,102, 122, 318 et 351)
Modes doux	Le périmètre est accessible au vélo grâce à la présence d'une piste cyclable située le long de la rue Adélaïde Lahaye, qui fait la liaison avec celle existante sur l'avenue Gambetta, permettant une très bonne accessibilité à Paris. À proximité, deux stations de vélos en libre-service sont accessibles : rue Raoul Berton à 200m et rue des Champeaux (à 500 m). Le périmètre comporte différents accès pour les piétons, dont un situé au carrefour de la rue Adélaïde et de l'avenue Gambetta. Il est également possible de rejoindre les Tours via le cheminement piéton qui fait la liaison entre le centre commercial et le parvis de l'hôtel de ville. Plusieurs projets et actions vont renforcer les mobilités douces dans l'environnement du périmètre : - projet de transformation de la Porte de Bagnole-Gallieni - mise en œuvre des différents plan mobilités ou vélo, du Département (volonté de rendre cyclable toutes les Routes Départementales (RD), d'Est Ensemble et de la Commune de Bagnole (plan vélo 2023-2030).  Aménagements cyclables (Source : Géovélo / OSM pour IDFM)

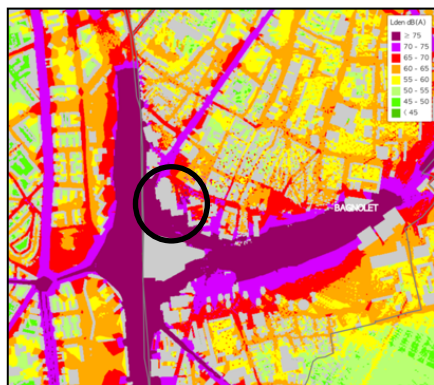
4.6 Nuisances sonores

CONTEXTE

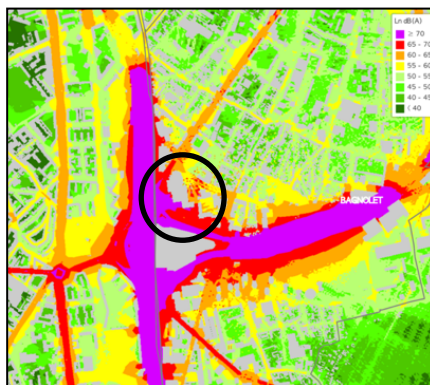
Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi se situe dans un environnement marqué par d'importantes infrastructures routières : en premier lieu le périphérique parisien et l'autoroute A3, mais également l'avenue Gambetta (D20B) et la rue Adélaïde Lahaye (D38).

Sur le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi, le trafic routier constitue la principale source de nuisance sonore. Le niveau sonore global, à l'extérieur des bâtiments, est supérieur à 60 db et supérieur à 75db au plus près de l'Autoroute A3 et du boulevard périphérique.

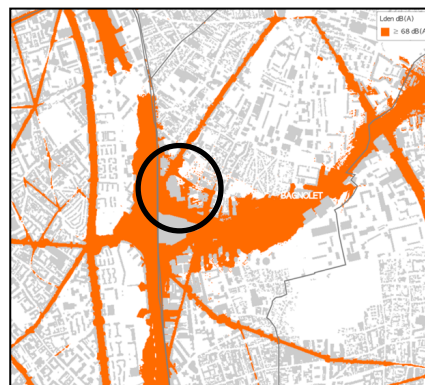
Le périmètre se situe dans une zone susceptible de contenir des bâtiments dont les façades sont exposées à un niveau sonore moyen d'au moins 68 dB (A) sur 24h et de 62 dB (A) la nuit, soit des valeurs supérieures aux valeurs réglementaires, à partir desquels le bruit est mauvais pour la santé.



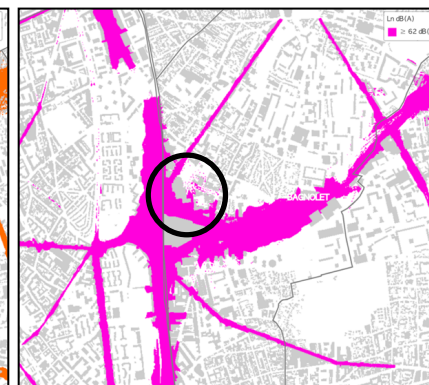
Carte du bruit des transports – bruits cumulés jour-soir-nuit (Bruitparif 2022)



Carte du bruit des transports – bruits cumulés nuit (Source Bruitparif 2022)



Bruit routier - Carte de dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden (Bruitparif 2022)



Bruit routier - Carte de dépassement de la valeur limite réglementaire de 62 dB(A) pour l'indicateur Ln (Bruitparif 2022)

Toutes les infrastructures routières qui entourent le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Ainsi, les nouvelles constructions à destination de bâtiments d'habitation, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Plusieurs outils et actions permettent aujourd'hui d'agir en faveur de la réduction des nuisances sonores : baisse des limitations de vitesses, diminution globale du trafic, amélioration des revêtements phoniques des chaussées, etc. **Elles trouvent leur traduction dans les PPBE qui concernent Est Ensemble.**

Est Ensemble est engagé dans la lutte contre les nuisances sonores. Certaines de ces actions impacteront favorablement et directement le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi et son environnement immédiat : Projet de transformation de la **Porte de Bagnollet-Gallieni**, avec l'enfouissement des voies de circulation et le développement des mobilités douces, **démarche « Autoroutes Apaisées » portée par l'EPT Est Ensemble, dont l'une des ambitions vise en premier lieu la renaturation pour atteindre 10 m² d'espace vert par personne, au lieu de 6 m² actuellement, à l'horizon 2030.**

4.7 Air, énergie, climat

THÈME	CONTEXTE
Qualité de l'air	Source Airparif - Bilan annuel de la qualité de l'air 2023 : L'amélioration de la qualité de l'air se poursuit en Île-de-France : « les niveaux de pollution de l'air constatés en 2023 poursuivent la baisse enregistrée depuis deux décennies ». Le périmètre se situe dans un environnement où les valeurs limites sont dépassées pour le dioxyde d'Azote NO² et au-dessus de l'objectif de qualité pour les particules PM₁₀. Cela s'explique par la proximité d'importantes infrastructures de transports routières : autoroute A3, périphérique et avenue Gambetta. Particules PM_{2.5} Dioxyde d'azote NO₂ Particules PM₁₀ Ozone O₃ -40% -35% concentrations moyennes TENDANCES sur 10 ans stable impact santé AIR PARIF Dioxyde d'azote NO₂ Moyenne annuelle (µg/m³) Dioxyde d'Azote NO² (Source Airparif 2022) Particules PM₁₀ Moyenne annuelle (µg/m³) Particules – PM₁₀ (Source Airparif 2022) Est Ensemble est engagé dans l'amélioration de la qualité de l'air. Certaines de ces actions impacteront favorablement et directement le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi et son environnement immédiat : Projet de transformation de la Porte de Bagnollet-Gallieni, avec l'enfouissement des voies de circulation et le développement des mobilités douces, démarche « Autoroutes Apaisées » portée par l'EPT Est Ensemble, dont l'une des ambitions vise en premier lieu la <i>renaturation pour atteindre 10 m² d'espace vert par personne, au lieu de 6 m² actuellement, à l'horizon 2030, Plan arbre</i> (20 000, dont 1 600 pour Bagnollet), révision du PCAET (2024-2030), modification n°3 du PLUi pour intégrer les nouveaux objectifs, etc. De plus, la poursuite des politiques publiques mises en place au niveau européen, national et régional doit également contribuer à poursuivre l'amélioration de la qualité de l'air : Zone à Faibles Émissions (ZFE), développement des véhicules électriques.

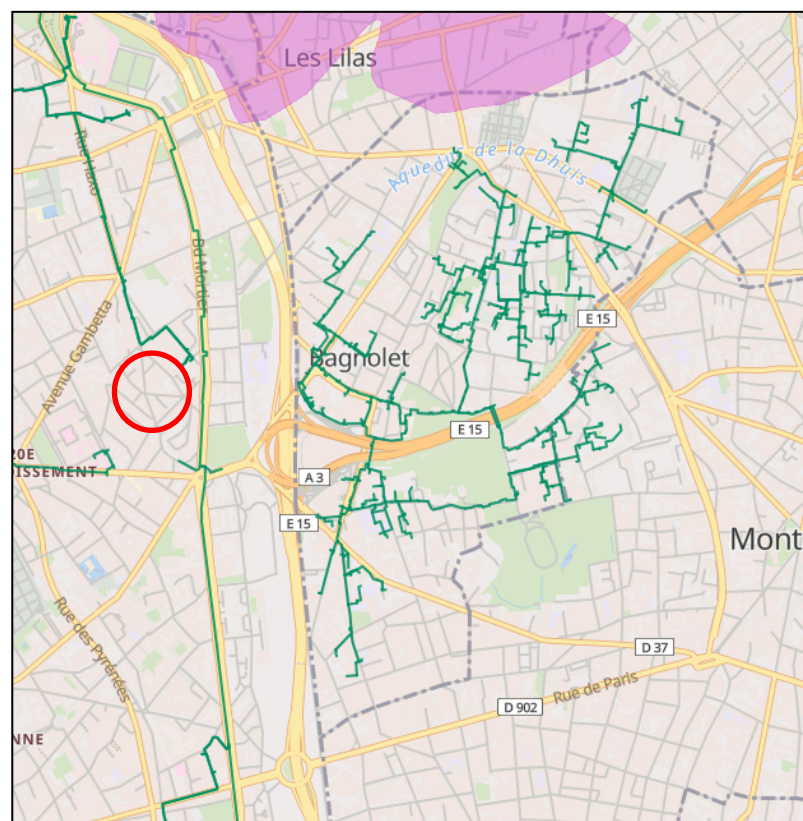
THÈME

CONTEXTE

Énergie

Les Tours Mercuriales présentent de mauvaises performances énergétiques et thermiques.

Bagnolet bénéficie d'un réseau de chaleur alimenté à 59% par de la biomasse. Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 est délimité par ce réseau.



Réseau de chaleur Source France Chaleur urbaine

- Réseaux de chaleur classés ①
- Réseaux de chaleur non classés
(tracé ou cercle au centre de la commune si tracé non disponible)
- Périmètres de développement prioritaire des réseaux classés ①
- Réseaux de chaleur en construction
(tracé ou zone si tracé non disponible) ①
- Réseaux de froid
(tracé ou cercle au centre de la commune si tracé non disponible)

THÈME

CONTEXTE

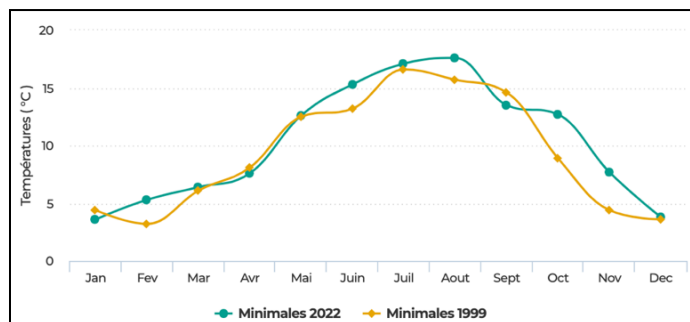
Climat

L'amplitude thermique annuelle est faible. La douceur de l'hiver peut s'expliquer en partie par l'influence océanique et le contexte urbain.

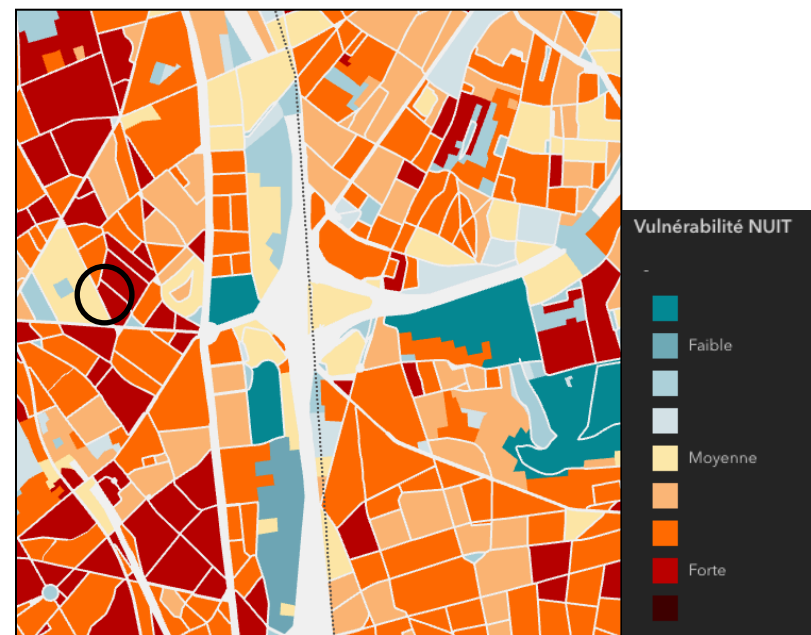
Comme l'Île-de-France, Bagnole est concernée par le changement climatique, qui se traduit notamment par une hausse des températures, accentuée par le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2, tout comme son environnement proche, est concerné par un niveau de vulnérabilité de 7 sur 9 (proche du niveau fort) et d'un aléa fort.

Son environnement très minéral, avec une très faible présence de végétation, mais aussi de par la proximité avec d'importantes infrastructures routières amplifient fortement ce phénomène.



Températures minimales à Bagnole en 1999 et 2022
(Source Linternaute.com d'après Météo France)



Vulnérabilité de nuit à l'effet d'îlot de chaleur urbain (IPR)

4.8 Gestion de l'eau

THÈME	CONTEXTE
Eau potable	En 2024, l'eau potable provient de captages (ou pompages) dans la Marne via une usine située à Neuilly-sur-Marne et dans la Seine via une usine située à Choisy-le-Roi, toutes deux gérées par le SEDIF : - L'usine de Neuilly-sur-Marne a une capacité maximale de production de 600 millions de litres/jour. La production moyenne est de 325 millions de litres/jour. - L'usine de Choisy-le-Roi a une capacité maximale de production de 600 millions de litres/jour. La production moyenne est de 302 millions de litres/jour.
Assainissement (eaux usées / eaux pluviales)	Eau publique par Est Ensemble assure la collecte des eaux usées et pluviales. Celles-ci sont ensuite acheminées à la station d'épuration d'Achères, gérée par le Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) avant rejet en Seine et en Marne de l'eau traitée. Le réseau d'assainissement d'Est Ensemble comprend d'une manière générale un ensemble de canalisations et collecteurs de type unitaire (348,5 km) : eaux usées et pluviales collectées dans un seul ouvrage.

4.9 Gestion des déchets

CONTEXTE
Est Ensemble dispose de la compétence « déchets » (collecte et traitement). Le traitement est délégué au SYCTOM, à l'exception des gravats, déchets verts et déchets dangereux. Une baisse des volumes des déchets sur l'ensemble du territoire et sur tous les flux est constatée : -7,6%, soit – 17 236t par rapport à 2021. En 2022, le ratio de déchets ultimes produits par habitant est inférieur au ratio de l'année 2019. (Baisse de 8% par rapport 2021 et de 4% par rapport 2019). Est Ensemble a l'objectif de réduire la production de déchets et de développer leur valorisation : « Plan Zéro Déchet » validé en 2021, avec l'objectif de réduire de 20% les quantités de déchets ultimes dans les déchets ménagers et assimilés entre 2021 et 2026. Enfin, le système de collecte et de gestion des déchets est dimensionné pour prendre en charge les déchets qui seront produits.

4.10 Enjeux

1/ Nuisances sonores et qualité de l'air : enjeux forts

En raison de la proximité immédiate du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 avec d'importantes infrastructures routières, qui supportent un trafic important, la qualité de l'air est dégradée et les nuisances sonores sont importantes.

Il y a donc un enjeu de garantir la santé des futurs usagers et employés.

2/ Paysage et effet d'îlot de chaleur urbain : enjeux forts

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2, très minéral (seulement 830m² d'espaces verts de pleine terre, soit 9,5% de la superficie), tout comme son environnement proche, est fortement concerné par le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Il y a donc un enjeu de qualité de vie et de santé humaine pour les futurs usagers et employés, notamment par le développement de la végétation.

3/ Patrimoine : enjeu faible

Les tours Mercuriales font parties du patrimoine et de l'identité du territoire.

De plus, le site objet de la modification simplifiée n°2 est en partie inscrit dans le périmètre des abords de 500 m d'un monument historique (Église Saint-Leu-Saint-Gilles).

Il y a donc un enjeu à préserver les éléments qui fondent les caractéristiques identitaires des tours et à ne pas impacter le monument historique.

Cet enjeu peut être qualifié de faible car les dispositions du PLUi en vigueur au titre de l'article L.151-19 CU encadrent strictement l'évolution des Tours Mercuriales et ne peuvent pas évoluer dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2.

4/ Gestion de l'eau et des déchets : enjeu faible

Le site est déjà bâti et dispose d'un usage de bureau. Cependant, **il y a un enjeu, en cas de changement d'usage, à garantir l'alimentation en eau potable du site, afin de couvrir les nouveaux besoins, et à en assurer le traitement des eaux usées et des déchets.**

5/ Risques naturels et technologiques : enjeu faible

Le périmètre est concerné par certains risques naturels (inondation par remontées de nappe et de retrait gonflement des argiles) et technologiques (transports de matières dangereuses, présence d'ICPE sur le site et dans son environnement proche).

Il y a donc un enjeu à assurer la sécurité sur le périmètre.

Cet enjeu peut être qualifié de faible car le site est déjà bâti et des réglementations spécifiques encadrent les ICPE, ainsi que le transport de matières dangereuses (SUP).

6/ Contexte physique, Milieux naturels et biodiversité : sans enjeu

Le site étant déjà bâti, ne jouant pas de rôle dans la trame verte et bleue, n'étant pas concerné par le réseau hydrographique, des zones humides, des espaces protégés ou inventoriés, **il n'y a pas d'enjeu identifié.**

Les enjeux environnementaux identifiés comme **FORTS** sont déjà largement pris en compte au niveau de l'EPT Est Ensemble, mais également aux échelles qui sont supérieures à Est Ensemble (Cf. pages 26 à 28)

5) Justification du choix du site et de la programmation pour la réalisation du projet

❖ Un site unique, avec de nombreux atouts environnementaux et sociaux

L'essence du projet est directement liée aux Tours Mercuriales. Il a pour objectif de valoriser ce patrimoine emblématique du territoire, comme cela est prévue par le PLUi (PADD et OAP). De plus, **le projet s'inscrit dans une stratégie globale de requalification de la Porte de Bagnole-Gallieni, avec pour objectif la mise en valeur de cette entrée majeure du territoire d'Est Ensemble, dont les Tours Mercuriales constituent un élément indissociable.**

■ **Un site adapté à la réalisation du projet qui présente des atouts environnementaux :**

- **réseau de chaleur**, qui permet de limiter l'impact carbone en exploitation ;
- **proximité du pôle multimodal Gallieni (entre 8 à 10 minutes à pied) ;**
- offre la possibilité de renforcer la **mixité fonctionnelle** du quartier ;
 - ⇒ **Ces deux derniers critères sont primordiaux dans le choix de localisation des résidences étudiantes. De plus, cette localisation permet d'assurer l'insertion des étudiants à la vie sociale et leur accès aux principales aménités.**
- proximité avec des espaces de nature en ville : Parc Départemental Jean Moulin - Les Guilands à Bagnole et Montreuil et le Square Séverine à Paris ;
- pas impacté par des risques naturels ou technologiques majeurs ;
- pas d'impact sur la faune, la flore, les zones humides ou les corridors écologiques ;
- **présente un potentiel de mutabilité immédiat**, sans artificialisation des sols.

■ **L'opération projetée permet sur ce site la production d'un nombre significatif de logements étudiants / jeunes actifs**

- un site d'implantation de premier choix pour une résidence étudiante :
 - forte connexion aux transports en commun et connexion avec le centre Paris ;
 - proximité avec plus de 55 universités et écoles d'études supérieures ;
- zone d'attractivité d'étudiants qui dépasse le périmètre de la ville de Paris intra-muros.
- **Progression du nombre d'étudiants projetés pour 2025 et un nombre de lits disponibles pour la même période qui révèle un besoin**

Prévision du manque de 'lits' pour satisfaire la demande			
Paramètres	Scenarion 1	Scenarion 2	Scenarion 3
Estimation en % d'étudiants prêt à vivre dans une résidence étudiante	11%	13%	15%
Nombre d'étudiants en 2025	776 913	776 913	776 913
Estimation de nombre de 'lits' nécessaires pour satisfaire la demande	85 460	100 999	116 537
Total estimé de 'lits' dans les résidences étudiantes en Ile-de-France en 2025	75 901	75 901	75 901
Différence entre offre et demande	9 559	25 098	40 636

Source : Xerfi, Escp Survey, DTT Analysis

(Source : étude de marché du cabinet Deloitte)

■ **Pour créer de nouveaux logements, la disponibilité foncière constitue le premier obstacle.** Par exemple, la Foncière Action Logement engage des opérations de transformation de bureau en logement pour répondre à la demande.

De plus, la Région Île-de-France, à travers son SDRIF-E, souhaite accélérer la transformation de bureaux en logements, notamment dans une logique de sobriété foncière.

■ **Enfin, les Tours Mercuriales elles-mêmes, constituant un élément patrimonial et paysager emblématique du territoire, sont une des raisons du choix du projet sur ce site.** Elles présentent un potentiel de transformation significatif ; que permettra l'opération, alors **que les tours présentent actuellement des signes de détérioration.**

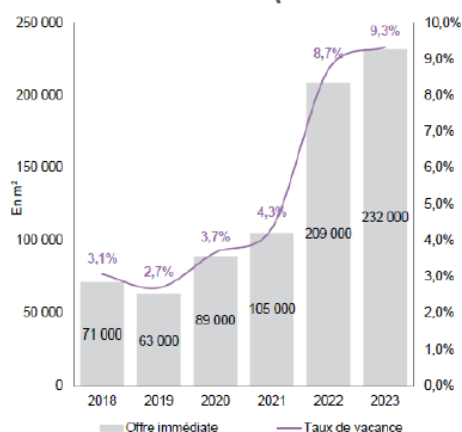
❖ La sous-destination « hébergement » une composante essentielle de l'opération

L'autorisation de la sous-destination « hébergement » constitue une composante essentielle du projet de requalification des Tours Mercuriales ; nécessaire au regard de l'ambition territoriale portée sur ce secteur, ainsi qu'à la viabilité de l'opération.

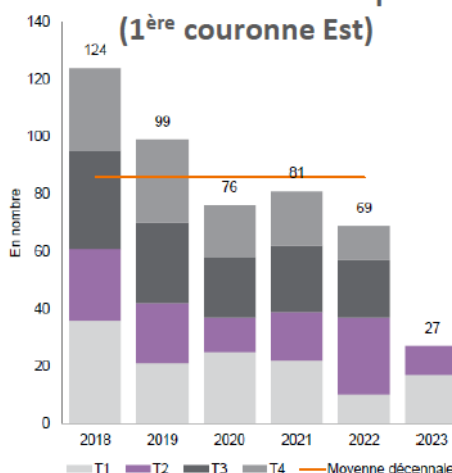
En effet, les Tours ont aujourd'hui une destination de bureau, mais sont entièrement inoccupées depuis 2021.

Le premier permis de construire délivré le 24 février 2020 pour une tour de Bureau et une tour Hôtel a été abandonné et retravaillé au regard de la dynamique du marché de l'immobilier de bureau. Cf. graphiques suivants)

Evolution de l'offre immédiate et du taux de vacance (1^{ère} couronne Est)



Evolution de la demande placée (1^{ère} couronne Est)



Parmi les autres destinations actuellement autorisées par le PLUi sur les Tours Mercuriales, aucune ne semble pertinente pour venir occuper entièrement l'une des Tours ; sauf en complément d'une autre destination et non en étant la destination principale des tours.

Ainsi, seule la destination hébergement, favorisant un usage mixte, présente à ce jour un projet viable et compatible avec la configuration des tours et leur localisation, et permet de répondre aux ambitions exprimées dans le PLUi (PADD et OAP).

6) Évolution de l'environnement sans mise en œuvre de la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble

Cette partie présente un scénario au fil de l'eau, faisant état des évolutions prévisibles de l'environnement dans l'hypothèse où la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi ne serait pas mise en œuvre, les dispositions actuelles continuant à s'appliquer en même temps que sont prises en compte les grandes tendances qui affectent le territoire concerné.

Il est précisé que le permis de construire accordé le 19/12/2022 sur la parcelle concernée par la procédure de modification n°2 du PLUi, en vue de la requalification des Tours Mercuriales comprenant : une tour de bureau et une tour d'hébergement hôtelier **a été abandonné au regard du contexte du marché de l'immobilier de bureau.**

Sans mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble, des évolutions positives sont prévisibles, notamment une amélioration de la qualité de l'air et une réduction des nuisances sonores, avec la poursuite des actions et politiques publiques.

Cependant, aucune amélioration des performances environnementales (énergétiques, thermiques, acoustiques) de la construction existante n'est attendue, ni au niveau du paysage.

En effet, un projet est viable notamment avec l'autorisation de la sous-destination « hébergement ». Ainsi, la présente procédure permettra la réalisation d'un projet qui aura des effets positifs, notamment en termes de végétalisation, d'isolation acoustique et de traitement de l'air.

7) Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le PLUi d'Est Ensemble doit être compatible ou prendre en compte les orientations fixées par les documents de planification de rang supracommunal qui s'imposent à lui (SDRIF-E en cours de révision, SCoT de la Métropole du Grand Paris, Plan de Mobilités d'Île-de-France (ex-PDUIF), SDAGE du bassin Seine-Normandie (SDAGE) 2022-2027, etc.).

L'élaboration du PLUi d'Est Ensemble en vigueur s'est fait en compatibilité et en prenant en compte les documents supra-communaux.

La procédure de modification simplifiée n°2 ne porte pas atteinte aux orientations du PADD (*Axe 1 « Vers une ville renaturée / Axe 3 « l'Héritage, la résilience et la transition écologique comme moteur d'une évolution maîtrisée »*), qui sont traduites dans les documents règlementaires : OAP (OAP Thématique Environnement / OAP territoriale « Faubourg » / OAP sectorielle « Faubourg-Fraternité-Coutures » / OAP thématique « Dynamique des espaces économiques »), plan de zonage et règlement.

Ces orientations n'étant pas modifiées, la modification simplifiée n°2 du PLUi est donc compatible ou prend en compte les documents supra-communaux.

L'objet même de la procédure répond à l'un des objectifs du projet d'aménagement régional du SDRIF-E « 3.1 Choisir son logement - Accélérer les transformations de bureaux en logements ».

Est-Ensemble dispose d'un PCAET pour la période 2024-2030. Sa mise en révision s'est faite de manière anticipée pour se conformer aux évolutions règlementaires et prendre en compte la stratégie environnementale de la Métropole du Grand Paris.

Il comprend également un Plan d'actions de réduction des émissions de polluants atmosphériques.

La mise en œuvre de plusieurs axes du PCAET va donc avoir des effets bénéfiques pour le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 et son environnement immédiat.

8) Analyses des incidences, mesures ERC et indicateurs de suivi

Cette partie analyse les incidences de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble sur l'environnement et propose en cas d'incidences négatives des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

Note liminaire : la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble ne remet pas en cause les objectifs affichés dans le PADD, qui sont traduits dans ses différents documents (OAP, zonage et règlement écrit).

Pour rappel (Cf. Rapport de présentation), la modification simplifiée n°2 a une portée limitée :

- à une parcelle déjà bâtie ;
- les dispositions proposées pour le secteur de projet (UPba3) sont reprises de la zone actuelle et adaptées sur 2 points notamment :
 - o autorisation de la sous-destination « Hébergement »
 - o nature en ville, au regard de l'occupation du sol actuelle*

* Au regard des dispositions du PLUi en vigueur qui encadrent le patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, avec notamment des dispositions particulières en matière d'emprise au sol et de nature en ville, cette évolution est sans incidence.

En préambule, il est rappelé qu'au stade de la procédure de modification simplifiée n°2, l'état initial de l'environnement mobilise des données bibliographiques issues des bases de données Airparif, Bruitparif, et Institut Paris Région (IPR).

Cependant, des études approfondies seront réalisées dans le cadre du projet (PC), notamment sur site (acoustique, qualité de l'air, effet d'îlot de chaleur urbain, faune/flore). De plus, des mesures sont déjà envisagées.

S'agissant des procédures environnementales, le projet entre dans le champ de l'examen au cas par cas. Ainsi, la MRAe sera consultée dans le cadre de cette procédure. Elle aura alors à décider de soumettre ou non le projet à évaluation environnementale.

Le maître d'ouvrage du projet réalisera alors toutes les études nécessaires, notamment sur site, afin de caractériser précisément les niveaux sonores, de qualité de l'air et d'effet d'îlot de chaleur.

Sur la base de ces études, le porteur de projet aura à mettre en œuvre les mesures de construction adaptées pour prendre en compte les enjeux identifiés.

Les études en cours, dont les résultats seront portés à la connaissance de la MRAE dans le cadre de l'instruction du PC, prévoient des équipements techniques en réponse à ces recommandations.

8.1 Santé humaine

Sont traitées ici les thématiques de qualité de l'air et de nuisances sonores, qui sont étroitement liées.

Incidences	Mesures
❖ <u>Positives</u> L'autorisation de la sous-destination « hébergement » sur le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi constitue une opportunité, au regard du positionnement du site par rapport aux mobilités douces et l'offre de transports en commun, et en comparaison de l'usage actuel de bureau, de limiter fortement l'usage des véhicules individuels motorisés. De plus, en autorisant la sous-destination hébergement, le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi réduit de fait la part des salariés de bureau (destination actuelle) exposée aux nuisances sonores et de qualité de l'air. En effet, ces usagers présents la journée étaient très exposés aux nuisances sonores et à une mauvaise qualité de l'air, période où les flux routiers sont les plus importants. ❖ <u>Neutres</u> L'autorisation de la sous-destination hébergement n'est pas de nature à générer des nuisances sonores pour les utilisateurs du site, ni pour les riverains. Au niveau de la végétation en place, l'évolution du PLUi est sans incidence. En effet, les bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme bénéficient dans le PLUi en vigueur de dispositions particulières en matière d'emprise au sol et de nature en ville.	❖ <u>R - Réduction</u> Le PLUi en vigueur traite déjà de cette thématique de manière transversale dans ses différents documents (dispositions réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales, OAP sectorielle « Le Faubourg », OAP thématique « Mobilités », etc., mais plus particulièrement dans l'OAP « Environnement » et son volet « santé, risques et nuisances »). Celle-ci impose la réalisation d'études approfondies pour les projets localisés au sein des secteurs cumulant au moins 2 nuisances. Ces études devront démontrer l'impact favorable de ces opérations d'aménagement sur la santé dans leur forme et leur programmation. Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 est directement concerné par ces dispositions. Cette démonstration passe nécessairement par la réalisation d'études spécifiques sur site (qualité de l'air, nuisances sonores...) et la mise en place de mesures adaptées dans le projet. Cela se fera dans le cadre de l'étude d'impact environnemental du projet. Les dispositions réglementaires du PLUi d'Est Ensemble en vigueur, qui sont maintenues dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°2, permettent de garantir que les projets qui seront autorisés sur le nouveau secteur UPBa3 n'engendreront pas de risques pour la santé des nouveaux usagers des Tours. ❖ <u>Autres mesures, actions et politiques publiques visant à réduire ces nuisances</u> La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble ne pourra pas réduire à la source ces nuisances. Cependant, plusieurs actions concourent à atteindre cet objectif et permettront sur le long terme d'améliorer la qualité de l'air et de réduire les nuisances sonores qui impactent le périmètre.

Aussi, l'adaptation du coefficient de biotope sur le secteur de projet UPba3 est de pouvoir définir un objectif atteignable et réaliste au regard des caractéristiques du site existant. La réalisation du projet, qui sera permis par l'approbation de cette procédure de modification simplifiée n°2, ne pourra donc que développer la végétation sur le périmètre. ❖ Négatives L'autorisation de la sous-destination « hébergement » a pour effet d'exposer une nouvelle population à ces nuisances. Cependant, le PLUi en vigueur prévoit déjà des dispositions réglementaires afin de prendre en compte le cumul de nuisances, dont le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi est concerné. Celles-ci sont rappelées dans la partie Mesures de réduction. Enfin, tout projet devra, en plus des dispositions du PLUi, respecter les diverses réglementations qui s'appliquent (Décret Tertiaire, Décret BACS, réglementations : thermique, en termes d'isolation acoustique, etc.). Concernant les émissions sonores, les espaces ouvrages seront conçus et réalisés conformément à la réglementation en vigueur* en termes de limitation des nuisances sonores. * Objectifs réglementaires à l'intérieur des hébergements : le niveau de bruit ne doit pas dépasser 35dB(A) le jour et 30 dB(A) la nuit.	À l'échelle du territoire d'Est Ensemble : - Stratégie de renaturation du territoire pour passer de 6 m² à 10 m² d'espaces verts par habitant, afin de suivre les recommandations de l'OMS. - Plan arbres (présenté à l'automne 2022), dont l'objectif est de planter 20 000 arbres sur le mandat sur le territoire d'Est Ensemble, dont 1 600 sur Bagnolet - Plan Local de Mobilité (PLM), approuvé le 25 juin 2024 ; - Révision du PCAET (2024-2030) de manière anticipée pour se conformer aux évolutions règlementaires et prendre en compte la stratégie environnementale de la Métropole du Grand Paris. - Modification n°3 du PLUi afin de décliner les documents stratégiques et études urbaines et traduire l'ambition de renaturation portée par le territoire. - Projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni : L'environnement immédiat du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi est amené à évoluer vertueusement dans les 20 prochaines années avec ce projet. Les collectivités initiatrices de ce projet, dont les études d'approfondissement auront démarré au 4^{ème} trimestre 2024, privilégient des scénarios ambitieux en matière de changement du site favorable à la santé, notamment celui de l'enfouissement total des bretelles de l'échangeur A3. À l'échelle nationale et européenne : politiques publiques en faveur du développement des véhicules électriques. À l'échelle de la Métropole du Grand Paris, mise en place de la Zone à Faibles Émissions (ZFE), révision du PPBE. À l'échelle Régionale, mise en œuvre du projet de SDRIF-Environnemental et des Plans en matière de qualité de l'air. À l'échelle Départementale, Plan Canopée : Plusieurs plantations sont envisagées dans les terres-plains à l'extrémité sud de l'avenue Gambetta, c'est-à-dire aux abords immédiats situés au nord du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi.
--	--

À l'échelle de la Commune de Bagnolet, mise en œuvre du Plan vélo 2023-2030.

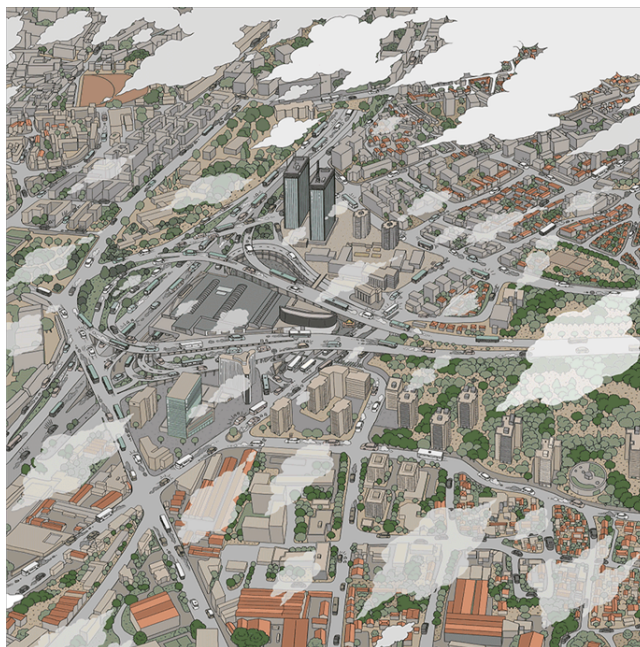
À l'échelle de la Ville de Paris : réduction à 50km/h de la vitesse sur le boulevard périphérique, projet de transformation du périphérique, élaboration d'une Évaluation d'Impact sur la Santé (EIS) portant sur le futur projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni.

L'ensemble de ces actions contribueront à poursuivre l'amélioration de la qualité de l'air constatée depuis 20 ans (Cf. Airparif – Bilan annuel de la qualité de l'air 2023), et à l'environnement sonore du site des Mercuriales.

Évolution projetée de la Porte de Bagnolet – Gallieni

(Source : Illustration de l'étude urbaine pré-opérationnelle conçue par Est Ensemble)

Avant



Après transformation



8.2 Paysage et patrimoine

Incidences	Mesures
❖ Neutres La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi est sans incidence sur le patrimoine bâti et le paysage. Les Tours Mercuriales sont identifiées et protégées par le PLUi au titre de l'article L.151-19 CU, notamment les façades. La procédure de modification simplifiée n°2 ne modifie pas les dispositions relatives au patrimoine. Concernant le monument historique, la procédure de modification simplifiée n°2 est sans incidence. Seul le haut des tours est visible depuis l'Église Saint-Leu-Saint-Gilles. Or, les façades sont protégées par l'article L.151-19 CU. De plus, tout projet dans le périmètre des abords fera l'objet d'un avis de l'ABF. Au niveau de la végétation en place, l'évolution du PLUi est sans incidence. En effet, les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU bénéficient dans le PLUi en vigueur de dispositions particulières en matière d'emprise au sol et de nature en ville. Aussi, l'adaptation du coefficient de biotope sur le secteur de projet UPba3 est de pouvoir définir un objectif atteignable et réaliste au regard des caractéristiques du site existant. La réalisation d'un projet, qui sera permis par l'approbation de la procédure de modification simplifiée n°2, ne pourra donc que développer la végétation sur le périmètre.	Absence de mesure. Cependant, plusieurs mesures et actions mises en place à l'échelle d'Est Ensemble seront favorables au paysage dans l'environnement immédiat du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi : - Les dispositions du PLUi en vigueur en matière de nature en ville visent, à l'échelle de l'EPT, au renforcement de la végétation existante. - Le PLUi en vigueur dispose d'une OAP thématique « Patrimoine et paysage » qui vise à assurer la préservation et la valorisation du patrimoine paysager d'est ensemble. Cette OAP est complétée dans le règlement par des dispositions sur le patrimoine. - Stratégie de renaturation du territoire pour passer de 6 m² à 10 m² d'espaces verts par habitant. - Plan arbres, dont l'objectif est de planter 20 000 arbres sur le mandat sur le territoire d'Est Ensemble, dont 1 600 à Bagnolet. - Projet « Grand Chemin » : 35 km de renaturation, d'apaisement des circulations et d'activation des espaces publics. - Projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni

8.3 Lutte contre le changement climatique

Sont traitées ici les thématiques énergie et effet d'îlot de chaleur.

Incidences	Mesures
❖ Positives L'approbation de la modification simplifiée n°2 rendra possible la réalisation d'un projet qui améliorera de manière notable les performances énergétiques et thermiques de la construction actuelle. Le projet devra en effet respecter les obligations réglementaires en vigueur et les dispositions du PLUi en matière de performances énergétiques et environnementales. ❖ Neutres La modification simplifiée n°2 du PLUi adapte les dispositions en matière de nature en ville, cependant : - la zone UPBa3 concerne une infime part du territoire ; - les dispositions en vigueur, exigeante en matière de nature en ville, sont maintenues pour les autres zones ; - les bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti bénéficient de dispositions particulières en matière d'emprise au sol et de nature en ville ; Aussi, l'adaptation du coefficient de biotope sur le secteur de projet UPBa3 est de pouvoir définir un objectif atteignable et réaliste au regard des caractéristiques du site existant. La réalisation d'un projet ne pourra donc que développer la végétation sur le périmètre. Le périmètre ne compte aujourd'hui que 9,5% d'espaces verts de pleine terre. Il devra atteindre 20% en coefficient de biotope. De plus, dans le cadre du projet, le site fera l'objet d'une transformation végétale avec l'ajout de plantations. Enfin, le PLUi en vigueur prévoit déjà des dispositions afin de prendre en compte le phénomène d'îlot de chaleur urbain.	❖ R - Réduction Est Ensemble est engagé dans la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire face aux phénomènes induits. Ces objectifs sont mentionnés de manière transversale dans les différentes pièces du PLUi en vigueur et plus particulièrement dans l'OAP thématique « Environnement » (volet « Biodiversité, nature et eau en ville »), Celle-ci cartographie les îlots de chaleur et indique que les zones les plus sensibles devront préserver de manière prioritaire les espaces libres existants et les végétaliser. Les aménagements futurs doivent également prendre en compte cette problématique à travers le choix des matériaux, les alternatives à la climatisation, etc. Le volet « Énergie et climat » de l'OAP Environnement a également pour objectif de : - Développer l'approche bioclimatique des projets. - Promouvoir les énergies renouvelables. Le règlement prévoit que les constructions situées à proximité d'un réseau de chaleur vertueux en énergie renouvelable, existant ou programmé, devront étudier la faisabilité de leur raccordement à ce réseau de chaleur. C'est le cas du périmètre concerné par la modification simplifiée n°2. À l'échelle de l'EPT Est Ensemble, les dispositions réglementaires du PLUi en vigueur en matière d'obligation de pleine terre et de coefficient de biotope, de perméabilité ou encore de gestion intégrée des eaux pluviales, ainsi que les recommandations en matière d'approche bioclimatique devraient concourir à rendre le territoire plus résilient face aux effets du changement climatique. ❖ Autres mesures et actions mises en place à l'échelle de l'EPT Est Ensemble et au niveau national Les mesures présentées au 8.1 Santé humaine permettront d'intervenir favorablement.

8.4 Qualité écologique

Incidences	Mesures
❖ Neutres L'analyse bibliographique des zonages naturels montre que la zone objet de la modification simplifiée n°2 n'est concernée par aucun d'entre eux. La distance de la zone objet de la modification simplifiée n°2 avec les éléments du patrimoine naturel et zones humides montre qu'aucune préoccupation n'est à attendre, le site étant déjà bâti et ne constituant ni un réservoir ni un corridor.	Absence de mesure spécifique dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLUi.

8.5 Consommation foncière

Incidences	Mesures
❖ Positives La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi va permettre la réalisation d'un projet de redéveloppement Tours Mercuriales, ce qui permet de ne pas consommer d'espaces. Dans ce cadre, l'autorisation de la sous-destination « hébergement », en vue de la réalisation de résidences étudiantes / jeunes actifs, est adaptée sur cette emprise, au regard des besoins en matière de bureau (faibles) et d'hébergements étudiants / jeunes actifs (forts). ❖ Neutres Au niveau de la végétation en place, l'évolution du PLUi est sans incidence. En effet, les bâtiments identifiés au titre du patrimoine bâti par l'article L.151-19 CU bénéficient dans le PLUi en vigueur de dispositions particulières en matière d'emprise au sol et de nature en ville. Aussi, l'adaptation du coefficient de biotope sur le secteur de projet UPba3 est de pouvoir définir un objectif atteignable et réaliste au regard des caractéristiques du site existant. La réalisation d'un projet, qui sera permis par l'approbation de cette procédure de modification simplifiée n°2, ne pourra donc que développer la végétation sur le périmètre.	Absence de mesure spécifique dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLUi.

8.6 Risques et pollutions

Incidences	Mesures
❖ Neutres La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble est sans incidence. En effet, la sous-destination « hébergement » n'a pas pour effet de générer des pollutions ou risques potentiels pour l'environnement et n'expose pas le périmètre à de nouveaux risques ou pollution. Concernant le risque inondation, celui-ci est déjà pris en compte grâce à un cuvelage présent sur les voiles et poteaux en périphérie du bâtiment. De plus, le site est déjà bâti et en cas de remontées de nappe, seuls les espaces affectés au stationnement seraient impactés. En matière de retrait-gonflement des argiles, la construction est déjà existante et bénéficie de fondation profonde.	Absence de mesure spécifique dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLUi. Cependant, le PLUi en vigueur traite déjà de ces thématiques : - Il renvoie notamment aux bases de données existantes ; - Il rappelle que le territoire est traversé par plusieurs voies de communication et canalisations induisant un risque de transport de matières dangereuses et présente les dispositions associées, notamment concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP). - L'OAP thématique Environnement « Santé, risques et nuisances » : Pour les secteurs de fortes pentes, tel que le périmètre objet de la modification simplifiée n°2, l'objectif est de « Construire en intégrant la sensibilité du territoire aux inondations ». ➔ « Ces secteurs devront bénéficier d'une attention particulière afin de mieux gérer les eaux pluviales localement ».

8.7 Gestion de l'eau

Incidences	Mesures
❖ <u>Positives</u> En matière de gestion des eaux pluviales, le site est déjà bâti et la modification simplifiée n°2 ne réduit pas les espaces verts existants. Au contraire, en adaptant les dispositions réglementaires en matière de nature en ville sur le périmètre de la procédure, l'objectif est de définir une norme qui soit réaliste, au regard des caractéristiques du site existant, et qui puisse être réellement mise en œuvre. Le développement de la végétation sur l'emprise des Tours Mercuriales et dans son environnement immédiat contribuera à une meilleure gestion des eaux pluviales. ❖ <u>Neutres</u> La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble est sans incidence sur la qualité de l'eau potable : - le périmètre bâti n'est pas situé dans un périmètre de captage d'eau potable ; - l'autorisation de la sous-destination hébergement n'est pas de nature à générer une pollution des sols. ❖ <u>Négatives</u> La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble en autorisant la sous-destination hébergement va générer une augmentation de la consommation d'eau potable et des rejets d'effluents dans les réseaux. Cependant : - les usines d'alimentation en eau potable et les stations d'épurations sont suffisamment dimensionnées pour répondre aux besoins ; - des dispositions sont prises dans le PLUi en vigueur en matière de gestion de l'eau.	Absence de mesure spécifique dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLUi.

8.8 Gestion des déchets

Incidences	Mesures
❖ <u>Négatives</u> La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble, en autorisant la sous-destination hébergement, va générer une augmentation de la quantité de déchet produit. Cependant : - Le système de gestion des déchets est dimensionné pour prendre en charge les déchets qui seront produits ; - Les actions mises en place par Est Ensemble contribueront à réduire le volume global à l'échelle du territoire.	Absence de mesure spécifique dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLUi. Cependant, les actions mises en place par Est Ensemble ont pour objectif de poursuivre la tendance actuellement observée, à savoir une baisse des déchets sur le territoire : - « Plan Zéro Déchet » validé en 2021, avec l'objectif de réduire de 20% les quantités de déchets ultimes dans les déchets ménagers et assimilés entre 2021 et 2026 ; - Depuis 2023, mise en œuvre d'une redevance spéciale pour responsabiliser davantage les entreprises locales et les inciter à un comportement écocitoyen ; - Mise en place de plusieurs sites de compostages collectifs (400).

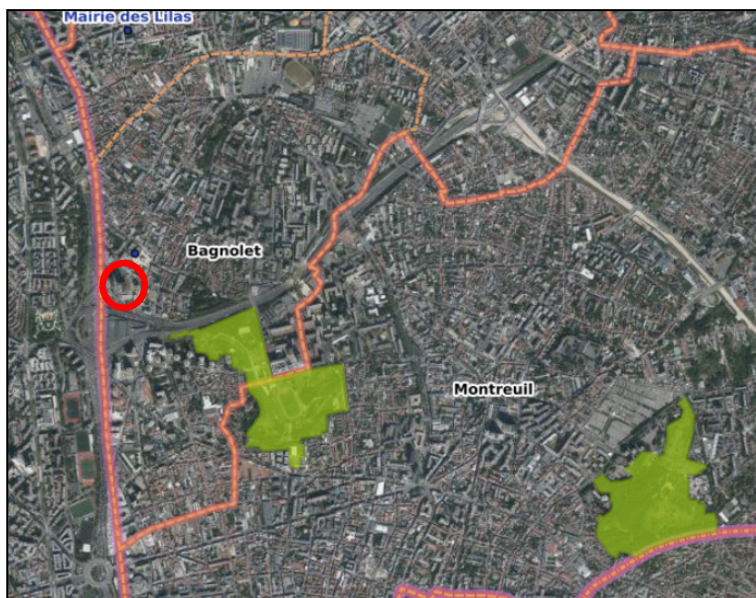
8.9 Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000

Le secteur objet de la modification simplifiée n°2 n'est pas situé dans un site Natura 2000, mais à proximité (environ 350m) du Site Natura 2000 Directive Oiseaux « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR1112013) : Parc Départemental Jean-Moulin les Guilands.

Compte tenu du fait que :

- le site objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble est déjà bâti (occupation du sol proche de 90%) et qu'il n'assure pas de rôle significatif dans la trame verte ;
- l'autorisation de la sous-destination « hébergement » n'est pas de nature à générer des nuisances pour le site Natura 2000 ;
- des dispositions de l'article L.151-19 CU qui s'appliquent aux Tours ;

➔ La modification simplifiée n°2 est sans incidence sur le réseau Natura 2000.



Périmètre Sites de Seine-Saint-Denis (Source INPN – MNHN)

8.10 Analyse des incidences sur la vie sociale

En autorisant la sous-destination hébergement, la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble aura une incidence positive, car elle permettra la réalisation d'un projet qui va :

- animer la vie de quartier en reconnectant les Tours Mercuriales avec son environnement proche, notamment le centre-ville. L'objectif est de rendre les tours aux habitants en offrant des commerces et des espaces communs partagés de qualité qui favoriseront le vivre ensemble.
- développer la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle. En effet, un large spectre d'utilisateur sera possible (étudiants, travailleurs, touristes, jeunes actifs, clientèle des commerces et restaurants).

8.11 Indicateurs de suivi

Indicateurs	État zéro des indicateurs	Sources des données	Structure en charge du suivi	Fréquence d'établissement	Niveau d'alerte
Concentration annuelle de dioxyde d'Azote NO ² et de particules PM ₁₀	Cf. État initial de l'environnement	AIRPARIF	EPT Est Ensemble	5 ans	Hausse des indicateurs actuels
indicateur Lden et Ln et dépassement des valeurs réglementaires	Cf. État initial de l'environnement	BRUITPARIF	EPT Est Ensemble	5 ans	Hausse des indicateurs actuels
Taux de végétalisation (coefficient de biotope) de la zone UPBa3	État actuel avant réalisation projet	Relevé géomètre / Permis de construire	EPT Est Ensemble	Avant et après réalisation du projet	Non-respect des objectifs de nature en ville du PLUi ou réduction de la surface de pleine terre
Taux d'imperméabilisation de l'îlot dans lequel s'inscrit la zone UPBa3 et dans son environnement proche (rayon de 400m)	Cf. État initial de l'environnement	Institut Paris Région (Base de données IMU)	EPT Est Ensemble	5 ans	Baisse ou maintien de l'indicateur à son niveau
Couverture arborée de l'îlot dans lequel s'inscrit la zone UPBa3 et dans son environnement proche (rayon de 400m)	Cf. État initial de l'environnement	Institut Paris Région (Base de données IMU)	EPT Est Ensemble	5 ans	Baisse ou maintien de l'indicateur à son niveau
Raccordement au réseau de chaleur	Aucun raccordement	Propriétaire et SDCB	EPT Est Ensemble	5 ans	/
Consommation énergétique	État actuel avant réalisation projet	Permis de construire	EPT Est Ensemble	Avant et après réalisation du projet	/
Vulnérabilité de nuit à l'effet de chaleur urbain	Cf. État initial de l'environnement	Institut Paris Région	EPT Est Ensemble	5 ans	Si atteinte du niveau 8 sur 9
Aléa de nuit à l'effet de chaleur urbain	Cf. État initial de l'environnement	Institut Paris Région	EPT Est Ensemble	5 ans	/
Arrêtés de catastrophe naturelle	Cf. État initial de l'environnement	Géorisques.gouv	EPT Est Ensemble	5 ans	Dès le 2 ^{ème} arrêté concernant la zone
Nombre d'ICPE dans l'environnement	Cf. État initial de l'environnement	Géorisques.gouv	EPT Est Ensemble	5 ans	Dès la première ICPE
Volume d'eau potable consommé	Cf. État initial de l'environnement	Eau Public par Est Ensemble	EPT Est Ensemble	5 ans	/
Volume d'eau usée traité	/	Eau Public par Est Ensemble	EPT Est Ensemble	5 ans	/
Qualité des eaux (potables et de la nappe) et qualité des rejets	Cf. État initial de l'environnement	Eau Public par Est Ensemble	EPT Est Ensemble	5 ans	/
Tonnage des déchets, notamment recyclés	Cf. État initial de l'environnement	EPT Est Ensemble	EPT Est Ensemble	5 ans	/