

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

(valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales »)

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

10. 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 – Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale	p 5
❖ Cadre réglementaire	p 5
❖ Contenu de l'évaluation environnementale	p 6
1^{ère} Partie – Méthodologie de l'évaluation environnementale	p 8
1.1 Objectifs de l'évaluation environnementale	p 8
1.2 Méthodologie.....	p 8
1.3 Difficultés rencontrées.....	p 12
2^{ème} Partie - Présentation des motifs d'évolution du PLUi.....	p 13
3^{ème} Partie – État initial de l'environnement.....	p 18
3.1 Contexte physique	p 19
3.1.1 Relief.....	p 19
3.1.2 Géologie	p 20
3.1.3 Réseau hydrographique	p 21
3.1.4 Contexte hydrogéologique	p 22
3.2 Paysage et patrimoine.....	p 23
3.2.1 Paysage.....	p 23
❖ Grand Paysage.....	p 23
❖ Occupation du sol	p 24
❖ Description du site et de ses abords	p 26
3.2.2 Patrimoine	p 52
❖ Monuments historiques.....	p 52
❖ Sites inscrits et classés	p 52
❖ Site patrimonial remarquable	p 53
❖ Protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.....	p 54
3.3 Milieux naturels et biodiversité.....	p 55
3.3.1 Zones humides	p 55
3.3.2 Espaces naturels inventoriés et sites naturels sensibles	p 57
3.3.3 Les continuités écologiques.....	p 62
3.4 Risques	p 67
3.4.1 Risques naturels	p 67
❖ Risque sismique.....	p 67
❖ Risque inondation	p 68
❖ Risques de mouvement de terrain	p 71
3.4.2 Risques technologiques.....	p 75
❖ Transport de matières dangereuses (TMD)	p 75
❖ Risques industriels	p 76
❖ Pollution des sols	p 77

3.5 Accessibilité	p 80
3.5.1 Accès routier.....	p 80
3.5.2 Transports en commun	p 81
3.5.3 Modes doux.....	p 82
3.6 Nuisances sonores	p 85
3.7 Air, énergie, climat	p 100
3.7.1 Qualité de l'air	p 100
3.7.2 Énergie.....	p 105
3.7.3 Climat	p 107
3.7.4 Effet d'îlot de chaleur urbain.....	p 109
3.8 Gestion de l'eau	p 111
3.8.1 Eau potable.....	p 111
3.8.2 Assainissement (eaux usées / eaux pluviales)	p 112
3.9 Gestion des déchets.....	p 113
3.10 Enjeux.....	p 115
4^{ème} Partie – Justification du choix du site et de la programmation pour la réalisation du projet	p 118
4.1 Les Tours Mercuriales, un site unique, qui présente de nombreux atouts, notamment environnementaux et sociaux	p 118
4.2 La sous-destination « hébergement » une composante essentielle de l'opération à venir	p 124
5^{ème} Partie – Évolution de l'environnement sans mise en œuvre de la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble	p 126
6^{ème} Partie – Compatibilité avec les documents supra-communaux	p 130
6.1 Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E)	p 132
6.2 Schéma Métropolitain de Cohérence Territoriale (SCoT).....	p 134
6.3 Plan de Mobilités d'Île-de-France	p 135
6.4 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE).....	p 136
6.5 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	p 137
6.6 Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	p 138
6.7 Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) d'Est Ensemble	p 139
6.8 Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)	p 144
6.9 : Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)	p 145
6.10 : Plan Régional de Santé Environnement 4 (PRSE 4)	p 146

7^{ème} Partie – Évaluation des incidences, mesures et indicateurs de suivi..... p 149

7.1 Santé humaine	p 153
7.2 Paysage et patrimoine	p 165
7.3 Lutte contre le changement climatique	p 168
7.4 Qualité écologique.....	p 174
7.5 Consommation foncière	p 175
7.6 Risques et pollutions.....	p 177
7.7 Gestion de l'eau	p 179
7.8 Gestion des déchets.....	p 181
7.9 Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000	p 183
7.10 Analyse des incidences sur la vie sociale	p 184

Introduction – Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

❖ Cadre réglementaire

La directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences d'un plan ou programme 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 directive prévoit :

- la réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une « évaluation environnementale » du plan ou du programme, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- la consultation d'une « autorité environnementale », d'une part, à la libre initiative du maître d'ouvrage, en amont de la démarche (cadre préalable), et d'autre part, 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.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au Code de l'urbanisme, précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent, de même que le décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

Plus récemment, le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 publié au JO du 15 octobre 2021, a modifié le champ d'application de l'évaluation environnementale et de l'examen au cas par cas des PLU.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble entre dans le champ de la procédure d'examen au cas par cas ad-Hoc réalisée par la personne publique responsable.

L'auto-évaluation ayant conclu qu'il n'était pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été saisie pour avis conforme. Celle-ci a conclu à la nécessité de procéder à une évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble.

❖ Contenu 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 :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L.151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

En outre, l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme stipule que :

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

La présente évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble est donc exhaustive sur l'ensemble des domaines environnementaux. Cependant, celle-ci a été proportionnée aux enjeux du périmètre concerné par la procédure de modification simplifiée n°2, mis en avant dans l'avis conforme de la MRAe :

« Ils portent notamment sur la caractérisation de l'état initial de l'environnement, sur l'analyse des incidences potentielles du projet de PLUi et sur la définition des mesures d'évitement, de réduction ou à défaut de compensation nécessaires de ces incidences en ce qui concerne :

- 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. »*

1^{ère} Partie – Méthodologie de l'évaluation environnementale

1.1 Objectifs de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale permet :

- de s'interroger sur les différents enjeux environnementaux du territoire ;
- d'analyser et d'anticiper les incidences du projet d'évolution du document d'urbanisme sur l'environnement ;
- d'en tirer les conclusions jugées cohérentes au regard du cadre réglementaire en vigueur, des sensibilités qui animent son projet et des attentes sociétales.

1.2 Méthodologie

• 1^{ère} étape : Présentation des motifs d'évolution du PLUi d'Est Ensemble

Dans un premier temps, nous avons exposé les raisons et objectifs qui ont conduit l'EPT Est Ensemble à prescrire la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble, mais également présenté et justifié les évolutions du PLUi envisagées.

• 2^{ème} étape : Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux

Afin d'identifier les enjeux environnementaux, nous avons procédé à une analyse de l'état initial de l'environnement portant sur l'ensemble des thématiques environnementales (contexte physique ; milieux naturels et biodiversité ; paysage et patrimoine ; risques naturels et technologiques et nuisances ; air, énergie, climat ; gestion de l'eau et des déchets).

Cette analyse constitue le document socle de l'évaluation environnementale. Elle permet d'établir un état des lieux du périmètre en mettant en avant ses particularités, ses atouts et ses points sensibles.

L'état initial de l'environnement a été établi sur la base des données bibliographiques existantes, mais également à partir de visites de terrain.

À noter que l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences ont été portés sur différentes aires d'étude, fonction des thématiques, des évolutions du PLUi envisagées et de la sensibilité du contexte local :

- une aire d'étude immédiate : l'emprise concernée par la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble. En effet, suivant les évolutions envisagées, certains impacts peuvent être limités à la zone d'emprise ;
- une aire d'étude rapprochée, élargie aux parcelles voisines et à la commune pour l'étude de l'environnement du site (milieu physique et milieu urbain). En effet, les impacts des évolutions du PLUi sur les milieux physiques (sol, ressource en eau, air, etc.) et humain doivent être appréciés à l'échelle de la commune, et si nécessaire, étendus aux communes limitrophes ;

- une aire d'étude éloignée, qui constitue la limite de l'étude paysagère et permet d'apprécier les impacts visuels en vision éloignée, en plus de la vision proche étudiée au niveau de l'aire immédiate et de l'aire rapprochée, mais également pour les trames vertes et bleues.

À l'issue de l'état initial de l'environnement, une hiérarchisation des enjeux environnementaux de la zone d'étude a été réalisée en prenant en compte :

- les synthèses par thématiques ;
- les réglementations en vigueur ;
- les évolutions du PLUi liées à la procédure de modification simplifiée n°2.
- **3^{ème} étape : Évolution de l'environnement sans mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble**

Sur la base de l'état initial de l'environnement, nous avons étudié l'évolution tendancielle de l'environnement sans mise en œuvre du projet de modification simplifiée n°2 du PLUi. Il s'agit ici d'établir un scénario envisageable au cours des prochaines années. Pour cela nous avons :

- pris la situation existante selon l'état initial de l'environnement, notamment le fait qu'il s'agit d'un périmètre déjà construit (près de 90% de l'emprise au sol) et ayant un usage de bureau ;
- exclu tout projet non entrepris, excepté les projets d'aménagement dont la commune et l'EPT Est Ensemble ont la certitude de leur mise en œuvre. **Dans ce cadre :**
 - **il a été tenu compte du projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni.**
 - **Pour ce qui est du permis de construire (PC) accordé le 19/12/2022** sur le périmètre objet de la modification simplifiée n°2, celui-ci a été abandonné au regard de sa programmation initial, qui n'était plus en adéquation avec les besoins, notamment en matière de bureau (Cf. Rapport de présentation - Pages 4 à 7 « *Objet de la modification simplifiée n°2 et secteur concerné* »). **Il ne sera donc pas pris en compte.**
- pris en compte les grands objectifs et actions validés par l'EPT Est Ensemble en matière d'environnement, qui sont actuellement mis en œuvre ou qui le seront dans les prochaines années ;
- pris le projet défini dans le PLUi actuellement en vigueur ;
- analysé le résultat.

- **4^{ème} étape : Articulation avec les documents supra-communaux**

Cette partie présente les différents documents d'urbanisme en vigueur et plans/programmes avec lesquels le PLUi doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Dans un premier temps, nous avons extrait les principaux objectifs et orientations de ces documents s'appliquant sur le territoire. En les identifiant, cela nous permet de s'assurer que les choix effectués ne sont pas en contradiction avec ces documents.

Ensuite, nous avons démontré, en mettant exergue les dispositions du projet de modification simplifiée n°2 du PLUi, qu'elles respectent les objectifs de ces documents.

- **5^{ème} étape : Évaluation des incidences, mesures et indicateurs de suivi**

Cette partie est traitée par thématique, sur la base de celles de l'état initial de l'environnement.

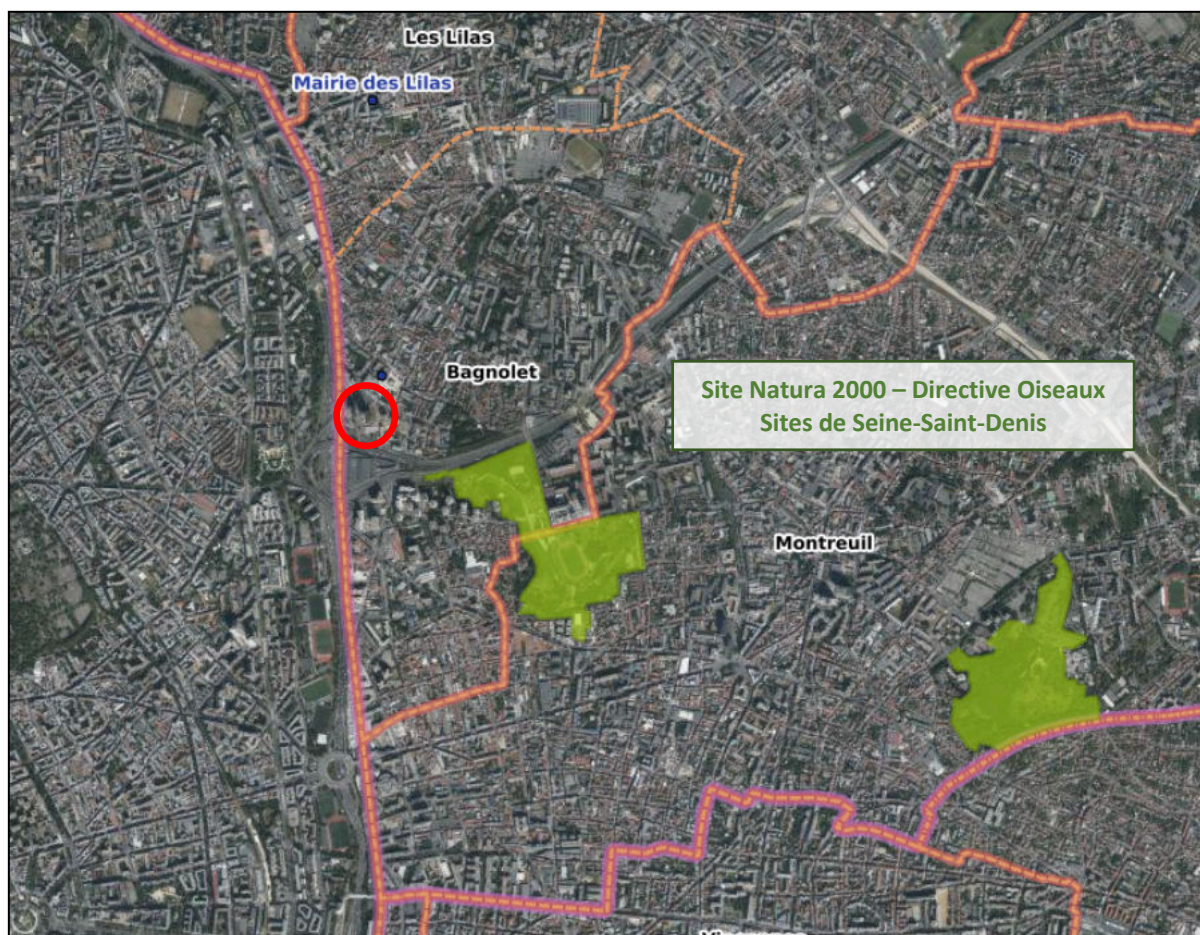
L'objectif est d'évaluer, **au regard des dispositions du PLUi qui évoluent et des enjeux environnementaux du périmètre concerné**, s'il y a lieu, les incidences positives, neutres ou négatives et de proposer, en cas d'incidences négatives, des mesures ERC.

Nous avons procédé à l'analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement (positives, neutres ou négatives), liées à la mise en œuvre de la modification simplifiée n°2 du PLUi portant sur l'ensemble des thèmes abordés au sein de l'état initial de l'environnement. En cas d'incidence, le degré d'intensité est précisé : faible, moyen ou fort.

Pour cela nous avons systématiquement confronté les dispositions réglementaires prévues sur le secteur de projet (**y compris les dispositions existantes dans le PLUi (OAP Environnement, qui traite notamment des thématiques de santé, nuisances, climat, de patrimoine bâti, etc. et des dispositions du règlement écrit en matière de performances énergétiques et environnementales)**), aux enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement.

De plus, considérant l'emprise concernée par la modification simplifiée n°2 et des enjeux environnementaux en matière de nuisances sonores, de qualité de l'air et d'effet d'îlot de chaleur, qui dépassent le cadre de ce périmètre, nous présentons également les actions mises en place par l'EPT Est Ensemble (plan arbre, PCAET, projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni), ainsi que les politiques nationales (Zone à Faible Émission – ZFE) et européenne (développement des voitures électriques).

Compte tenu de la proximité avec le site Natura 2000 – Site de Seine-Saint-Denis, la présente évaluation environnementale contient un chapitre relatif à l'étude incidence Natura 2000. Il est précisé que le chapitre relatif à l'analyse des incidences Natura 2000 est proportionné au regard de l'occupation actuelle du périmètre (minérale avec une faible présence végétale, d'une absence de rôle dans la trame verte et bleue, d'absence de lien avec ce réservoir de biodiversité, et au regard des évolutions réglementaires ci-présentes envisagées).



Site Natura 2000 (Source Géoportail)

L'identification des incidences a ensuite fait l'objet d'une analyse afin de déterminer dans quelle mesure elles peuvent être évitées, réduites ou compensées (ERC) si elles sont négatives, ou bien dans quelle mesure elles peuvent être valorisées si elles sont positives, afin d'adapter, le cas échéant, les dispositions réglementaires du PLU.

À noter que l'ordre de la séquence « éviter-réduire-compenser » traduit une hiérarchie. Prioritairement, le projet de révision doit veiller à éviter les impacts ou à les réduire s'il n'a pas été possible de les éviter. La compensation ne doit intervenir qu'en dernier recours, quand tous les impacts n'ont pu être ni évités, ni réduits suffisamment. La compensation n'est donc pas systématique.

Dans un dernier temps, pour chaque thème, des indicateurs de suivi ont été défini afin d'évaluer a posteriori les effets de la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée n°2 sur l'environnement.

Ils sont élaborés sur la base des données présentées dans l'état initial de l'environnement.

- **6^{ème} étape : Résumé non technique**

Il synthétise l'ensemble du dossier de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble et présente plus particulièrement l'évaluation environnementale. Il permet au lecteur d'avoir un aperçu global du dossier : choix de la procédure, objectifs, dispositions réglementaires, enjeux et impacts environnementaux et les mesures ERC éventuelles.

1.3 Difficultés rencontrées

Les difficultés rencontrées sont les suivantes :

- La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi a été mise en œuvre afin de permettre la réalisation du projet de redéveloppement des Tours Mercuriales à Bagnolet.

La présente évaluation environnementale porte donc sur l'évolution d'un document d'urbanisme, dont l'objectif est de créer un secteur de projet sur le périmètre de l'emprise occupée par les tours Mercuriales afin essentiellement d'y autoriser la sous-destination « hébergement ».

D'une part, le curseur entre les incidences du document d'urbanisme et celles qui sont directement liées au projet qui sera mis en œuvre n'est parfois pas aisé à placer (distinction entre ce qui relève de l'un ou de l'autre). Il en est de même pour les mesures ERC.

D'autre part, l'objectif a été de proportionner de manière adéquate l'évaluation environnementale aux enjeux de la procédure de modification simplifiée n°2 étant donné que les évolutions réglementaires projetées dans le cadre de la procédure sont limitées à son périmètre, celui occupé par les deux tours mercuriales. Il ne s'agit donc pas de réévaluer les dispositions du PLUi en vigueur.

En effet, en l'état des dispositions du PLUi en vigueur, un projet de redéveloppement des tours avec changement de destination peut déjà être mis en œuvre, à l'exception de la partie « hébergement ».

- Définir des mesures ERC adaptées et suffisantes, dès lors que pour les thématiques : nuisances sonores, qualité de l'air et effet d'îlot de chaleur urbain, les enjeux dépassent la simple portée de la présente procédure d'évolution du PLUi, notamment au regard de l'emprise concernée par la procédure, mais sont d'ordres métropolitain et / ou national.

En effet, la prise en compte de ces enjeux relève d'une vision transversale, combinant des actions à différentes échelles (EPT, MGP, France, Union Européenne).

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi a donc une portée limitée qui ne pourra avoir à elle seule qu'un effet marginal sur la réduction des nuisances à la source.

Enfin, la définition des mesures ERC doit se faire 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.

2^{ème} Partie : Présentation des motifs d'évolution du PLUi

Pour rappel, la présentation et la justification des évolutions du PLUi dans le cadre de la modification simplifiée n°2 sont présentées dans le rapport de présentation de ladite procédure.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble concerne uniquement le territoire de la Commune de Bagnolet et plus particulièrement la parcelle Z 831 (8 761 m²) **occupée par les Tours Mercuriales.**

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.**

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. Or, le projet de redéveloppement des Tours prévoit un usage mixte : hébergement hôtelier et hébergement (étudiants / jeunes actifs).

La procédure vise donc à **créer un secteur de projet UPBa3** « Projet Tours Mercuriales » afin d'adapter les règles en vigueur et ainsi permettre la réalisation du projet envisagé.

❖ 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.

❖ Aspects urbains et architecturaux

Le projet prévoit la rénovation de l'ensemble immobilier composé des deux Tours Mercuriales à usage de bureau et de ses équipements annexes, en un ensemble immobilier mixte comprenant le changement de destination des deux tours : la Tour Ponant sera transformée en résidence hôtelière de 850 chambres et la Tour Levant à vocation d'hébergement (résidence étudiante et jeunes professionnels) de 850 chambres.

Les espaces annexes dans le socle commun aux deux tours seront également restructurés. Le projet prévoit de rénover cet espace en l'ouvrant davantage sur l'extérieur, la ville, et d'accueillir de nouveaux usages, ouverts au public (restaurants, cafés, boutiques, salle de sport, services aux occupants...).

L'objectif est de donner plus de transparence au socle et de l'ouvrir sur le domaine public, notamment vers la voie piétonne qui longe les tours et d'aménager le parvis qui constitue l'accès principal depuis le parvis de l'hôtel de ville et les axes routiers. Le projet permettra donc de retravailler et de renforcer les accès multimodaux aux deux tours en particulier en faveur des modes doux.

En effet, le périmètre dispose d'un positionnement très favorable, celui-ci étant situé à proximité immédiate d'un arrêt de bus, des pistes cyclables (avenue Adelaïde Lahaye et avenue Gambetta), de deux stations de Vélib (vélos en libre-service), dont la plus proche à 200 m à pied, et du métro (Ligne 3 – Gallieni) à moins de 500m à pied. (Cf. Partie 3.5 Accessibilité).

Le parvis sera réaménagé, avec la reconstruction d'un bâtiment en R+1 à l'emplacement de l'ancien « centre de conférence » sur la dalle du socle commun et la création sur cette même dalle, sur la partie sud, d'un bâtiment de niveau R+0 destiné à accueillir une salle polyvalente pour la partie hébergement hôtelier.

Un patio sera créé au centre du parvis pour apporter de la lumière au niveau du mail.

À l'exception de ces constructions, le projet conserve le volume de l'ensemble immobilier.

Les espaces de stationnement existants seront équipés avec des bornes électriques et d'emplacements pour les vélos.

❖ Aspects énergétiques et environnementaux

Les deux tours seront entièrement réhabilitées, les façades vitrées à simple vitrage seront remplacées par des verres à double vitrage et des panneaux d'allèges plus performantes thermiquement.

La réglementation thermique applicable pour les tours (RT 2012 globale) garantit un minimum de 30% de réduction des consommations par rapport à la situation de référence.

Les bâtiments neufs seront conçus dans le respect des obligations actuelles en matière de réglementation thermique.

Le projet devra également respecter d'autres réglementations qui s'appliqueront indépendamment du PLUi, dont :

- **Décret Tertiaire (Dispositif Éco Énergie Tertiaire – EET) :** « obligation réglementaire qui engage tous les acteurs du tertiaire vers la sobriété énergétique ». C'est une réglementation progressive qui « impose la réduction des consommations d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire d'au moins -40 % en 2030, -50 % en 2040, -60 % en 2050 (par rapport à 2010). Cette réglementation concerne notamment les bureaux, services, commerces, hôtellerie, restauration, etc. Toutes les constructions existantes

et neuves, dont les bâtiments ont une surface d'activité tertiaire (ou un cumul de surfaces) égale ou supérieure à 1 000 m² sont concernées.

- **Décret BACS** (« *Building automation and control systeme* » ou « *systems d'automatisation et de contrôle des bâtiments* »). Les « BACS » ont été identifiés dans le plan de sobriété énergétique annoncé le 6 octobre 2022 (objectif de réduction de 10% de la consommation d'énergie d'ici 2024) comme un outil « *pour faciliter l'atteinte des objectifs fixés* ». « *Les textes réglementaires visent à optimiser la performance énergétique des bâtiments en imposant l'installation de systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments (BACS) pour tous les bâtiments tertiaires équipés de système de chauffage ou de climatisation, combiné ou non avec un système de ventilation, dont la puissance est supérieure à 290 kW ou 70 kW* ».

Le site fera l'objet d'une transformation végétale avec l'ajout de plantations. Les toitures du centre de conférence et de salle polyvalente seront végétalisées (superficie d'environ 1 000 m² chacune) et des arbres seront plantés.

Le projet vise également l'obtention de certifications environnementales BREEAM et RSE Dimension environnementale.

- **Au niveau énergétique :**

- **Réhabilitation énergétique globale des tours :** changement des systèmes de production d'énergie, des terminaux, des éclairages et des équipements sanitaires ;
- **Approche bioclimatique** pour limiter les besoins énergétiques et viser la **sobriété énergétique** : optimisation des performances des façades ;
- **Réduction des apports internes** en limitant les puissances d'éclairage, en intégrant des détecteurs de présence et des capteurs de luminosité dans les parties communes ;
- Mise en œuvre d'une **GTB** pour **optimiser le pilotage du bâtiment**

- **Au niveau carbone / économie circulaire :**

- **Réhabilitation vertueuse** des tours : limitation des travaux de gros œuvre, reprise d'une façade arrivée en fin de cycle de vie (50 ans) ;
- **Estimation de l'impact carbone** des tours et étude d'**optimisations plus vertueuses** ;
- Réalisation d'un **diagnostic produits équipements matériaux déchets (PEMD)** pour identifier les matériaux réemployables sur site ou hors site ;
- **Limitation de l'impact carbone en exploitation** via l'utilisation du réseau de chaleur de Bagnolet ayant un faible contenu CO₂ et un taux d'énergies renouvelables supérieur à 40% ;
- Rédaction d'une **charte chantier** et **valorisation des déchets** de chantier.

- Au niveau eau / biodiversité / résilience :
 - Mise en œuvre **d'équipements hydro-économes** sur la totalité du site ;
 - Création d'espaces verts pour améliorer la gestion des eaux de pluie à la parcelle ;
 - **Limitier les îlots de chaleur** en créant des espaces verts sur le parvis et en utilisant des revêtements clairs ;
 - Installation **d'équipements favorables pour la faune.**
- Gestion des nuisances sonores et olfactives

Le projet, au regard des usages prévus, ne sera pas générateur de nuisances sonores ou olfactives pour les utilisateurs du site, ni pour les riverains.

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.**

Perspectives après réalisation du projet



(Source Hemisphère / BainCapital – Projet de redéveloppement – Support réunion publique du 16 octobre 2023)

❖ Concertation

La procédure de modification simplifiée n°2 a fait l'objet d'une concertation, dont le bilan a été arrêté lors du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024. Celui-ci a conclu au respect des modalités.

La concertation 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.

Cette réunion publique a permis de présenter le projet de Redéveloppement des Tours Mercuriales, à l'origine de la modification simplifiée n°2 du PLUi, bien avant le lancement de ladite procédure.

De fait, la réunion publique du 16 octobre 2023 est intervenue en dehors de la période de concertation de la modification simplifiée n°2. Elle ne portait donc pas sur ladite procédure, qui n'était pas encore engagée, mais à la présentation du souhait commun du propriétaire des Tours Mercuriales et de la ville de Bagnolet de réaliser un projet de requalification sur le site comprenant une résidence hôtelière, une résidence étudiante, des espaces commerciaux au pied des Tours, et un restaurant Rooftop sur une des tours.

Cette réunion a attiré entre 40 et 50 personnes. Elle n'a pas donné lieu à un compte-rendu.

Cependant, les participants ont globalement exprimé leur enthousiasme sur la réalisation du projet à venir.

3^{ème} Partie – 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 et son évolution.

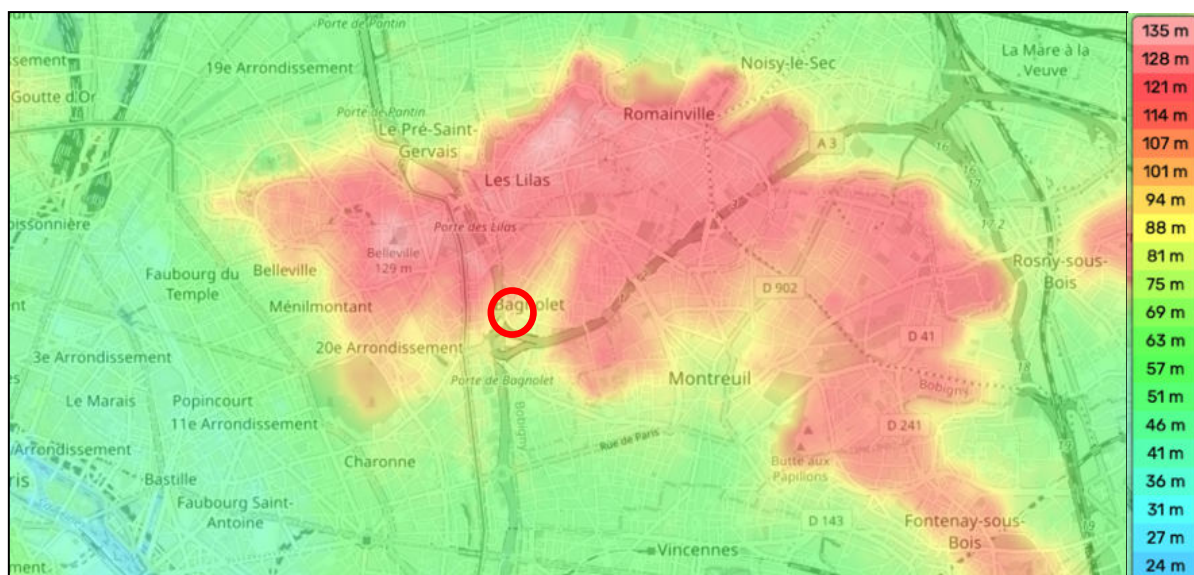
L’état initial de l’environnement assure un double rôle : d’une part, il contribue à l’identification des enjeux environnementaux et d’autre part, il constitue le référentiel nécessaire à l’évaluation de l’état de référence pour le suivi de l’application du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal. C’est la clé de voûte de l’évaluation environnementale.

Ainsi, ce chapitre présente et analyse les caractéristiques propres à la zone concernée par la modification simplifiée n°2 du PLUi, mais également à son environnement.

3.1 Contexte physique

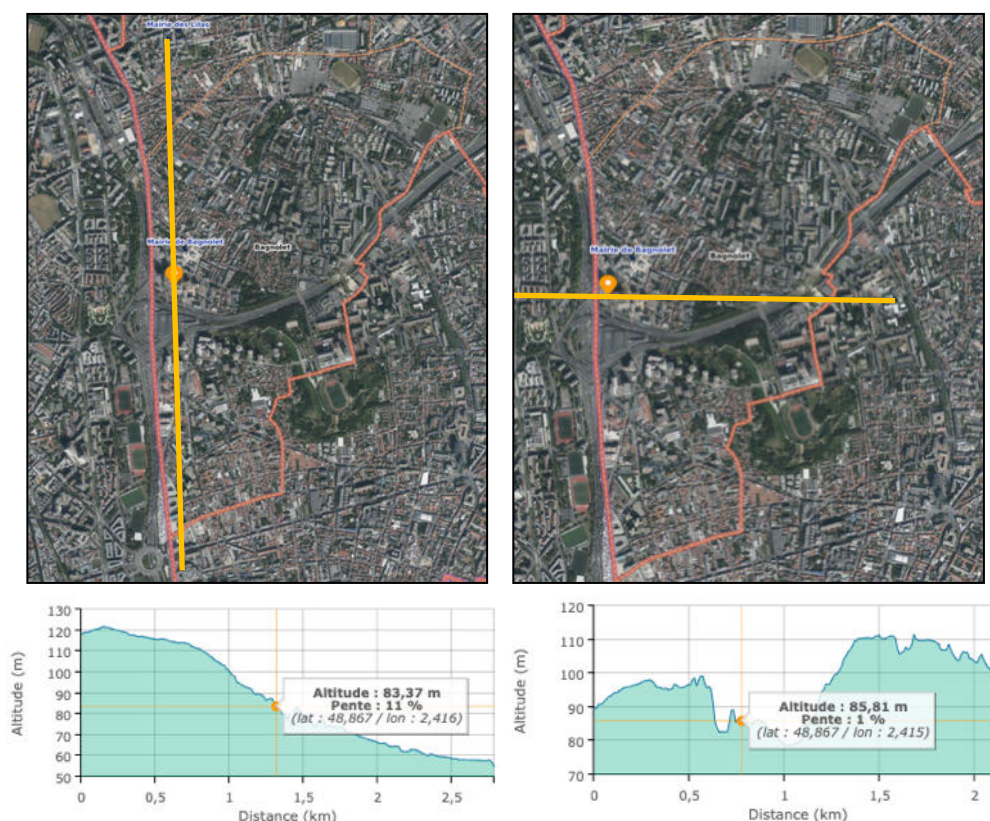
3.1.1 Relief

La ville de Bagnolet se caractérise par un relief marqué, avec un fort dénivelé entre la Porte de Montreuil au Sud (55 m) et le quartier du plateau au Nord (118 m).



Carte du relief (Source fr-fr.topographic-map.com)

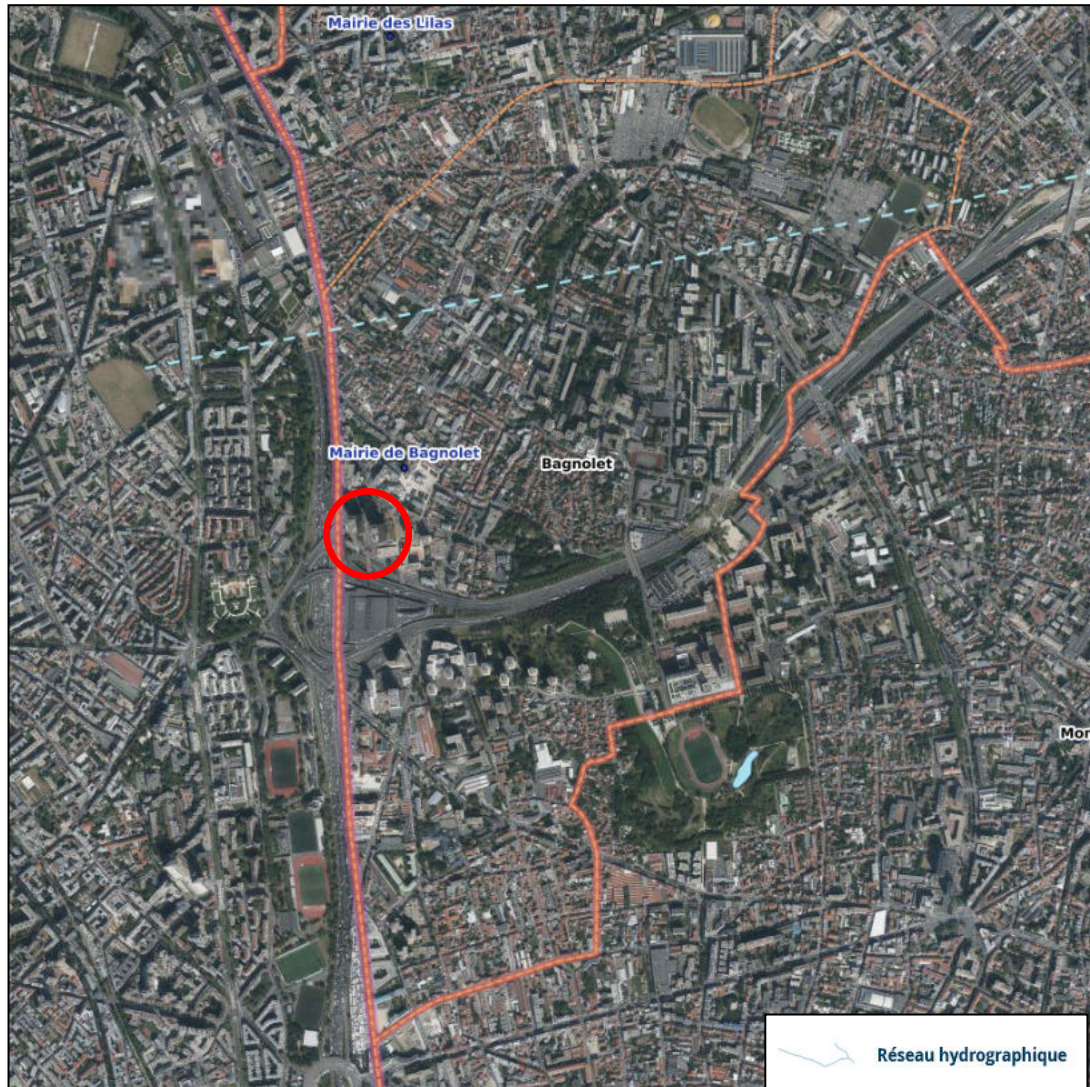
Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi s'inscrit dans un secteur en transition (88 m NGF) entre le « plateau », au nord de la commune et la « plaine » au sud.



Profil altimétrique (Source Géoportail)

3.1.3 Réseau hydrographique

La commune de Bagnolet n'est pas concernée par la présence d'un cours d'eau. Cependant, l'aqueduc de la Dhuis traverse la commune en souterrain, au niveau du plateau.



Réseau hydrographique (Géoportail)

3.1.4 Contexte hydrogéologique

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 n'est pas compris dans le périmètre d'un SAGE.



Périmètre des SAGE (BRGM)

❖ Masse d'eau souterraine

Une seule masse d'eau souterraine est présente sur le territoire de l'EPT Est Ensemble : Eocène du Valois (nappe de l'Yprésien) (HG104), qui est globalement considérée comme de « bonne qualité ».

❖ Sensibilité de la ressource en eau

- Périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine

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.

- Zone de répartition des eaux (ZRE)

La commune de Bagnolel est située en Zone de Répartition des Eaux de l'Albien (03001). Ce classement concerne les eaux qui présentent un déséquilibre chronique entre la ressource en eau et les besoins constatés.

Dans ces zones, est instauré un régime particulier où les seuils d'autorisation et de déclaration des prélèvements et des installations de prélèvements dans les eaux superficielles et souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre, par une maîtrise de la demande en eau, d'assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, la protection quantitative et qualitative de la ressource et sa valorisation économique.

3.2 Paysage et patrimoine

3.2.1 Paysage

❖ Grand Paysage

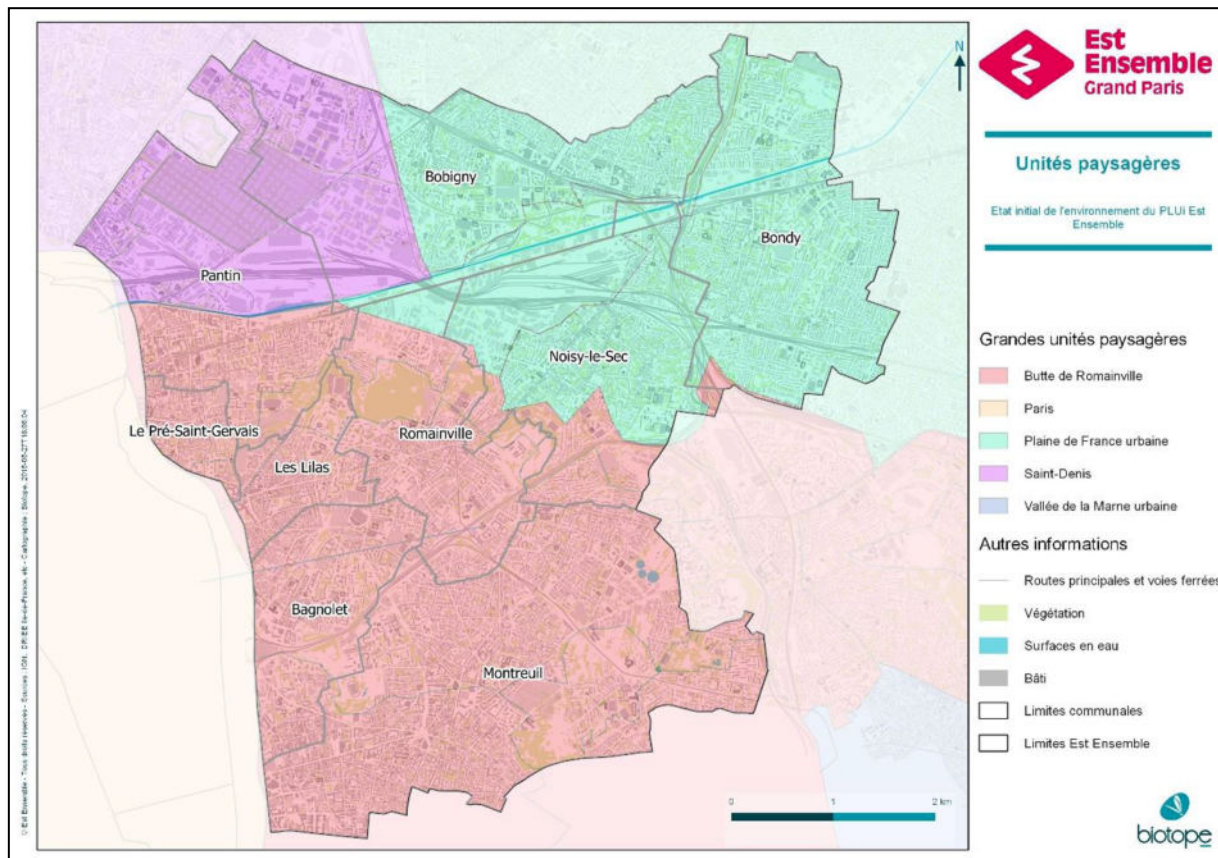
Extrait du PLUi en vigueur :

« Est Ensemble fait partie du pays « agglomération de Paris », qui est un pays de vallées, offrant des paysages de transition et de convergence. L'agglomération de Paris est un pays très urbanisé.

Ce pays peut ensuite être divisé en trois grandes unités différentes au sein du territoire : la « Butte de Romainville », la « Plaine de France urbaine », « Saint-Denis ». Ce découpage a été réalisé en catégorisant le paysage selon le relief et l'occupation du sol. »

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi s'inscrit dans la grande unité paysagère « butte de Romainville » et de la petite unité du « Plateau de Bagnolet ».

Au sein du périmètre intercommunal, le secteur objet de la procédure de modification simplifiée n°2 est situé au sein de l'entité « Le Faubourg ». « Cet espace est marqué par une forte mixité et diversité d'activités, des infrastructures de transport à forte nuisance mais aussi un tissu urbain dense ».



Grands unités paysagères (Extrait de l'état initial du PLUi d'Est Ensemble en vigueur)

❖ Occupation du sol

Bagnolet est située aux portes Est de Paris. Elle compte 39 366 habitants (Insee 2021). Le territoire communal s'étend sur une superficie de 257 ha, soit une densité de 15 318 habitants / km².

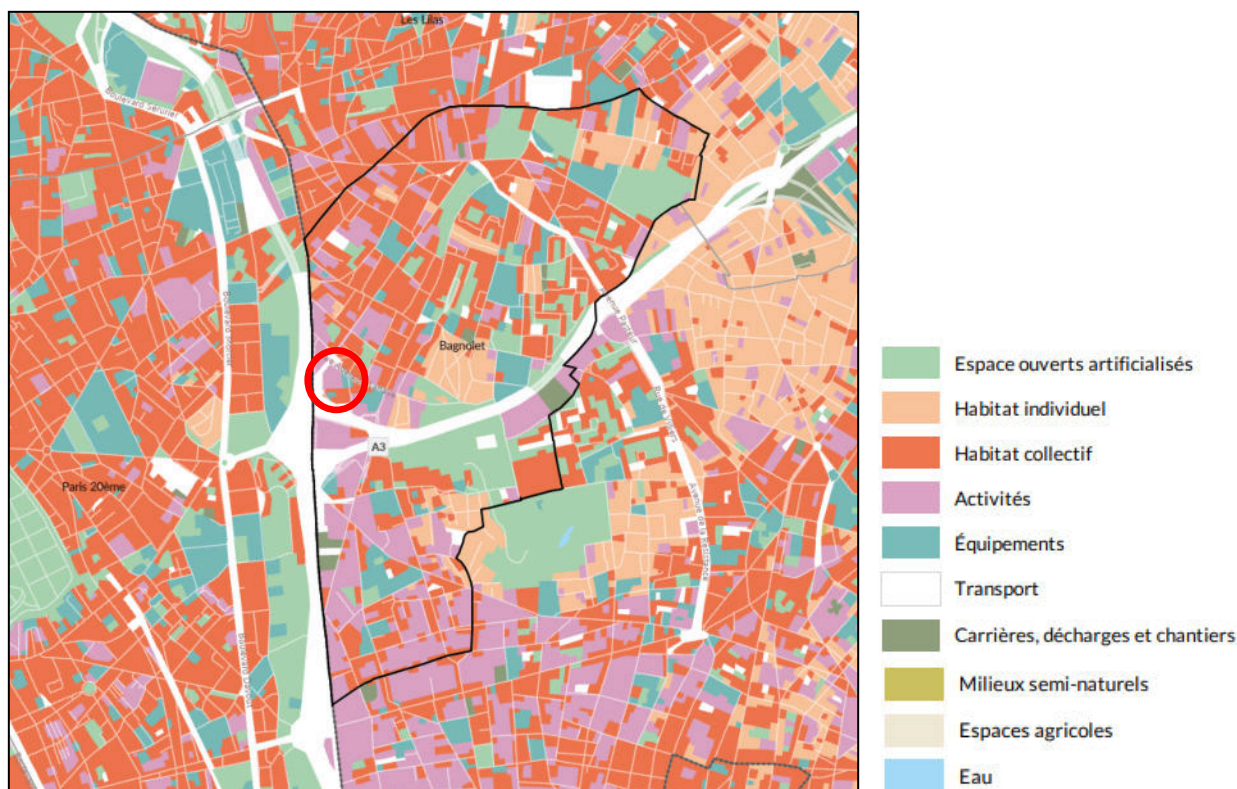
La Commune ne compte pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les espaces ouverts artificialisés représentent 43ha, soit 16,7% de l'occupation du sol. L'occupation dominante est celle de l'habitat collectif : 95ha, soit 37% de l'occupation du sol, devant les activités économiques : 51ha, soit 20% de l'occupation du sol.

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.

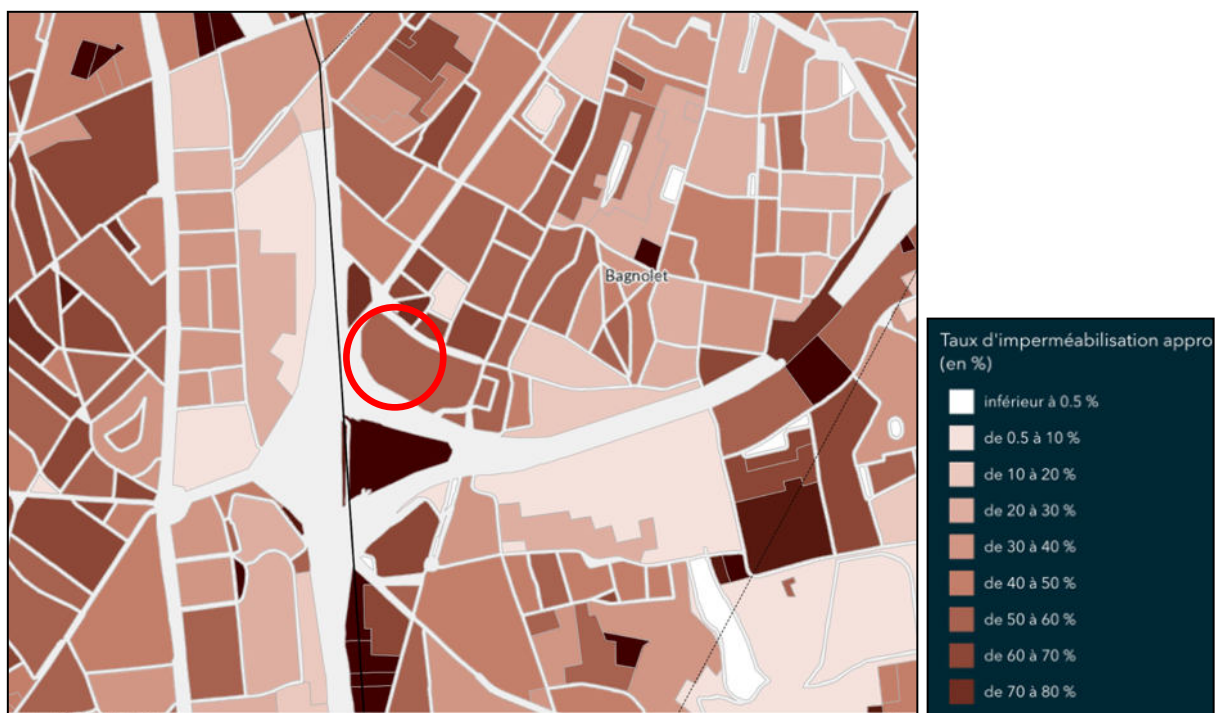
Le périmètre objet de la procédure de modification simplifiée n°2 s'inscrit donc dans un environnement très urbain.

Il est situé à proximité de plusieurs espaces verts de la Commune :

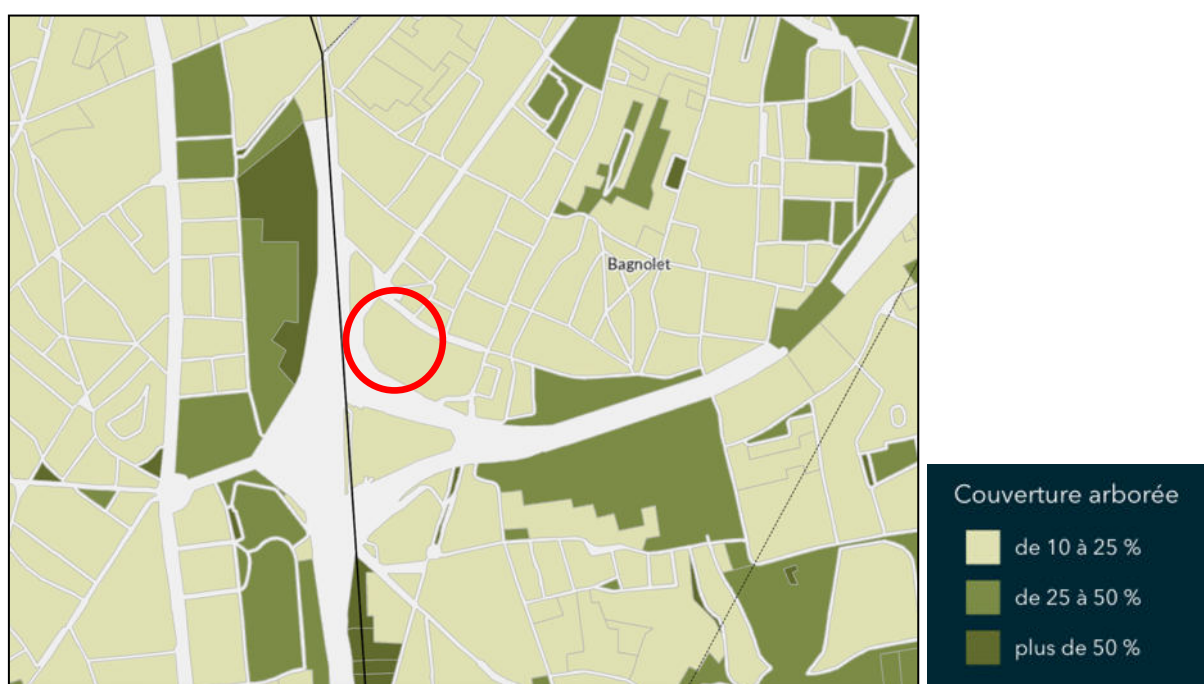
- le square Schnarbach (environ 265 m)
- le Parc Départemental Jean Moulin-les-Guilands, situé au sud de l'autoroute A3 (environ 330 m), le plus important dans l'environnement proche.
- plusieurs squares situés de l'autre côté du périphérique :
 - Square Emmanuel Fleury
 - Square Séverine



Occupation du sol (Institut Paris Région MOS 2021)



Taux d'imperméabilisation (base de données IMU 2022 – Institut Paris Région)



Végétation arborée (base de données IMU 2022 – Institut Paris Région)

❖ Description du site et de ses abords

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble concerne la parcelle Z 831, d'une superficie de 8 751 m² uniquement occupée par les Tours Mercuriales.

Le périmètre est situé à la porte de Paris, au 40 rue Jean Jaurès à Bagnolet, en Seine-Saint-Denis (93).



Cadastre (Géoportail)

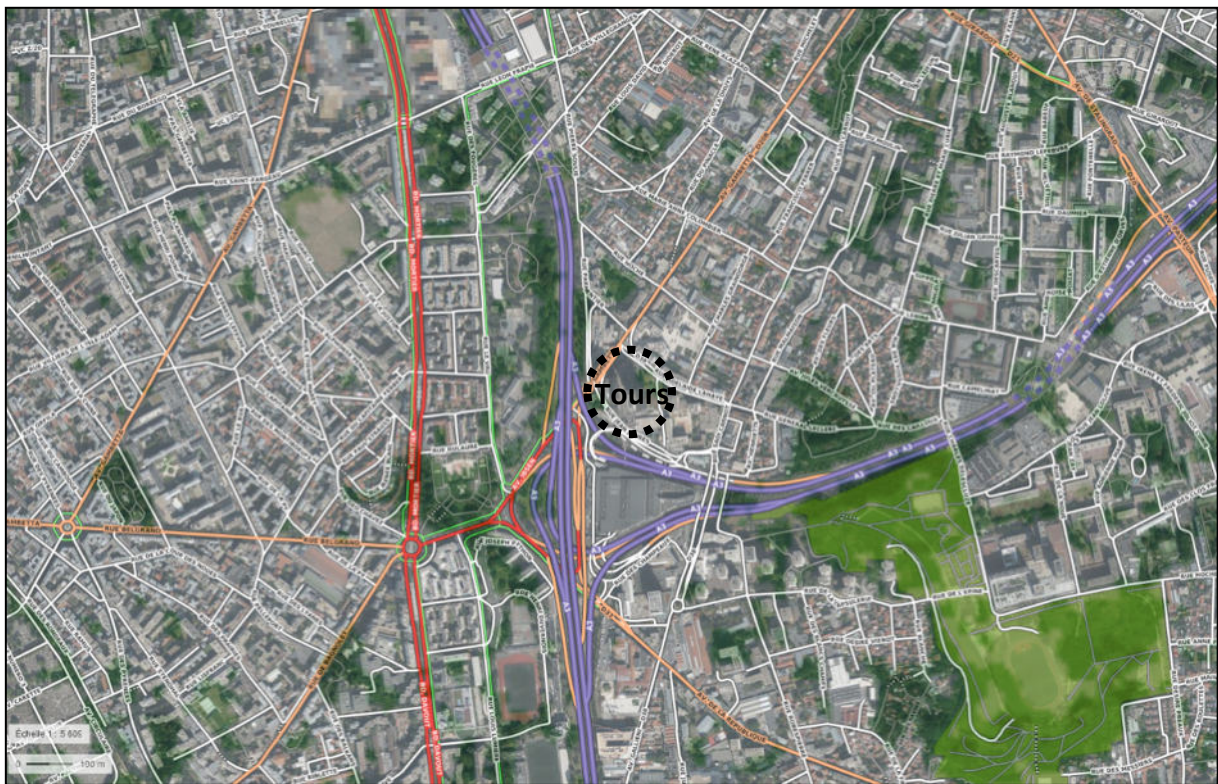
- Environnement paysager à proximité des Tours Mercuriales

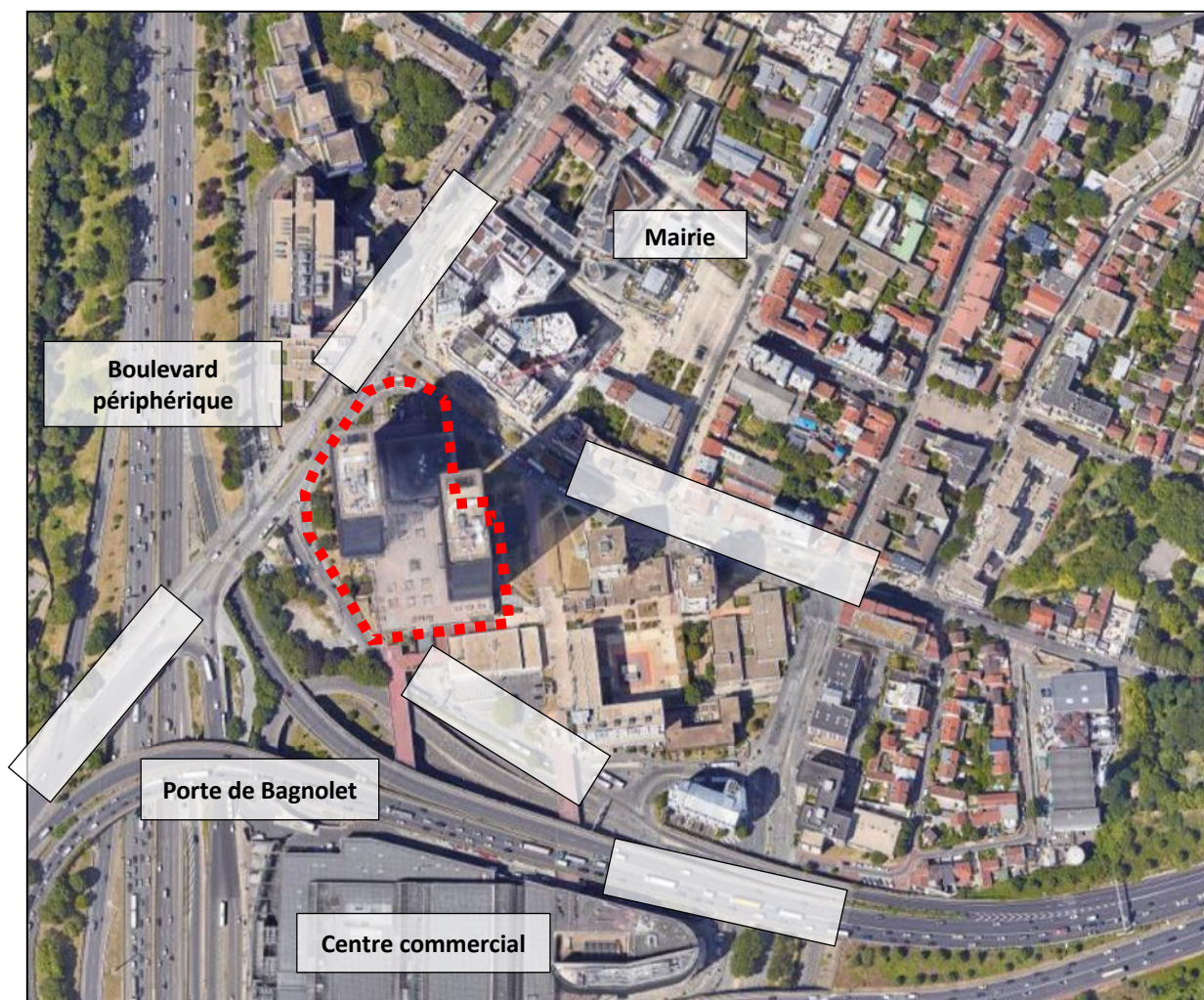
Entités paysagères à l'échelle du quartier :

Le principal élément de contexte caractérisant le site est sa situation au cœur de grandes infrastructures de transports routières. Le périmètre est en effet situé au carrefour du boulevard périphérique parisien et de l'autoroute A3 (Porte de Bagnole).

Il est directement bordé par l'avenue Gambetta (à l'ouest), la rue Adélaïde Lahaye (au nord) et la rue Jean Jaurès (au sud).

Le périmètre est situé en proximité immédiate de la mairie de Bagnole et face à un programme immobilier récemment réalisé, de l'autre côté de la rue Adélaïde Lahaye comprenant des logements, résidences étudiantes, commerces et hôtel.





Vue aérienne (Google Maps)

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.

Les Tours Mercuriales, d'une hauteur de 122 mètres, **offrent également des perspectives paysagères et des vues dégagées**, notamment en direction de plusieurs parcs et jardins.



Séquences et analyse paysagère des alentours :

Critères d'analyse à partir de photographies du site et des alentours, appelées « séquence visuelle » :

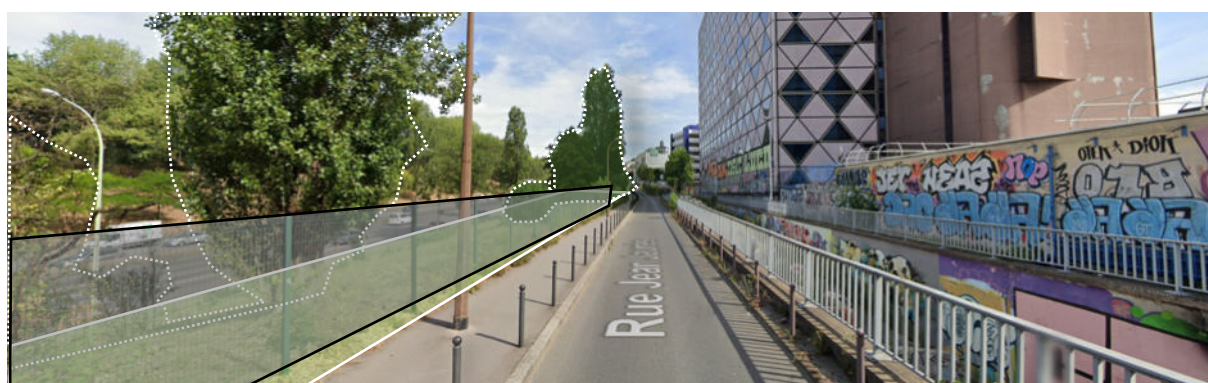
- Entité paysagère, qualité, fonctionnalité
- Quantité, épaisseur, diversité
- État, entretien, apprivoisé, sauvage, en friche
- Sensation, ressenti, ambiance



Plan de situation des séquences

Séquence 1 : Proximité avec le périphérique

Un talus végétalisé entre la rue Jean Jaurès et le périphérique, clôturé et non accessible.



- *Entité paysagère* : Talus végétalisé servant d'espace tampon visuel et sonore entre les constructions et le périphérique.
- *Quantité, épaisseur, diversité* : Dense par endroit, éparse par d'autre. Des arbres hautes tiges et arbustes sont mélangés et d'essences variées
- *État* : Propre et entretenu
- *Sensation, ressenti, ambiance* : Cette espace contribue à atténuer fortement l'impact du périphérique

Séquence 2 : L'avenue Gambetta

L'avenue Gambetta est composée d'un terre-plein central devant les tours. Il y a cinq voies carrossables, des trottoirs de part et d'autre ainsi qu'une piste cyclable. Des adventices poussent sauvagement le long du trottoir.

Les plantations de part et d'autre de la route sont sur des terrains privés, dont celui des tours Mercuriales.



- *Entité paysagère* : Terre-plein central végétalisé agrémentant l'avenue Gambetta
- *Quantité, épaisseur, diversité* : Il est large de 2 mètres et composé de pelouse et de quelques arbres d'alignement positionnés tous les 15 à 20 mètres. Les essences sont variées mais les tilleuls sont majoritaires.
- *État* : correct et entretenu
- *Sensation, ressenti, ambiance* : L'aspect très large de l'avenue est atténué par ce talus. Mais sa faible densité végétale réduit son impact.

Séquence 3 : Les percées visuelles des rue Parmentier et Avenue Gambetta

Les grands arbres d'alignement bordant l'avenue Gambetta de part et d'autre sont visibles de loin (au fond à droite de l'image). La rue Parmentier (à gauche) présente également une végétalisation importante grâce à de nombreux arbres et des haies le long de la rue.



- *Entité(s) paysagère(s)* : Arbres d'alignement, haies le long des rues, et bac planté central.
- *Quantité, épaisseur, diversité* : Les arbres sont éloignés, mais leur taille et leur nombre les rends visibles depuis les tours. Quelques haies agrémentent également la rue Parmentier, et un bac planté de 1 mètre de large se trouve au centre de l'avenue Gambetta, en prolongement du précédent terre-plein. Les essences sont variées, avec une présence exclusive de feuillus.
- *État, entretien* : État correct et entretenu
- *Sensation, ressenti, ambiance* : La présence de la végétation s'accroît au loin et laisse l'impression d'une nature facilement accessible. La proximité immédiate entre les arbres et haies avec les bâtiments donne une sensation de fusion entre végétale et urbain, comme si le bâti se servait d'une couverture verte pour s'habiller.

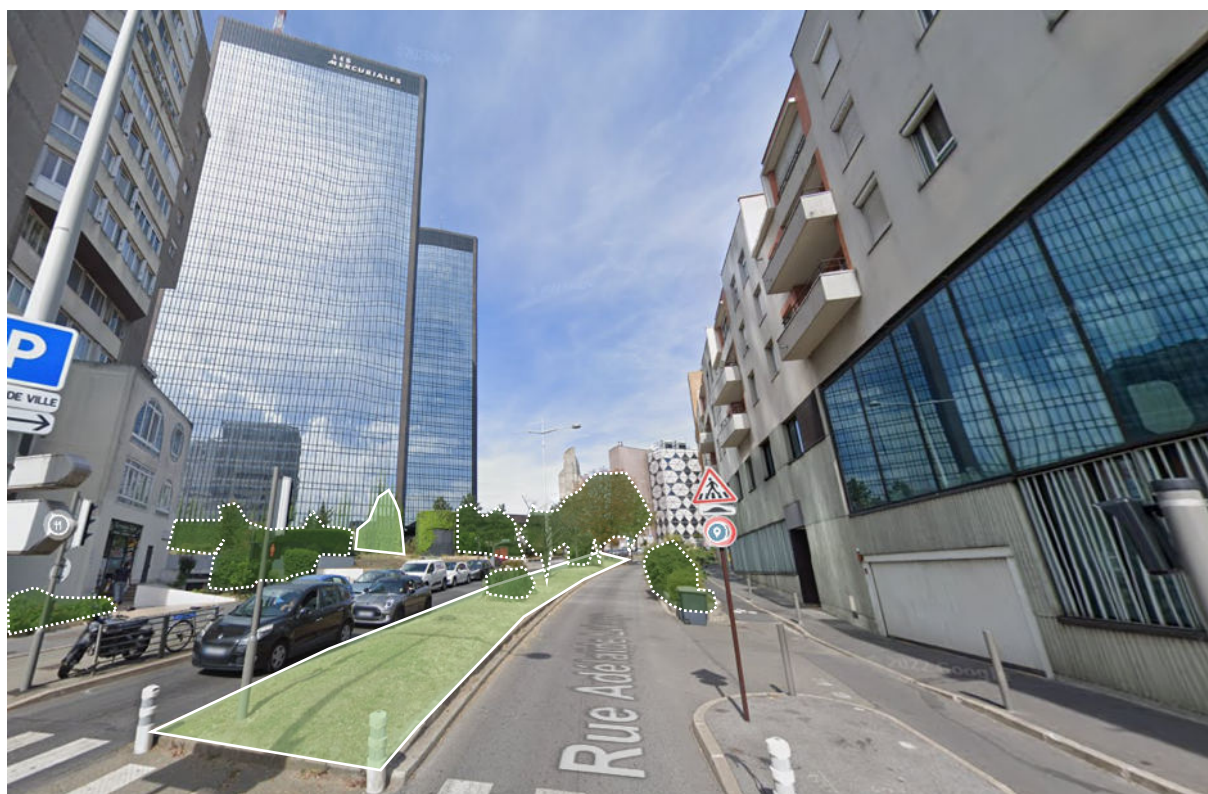
Séquence 4 : Vue de la place de la mairie, rue Paul Vaillant-Couturier, en direction des tours Mercuriales.

La place, majoritairement minérale, est composée également de bacs et de plusieurs espaces plantés.



- *Entité(s) paysagère(s)* : Tapis végétale en façade, arbres d'alignement à gauche, bacs au centre, espaces plantés en « ilots » sur la place à droite.
- *Quantité, épaisseur, diversité* : Les aménagement récents ont permis d'apporter plus de plantations ainsi qu'une diversité dans les variétés et les tailles.
- *État* : Bon état et entretenu.
- *Sensation, ressenti, ambiance* : Les ilots plantés sur la place et les arbres positionnés le long de la rue contribuent à agrémenter esthétiquement le cœur de Bagnole et limiter l'effet d'îlot de chaleur sur cette place.

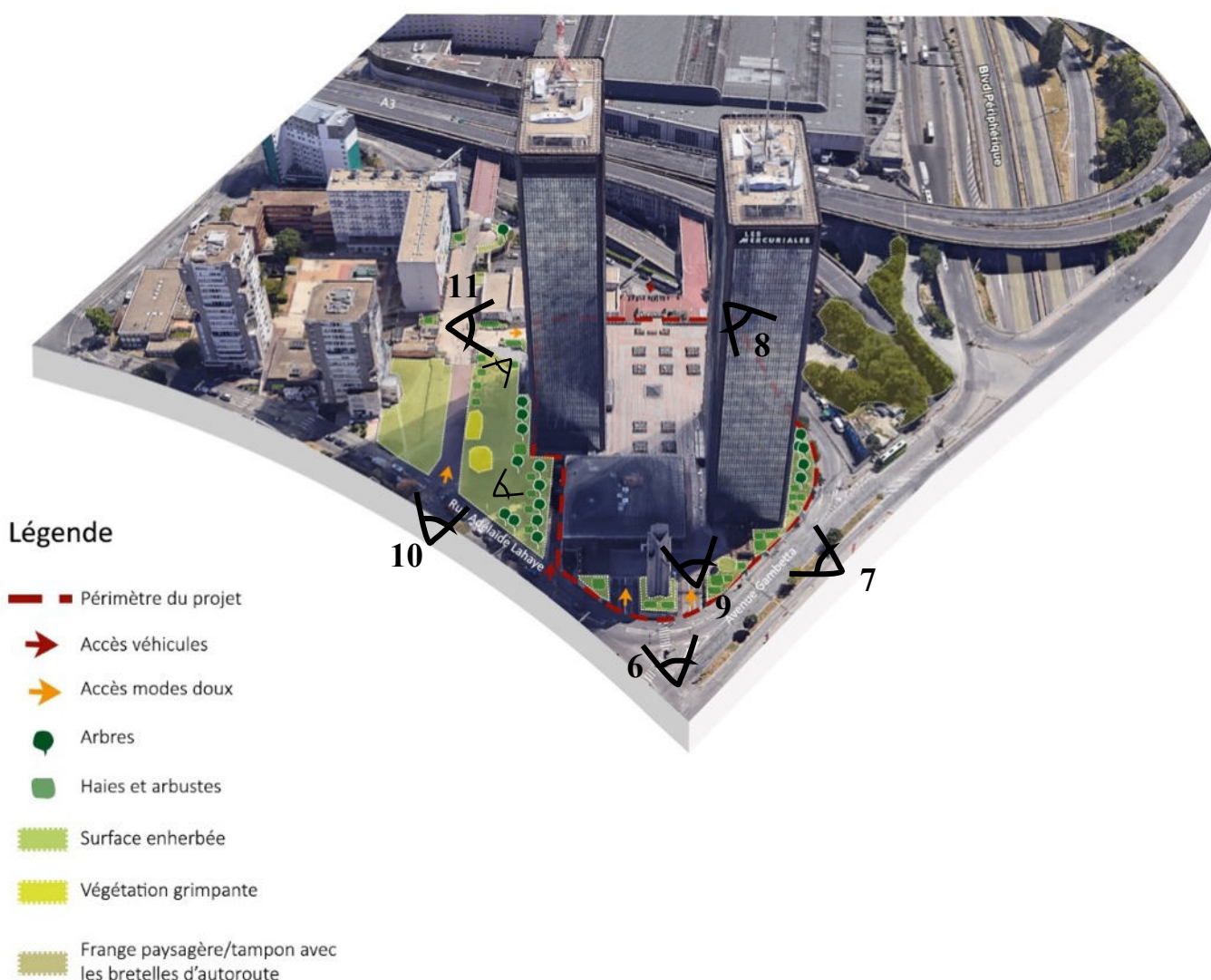
Séquence 5 : Vue des tours Mercuriales depuis la rue Adélaïde Lahaye



- *Entité(s) paysagère(s)* : Large terre-plein central, bac planté entre la route et la piste cyclable, abords des constructions plantés de haies.
- *Quantité, épaisseur, diversité* : Les typologies d'espaces sont variées et nombreuses, mais dispersées et de faible emprise. Le terre-plein central est large (2,50 mètres) mais présente une faible densité de plantations, avec une répartition irrégulière des arbres.
- *Etat* : correct et entretenu.
- *Sensation, ressenti, ambiance* : Les espaces plantés paraissent nombreux mais leur dispersion et leur faible qualité réduit leur impact, tant paysager que pour l'enrichissement de la biodiversité. Les terre-pleins remplissent leur fonction de sécurisations des flux (séparation des usages, ralentissement, franchissement), mais ne facilitent pas la lecture de l'espace. La répartition des arbres et des plantations paraît ainsi aléatoire et valorise peu la composition paysagère de la rue (trottoir, stationnement, poteau, éclairage, voie, terre-plein, façades). Des aménagements récents permettent toutefois une meilleure lisibilité de l'espace.

- Environnement paysager au sein du périmètre d'étude et à proximité direct

Situation des séquences et analyse paysagère sommaire

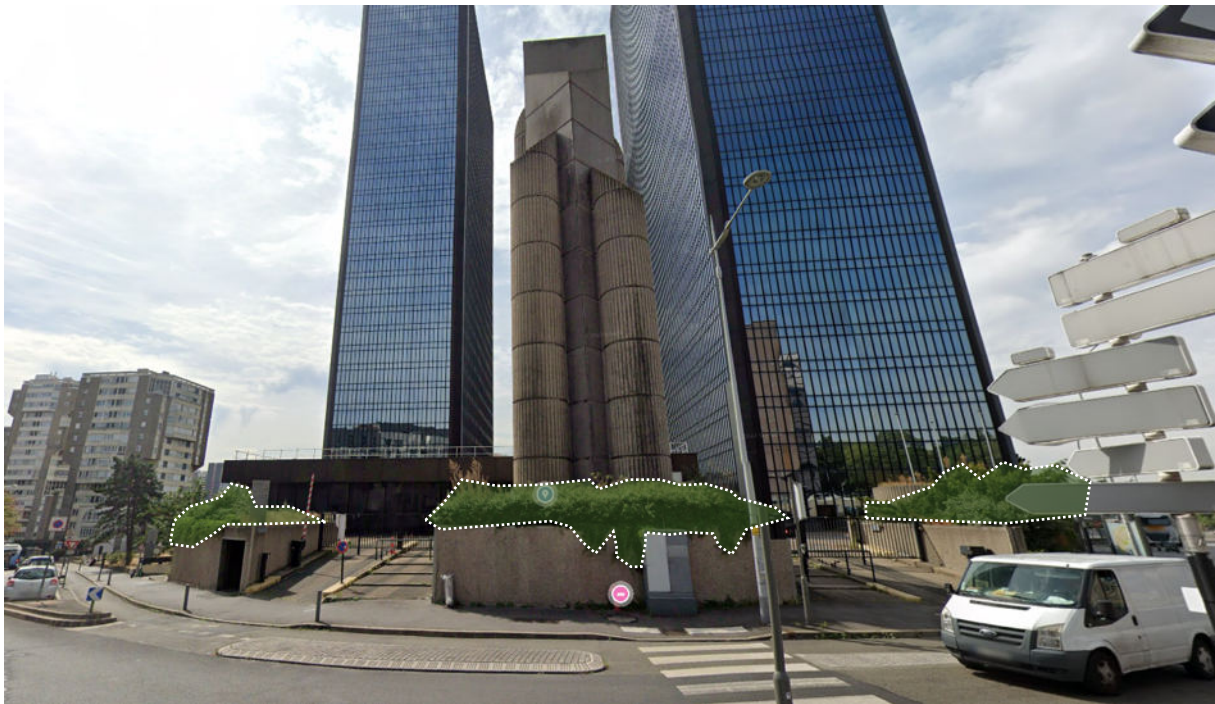


Le terrain en lui-même (périmètre rouge) n'est que très peu planté. Il existe des bacs plantés d'arbustes en entrée, donnant sur le carrefour de l'avenue Gambetta, ainsi que quelques arbres en frange OUEST des tours, vers l'autoroute.

Tous les autres aménagements se trouvent sur l'espace public à l'EST des tours. Cet espace agrmente fortement la composition paysagère du site des tours Mercuriales, et profite aux Bagnoletais grâce aux diverses connexions piétonnes existantes, qui lient le quartier voisin et la zone commerciale (Bel Est) via des passerelles.

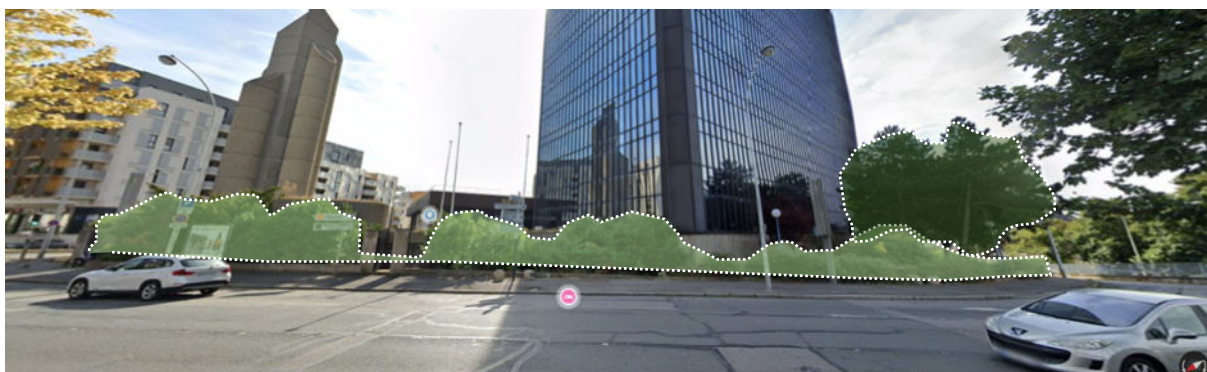
Une nature et un rapport à la rue limité :

Séquence 6 : Vue de l'entrée des tours Mercuriales depuis le carrefour.



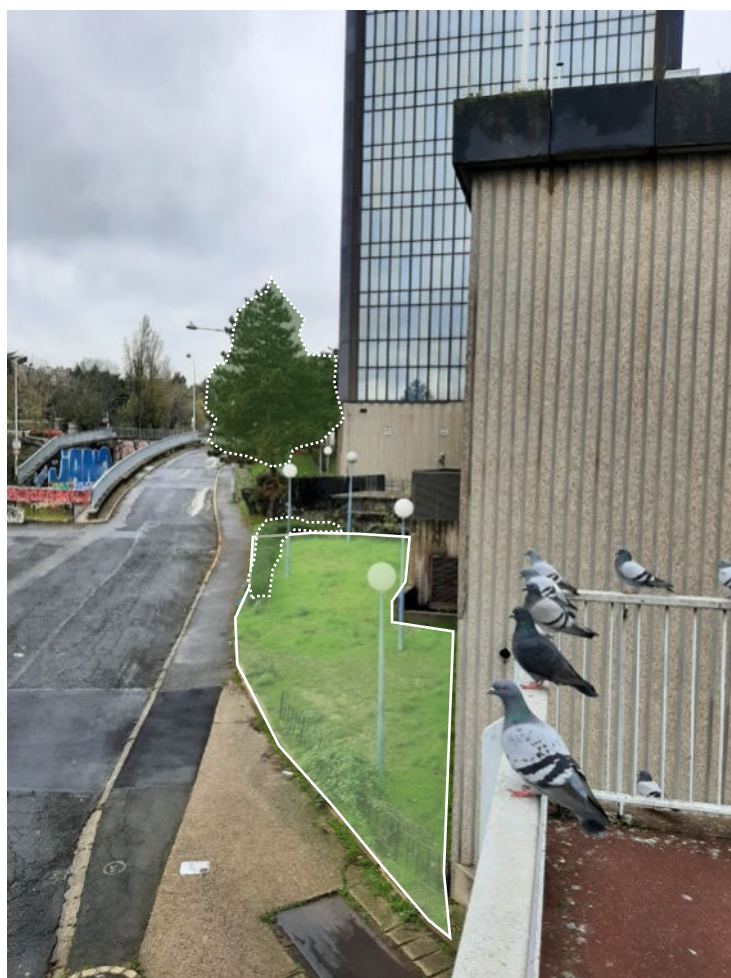
- *Entité(s) paysagère(s)* : Trois petits espaces (une toiture végétalisée, un bac et un espace en pleine terre) sont plantés d'arbustes et font face au carrefour entre l'avenue Gambetta et la rue Adélaïde Lahaye. Il s'agit de l'entrée principale aux tours.
- *Quantité, épaisseur, diversité* : Les essences sont variées mais les surfaces sont réduites.
- *Etat* : Moyennement entretenu.
- *Sensation, ressenti, ambiance* : Un tapis végétal qui reste timide face au côté grandiose des tours.

Séquence 7 : Vue de la frange OUEST des tours.



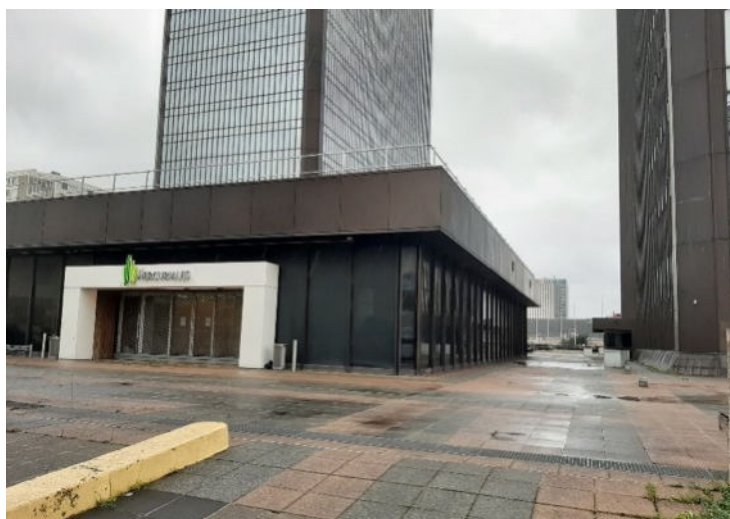
- *Entité(s) paysagère(s)* : Des arbres et arbustes bordent le terrain côté ouest.
- *Quantité, épaisseur, diversité* : Bien qu'étroit, le frontage accueille divers massifs arbustifs. Des arbres sont plantés (à droite), lorsque la largeur de terrain le permet. Ce sont majoritairement des résineux.
- *Etat* : Correct et entretenu.
- *Sensation, ressenti, ambiance* : Ce frontage, bien que clôturé, agrémente la rue.

Séquence 8 : Vu depuis la plateforme, vers l'ouest



- *Entité(s) paysagère(s)* : Suite de la frange ouest. L'écart entre les tours/la plateforme et la rue est en pleine terre. Les pins sont encore visibles, puis laissent place à une surface engazonnée
- *Quantité, épaisseur, diversité* : Bien qu'étroit, le frontage accueille divers massifs arbustifs. Des arbres sont plantés (à droite), lorsque la largeur de terrain le permet.
- *Etat* : Moyen, nombreux déchets (proche de la route).
- *Sensation, ressenti, ambiance* : Ces espaces sont plus larges, mais donnent sur les RDC aveugles et inaccessibles des tours et de l'esplanade. La partie finale de cette frange ouest est enherbée mais peu valorisable et laisse paraître un statut de « délaissé ».

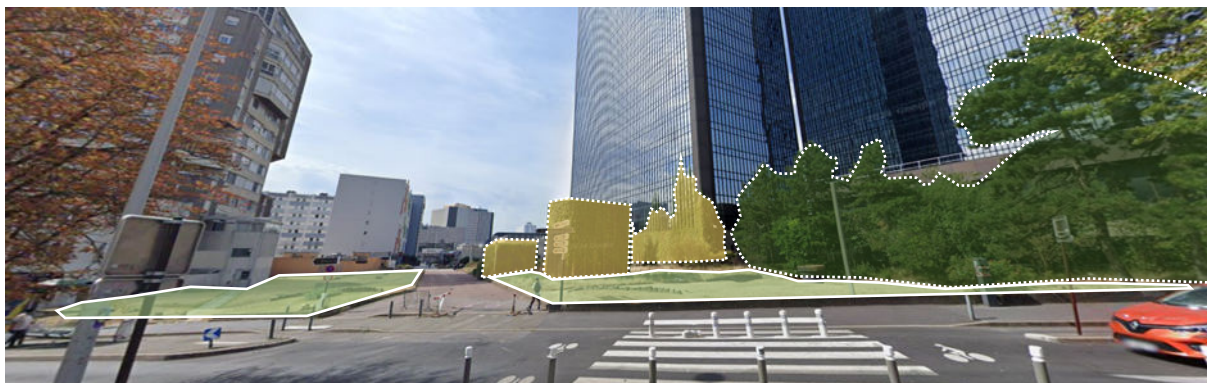
Séquence 9 : Au cœur des tours



- *Entité(s) paysagère(s)* : en cœur d'îlot, au pied des deux tours, une plateforme purement minérale.
- *Quantité, épaisseur, diversité* : Néant (adventices entre pavés)
- *Sensation, ressenti, ambiance* : L'espace est clos et peu accueillant, et vaste mais peu utilisé. Une relation intérieur/extérieur restreinte.

La trame verte et douce, une opportunité paysagère :

Séquence 10 : La liaison piétonne – côté EST des tours



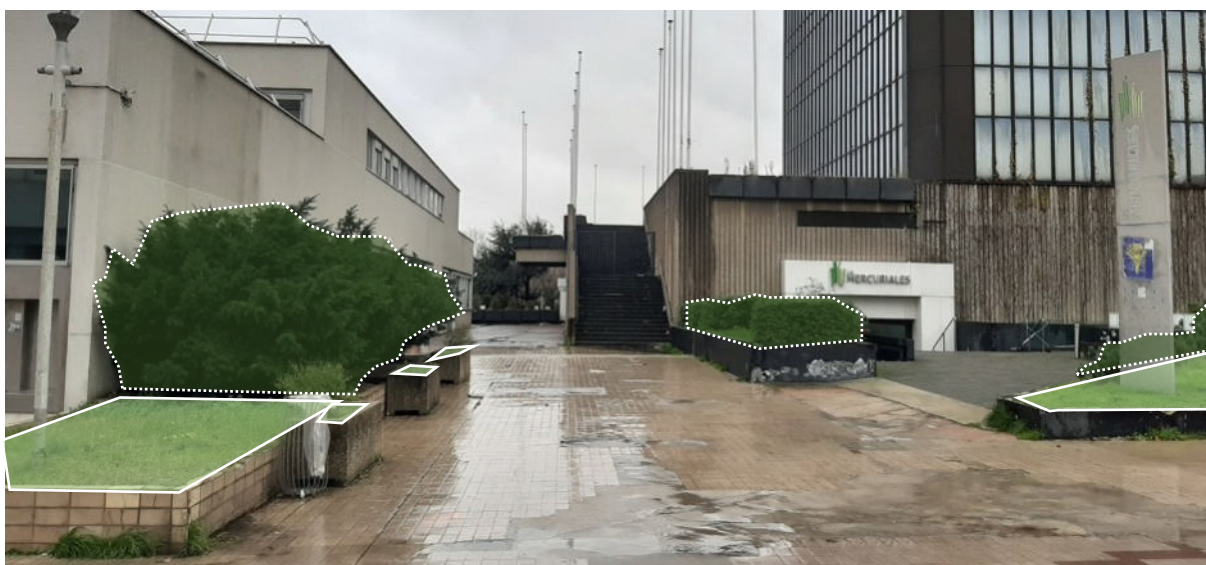
Zoom sur la liaison piétonne.



Vue vers la plateforme devant les tours, et des arbres devant l'accès au sous-sol.

- *Entité(s) paysagère(s)* : La liaison piétonne voisine au site n'est pas comprise dans le périmètre. Elle contribue cependant à l'animation paysagère du projet. Elle est composée d'un large cheminement, et d'espaces plantés de part et d'autre. Elle connecte la place de la mairie, traverse la rue Adélaïde Lahaye, passe le long des tours Mercuriales, puis rejoint les services et la zone commerciale.
- *Quantité, épaisseur, diversité* : Une surface enherbée à gauche, des bâtiments techniques et le coin de la tour sont recouvert de plantes grimpantes. Des arbres et arbustes font la transition avec le parvis devant les tours et l'accès au sous-sol. Cet espace entre les tours et les bâtiments d'habitations est large de 50 mètres. Le chemin, qui fait également office d'accès pompier, fait 6 mètres de large.
- *Etat* : correct et entretenu.
- *Ressenti* : La faible densité de plantation, surtout côté gauche (EST) et la largeur de cette liaison douce, accompagnée d'une trame verte, donne une sensation de vide sous les tours. L'alignement du chemin n'est pas marqué de plantations (arbres ou arbustes), et donne ainsi une sensation de largeur sous-exploitée en termes d'aménagement paysager.

Séquence 11 : Vue depuis l'arrière



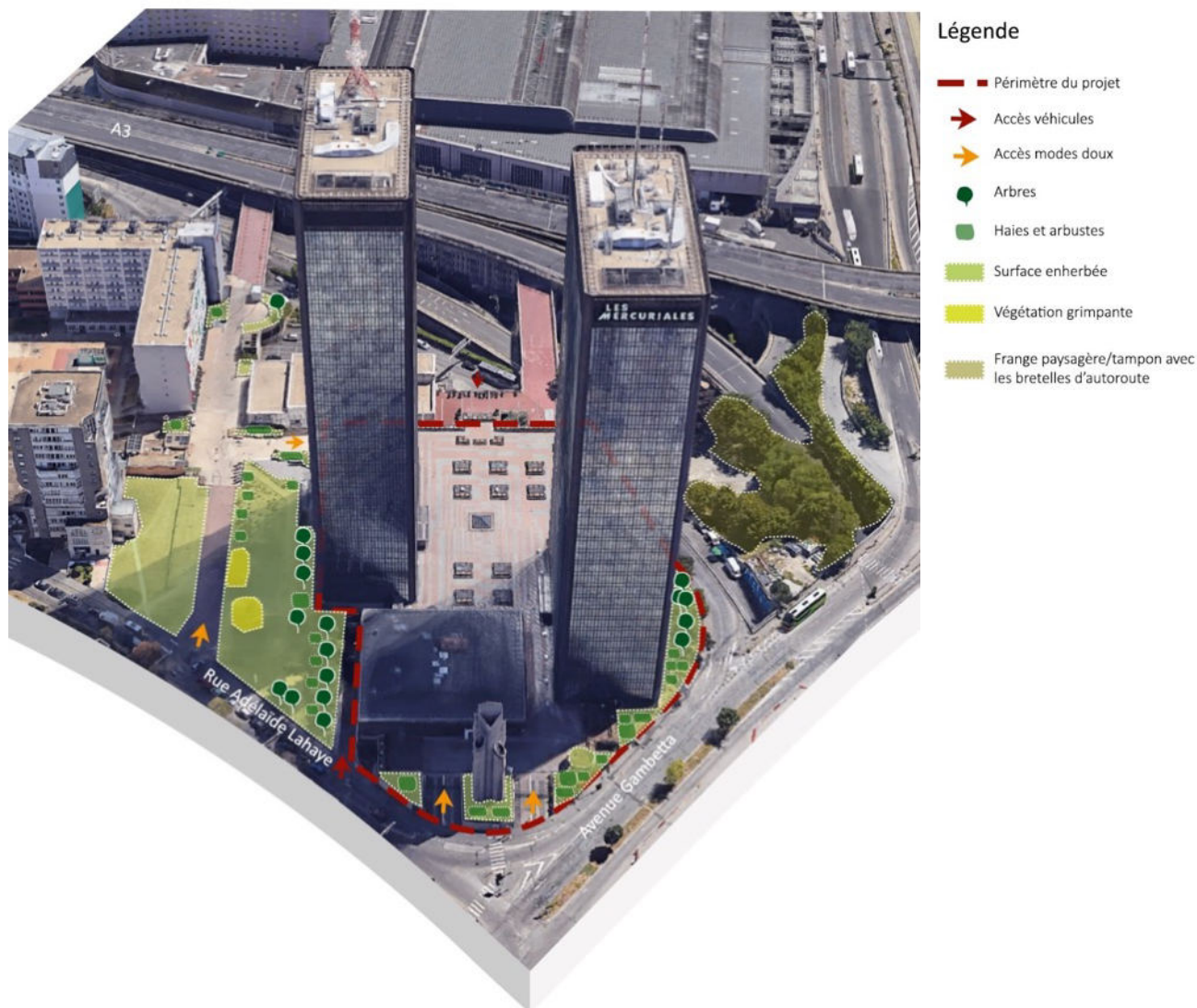
Vue depuis la trame piétonne voisine, vers la plateforme entre les tours.



Vue vers le chemin et les bâtiments qui font face aux tours (immeubles d'habitations).

- *Entité(s) paysagère(s)* : Bacs plantés d'arbustes à l'arrière, et pieds des tours plantés d'herbe et de massifs arbustifs.
- *Quantité, épaisseur, diversité* : Plusieurs bacs bordent le chemin arrière et l'espace planté en pleine-terre est large, dans la continuité de la séquence 10. Les essences des massifs arbustifs sont variées et nombreuses.
- *Etat* : bon pour l'ensemble, mais plusieurs bacs sont vides.
- *Ressenti* : La densité de plantation est grande et donne une sensation de végétation riche et entretenu, qui cadre le chemin. Le large escalier noir qui donne sur l'esplanade et les tours est clôturé, et n'incite pas particulièrement au passage.

Synthèse :



Principaux constats :

- L'environnement proche et le quartier présentent des caractéristiques urbaines et minérales (bâti, voirie). Mais présentent également quelques touches de nature notables dans le paysage (talus, terre-plein, bacs, arbres d'alignement).
- La parcelle des tours Mercuriales est dans sa quasi-totalité imperméabilisée. Mais la trame piétonne voisine aménagée de manière paysagère -située hors périmètre- contribue fortement à améliorer le bilan paysager du site.
- Des aménagements paysagers existent en frange mais sont peu valorisés et de faible emprise.
- Le site des tours fait partie du paysage de Bagnolet, mais est difficilement appropriable car est clôturé et non accessible au public.

Enjeux :

- Désimperméabiliser les sols ;
- Améliorer le rapport à son environnement par la création d'une vraie relation avec l'espace public attenant via la trame verte et les liaisons douces ;
- Réduire l'effet îlot de chaleur ;
- Atténuer la pollution de l'air grâce au rôle de puits de carbone joué par la présence végétale.

Pistes d'aménagements :

- Réinvestir la nature sur la parcelle.
- Renforcer le nombre de plantations, sur toutes les strates (arborescente, arbustive, herbacée), au sol et sur les toits.
- Gérer l'eau de pluie.
- Ouvrir ou créer des cheminements et des perméabilités piétonnes au travers de la parcelle et créer des espaces communs et partagés avec les passants et les habitants de Bagnolet.
- Utiliser et ouvrir les RDC des tours et l'esplanade pour profiter et utiliser les pieds d'immeuble.

**Le projet de requalification des Tours Mercuriales à l'étude répond à ces préconisations.
(Cf. 2^{ème} Partie - Présentation des motifs d'évolution du PLUi)**

- Description des constructions existantes

Les Tours Mercuriales, construites en 1975, constituent un ensemble immobilier emblématique de l'Est Parisien.

Elles ont été conçues par les Architectes Serge LANA et Alfred MILH.

Leur construction s'inscrivait dans le cadre d'un vaste projet de développement d'infrastructures urbaines et territoriales du Pôle de Bagnole des années 60 et 70.

Cet ensemble se compose :

- **des deux tours jumelles de 30 étages (plus un étage technique) d'une hauteur de 122 mètres, Ponant (Côté périphérique) et Levant (côté rue piétonne).**

Extrait du PLUi en vigueur – Fiche patrimoine :

« Elles sont de forme parallélépipédique, sans aucun décrochement ; le côté le plus large est tourné vers le périphérique. Elles sont implantées parallèlement, en décalé, sur la partie la plus élevée de la dalle, et reposent sur un socle. Leurs façades sont en verre teinté bleue très réfléchissant. Ces parois, changeantes en fonction de la lumière et des points de vue, offrent une animation permanente. Les deux tours offrent des images de contraste très fort avec le patrimoine de la ville à laquelle elles contribuent à donner une image très contemporaine. Au sommet des tours sont disposés des émetteurs de radiodiffusion. »

La qualité paysagère du site objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi réside donc dans ces deux tours, visibles de loin et qui servent de repère.

Les tours ont un usage de bureau. L'occupation maximale peut atteindre un peu plus de 3000 personnes salariées pour chacune des tours. Avec un taux d'occupation de 70% des tours et en tenant compte des effectifs personnels pour le socle commun, on peut estimer une occupation d'environ 4 700 personnes au total simultanément.

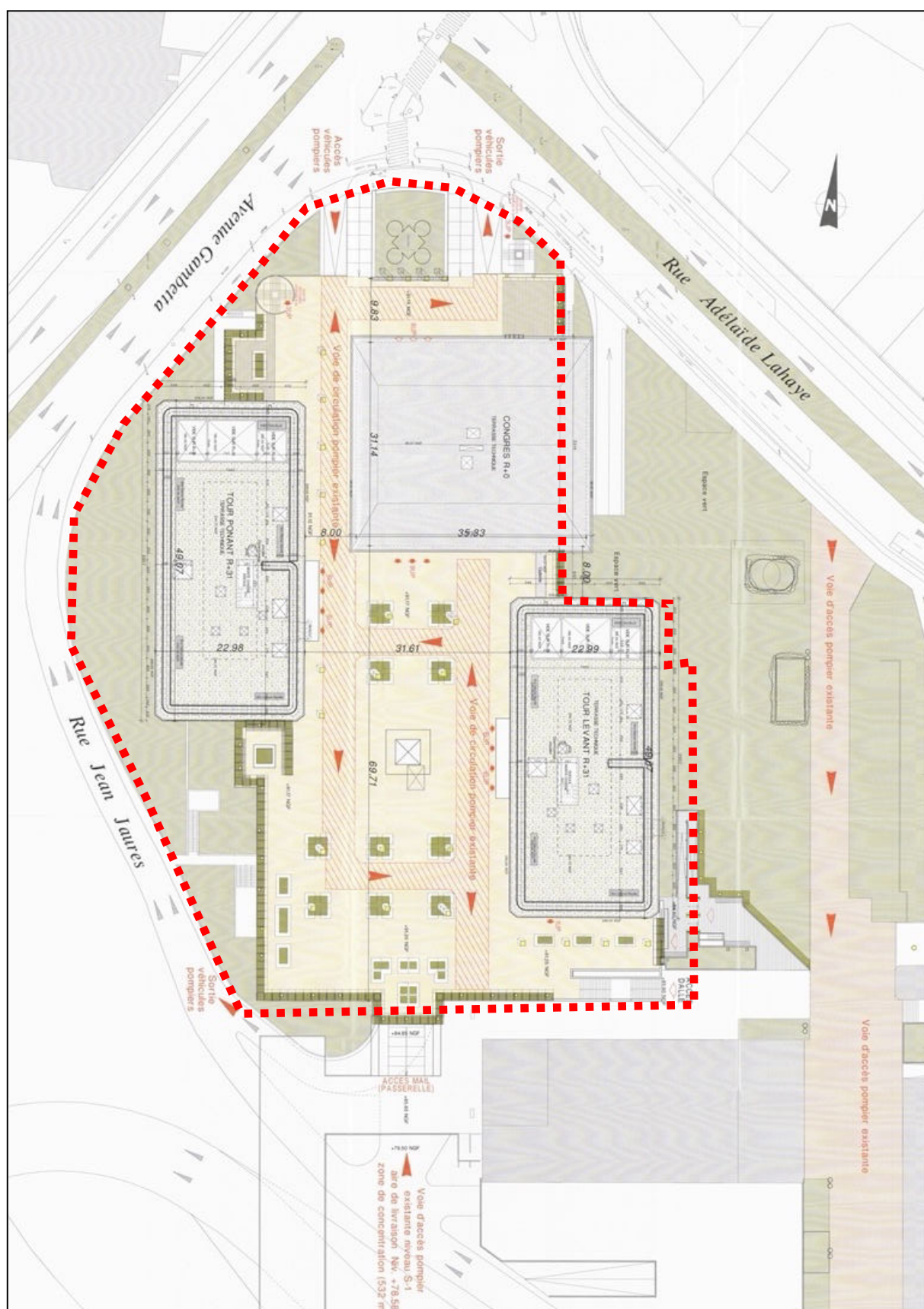
Elles disposent de mauvaises performances énergétiques et sonores et présentent donc un fort potentiel de transformation.

- **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 :

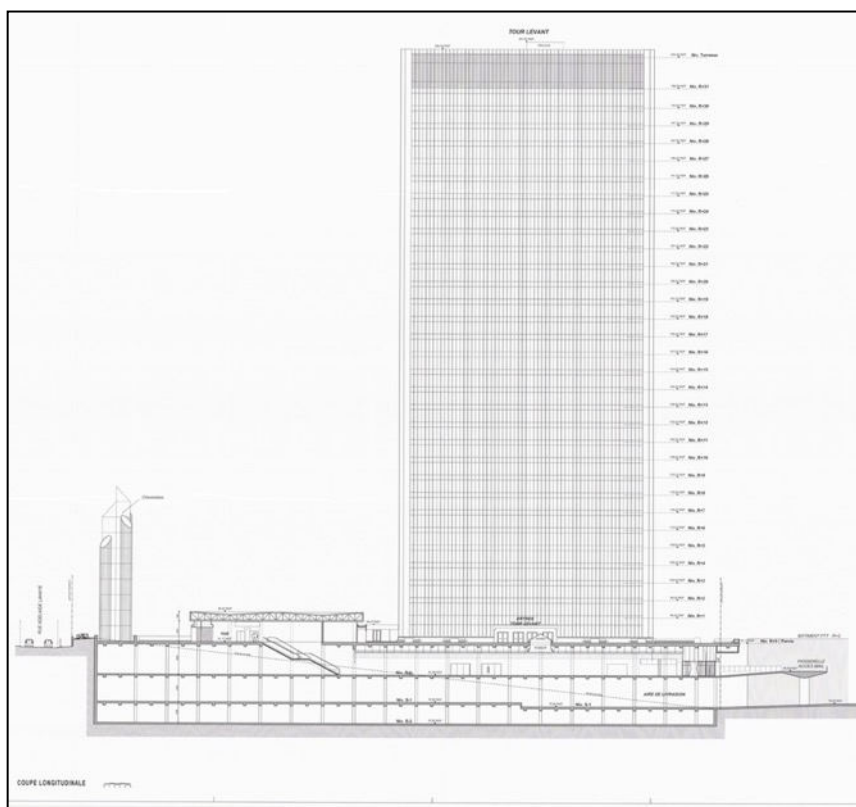
- **un niveau rez-de-chaussée bas** desservant les accès aux halls des tours et qui comportait des locaux communs destinés aux bureaux ;
 - **deux niveaux de sous-sols (-1 et -2)** avec des locaux techniques, les cuisines et les locaux d'archives.
- d'un **parvis** : qui constitue l'accès principal. La dalle du Parvis au rez-de-chaussée Haut, conçue selon un axe Nord Sud, reliant le parvis de l'hôtel de ville au nord, et le centre commercial au sud, au cœur de l'échangeur de la Porte de Bagnole, présente un accès monumental permettant la desserte automobile et piétonne.
- À l'entrée Nord, un bâtiment annexe, « espace de conférence », en simple rez-de-chaussée s'inscrit entre les deux tours. Ce bâtiment, avec un hall servant d'accès aux services et équipements du rez-de-chaussée bas, comprend des salles de réunion.

État existant



Plan masse de l'État existant (Source PC accordé en 2020)

État existant



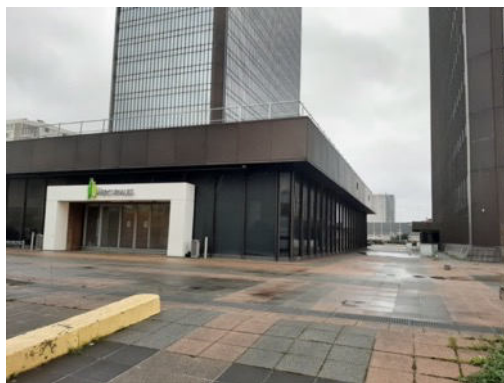
Coupe Nord-Sud par Axe Mail (Source PC accordé en 2020)

Photos (ACTIPOLIS - Décembre 2022)

Les Tours Mercuriales



Vue depuis le Nord (carrefour avenue Gambetta / rue Adelaide Lahaye



Parvis et salle de conférence



Perspective depuis le parvis d'hôtel de ville



Accès parking souterrain depuis la rue Adelaide Lahayeà



Accès piéton vers le parvis depuis le mail piéton



Entrée sud

Environnement immédiat



Constructions situées de l'autre côté du mail piéton



*Constructions situées de l'autre côté de la rue
Adelaïde Lahaye*

- Végétations existantes sur l’emprise de la modification simplifiée n°2

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi est presque entièrement occupé par des constructions. Il est donc très minéral.

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. (Cf. Photo 1 ci-dessous)

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.

Sur la dalle du parvis au rez-de-chaussée haut se trouvent des jardinières d’arbustes.

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. **(Cf. Photos 2 et 3 ci-dessous)**

Photos (ACTIPOLIS - Décembre 2022)



PHOTO 1 - Espaces de pleine terre et plantés à l’ouest de la tour



PHOTOS 2 et 3 - Espaces végétalisés le long du mail piéton (hors périmètre modification simplifiée PLUi N°2)

❖ **Un paysage qui va évoluer avec le projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni**

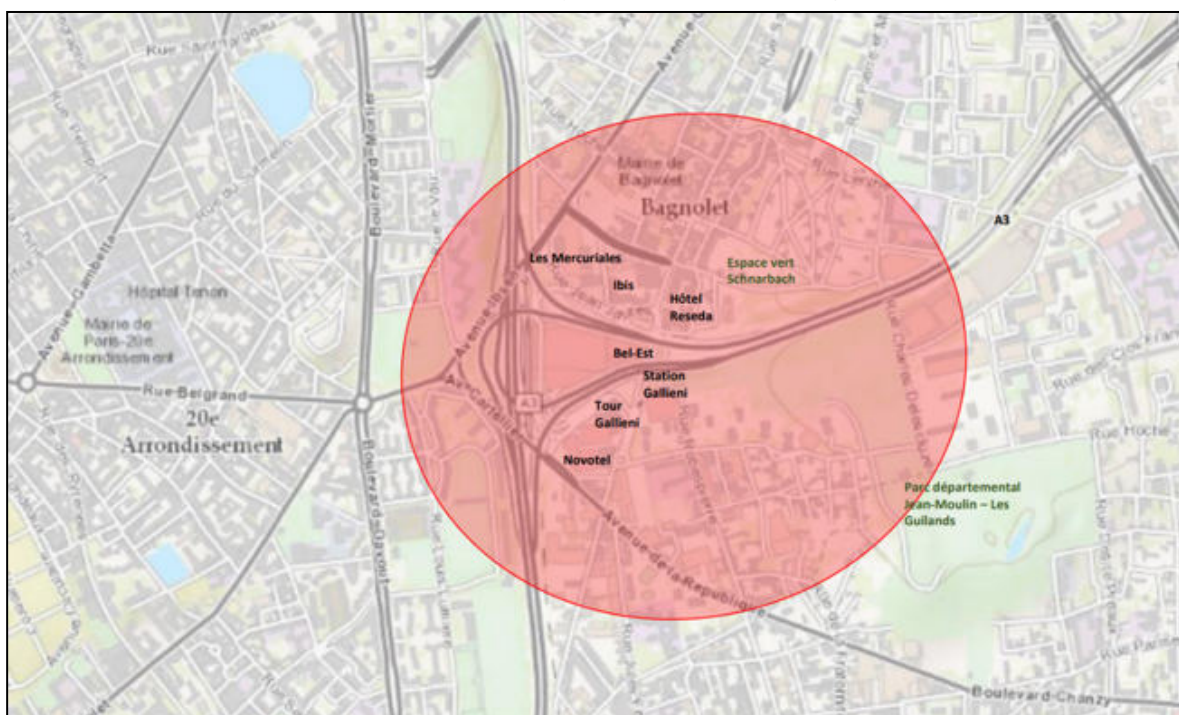
L'environnement immédiat du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi est amené à évoluer vertueusement dans les 20 prochaines années dans le cadre du projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni.

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.

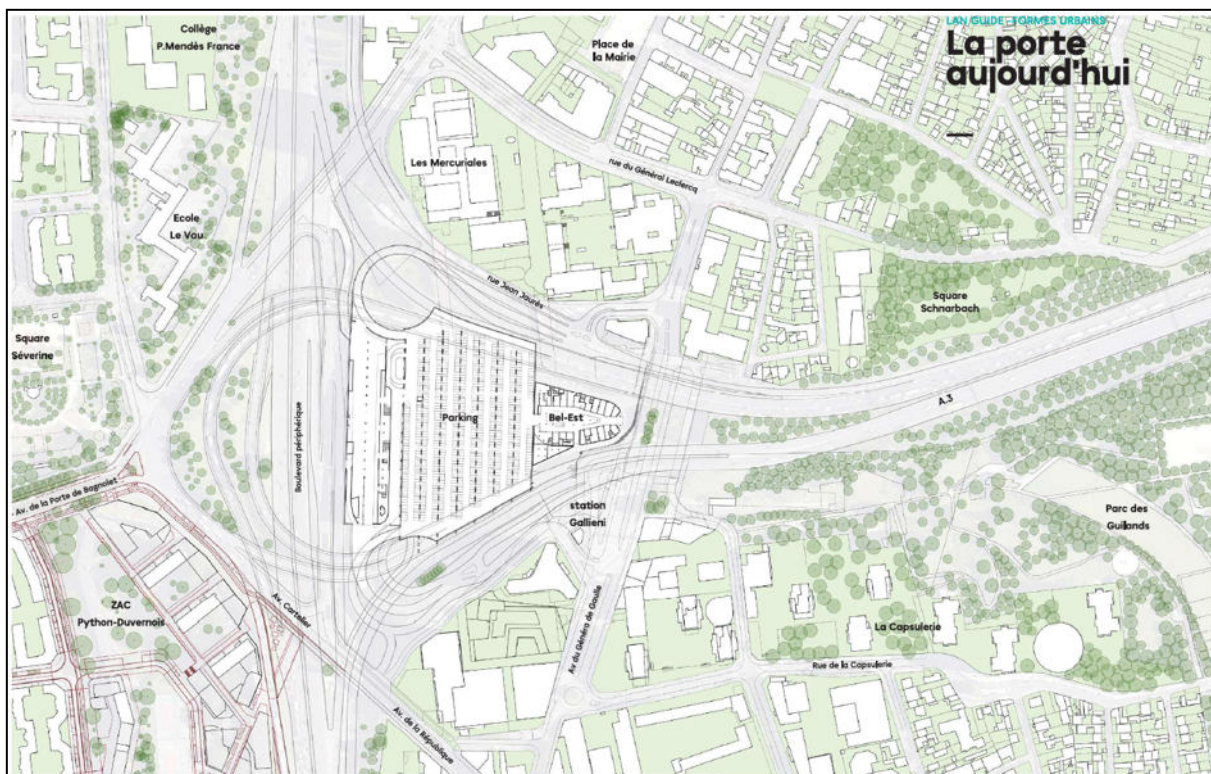
À ce titre, les collectivités initiatrices de ce projet, dont les études d'approfondissement auront démarré au quatrième trimestre 2024, privilégient des scénarios ambitieux en matière de changement du site favorable à la santé, notamment celui de l'enfouissement total des bretelles de l'échangeur A3.

En effet, un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) a été signé en date du 15 octobre 2024, par la Métropole du Grand Paris, la ville de Paris, l'EPT Est Ensemble, la ville de Bagnolet, l'Établissement public du foncier d'Île-de-France et l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), afin d'engager des études de faisabilité opérationnelle portant sur le devenir de la Porte.

Périmètre d'action du Projet Partenarial d'Aménagement



(Source : Extrait du PPA Porte de Bagnolet-Gallieni signé le 15 octobre 2024)



Source : ZCCS + OKRA + RRA + INGETEC + INTENCITE + VOLTERE + LOGICITE (EVL) + EPICEUM
ETUDE URBAINE PRÉ-OPÉRATIONNELLE PORTE DE BAGNOLET - GALLIENI | PHASE 2/3 - SCENARI & PLAN GUIDE | RAPPORT DE PHASE | 03/2024 | D.055B



Les intentions du projet

Source : ZCCS + OKRA + RRA + INGETEC + INTENCITE + VOLTERE + LOGICITE (EVL) + EPICEUM
ETUDE URBAINE PRÉ-OPÉRATIONNELLE PORTE DE BAGNOLET - GALLIENI | PHASE 2/3 - SCENARI & PLAN GUIDE | RAPPORT DE PHASE | 03/2024 | D.055B

3.2.2 Patrimoine

❖ Monuments historiques

La Commune compte un monument historique qui fait l'objet d'une protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) : Église Saint-Leu Saint Gilles.

La Commune est également concernée par un périmètre de protection des monuments historiques (Commune des Lilas – Salle des fêtes).

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.



Vue du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 depuis le Monument Historique

❖ Sites inscrits et classés

Les sites inscrits et classés ont pour objectif la conservation ou la préservation d'espaces naturels ou bâtis présentant un intérêt certain au regard des critères prévus par la loi (artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque).

Les sites font l'objet d'une surveillance attentive par l'administration, représentée par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

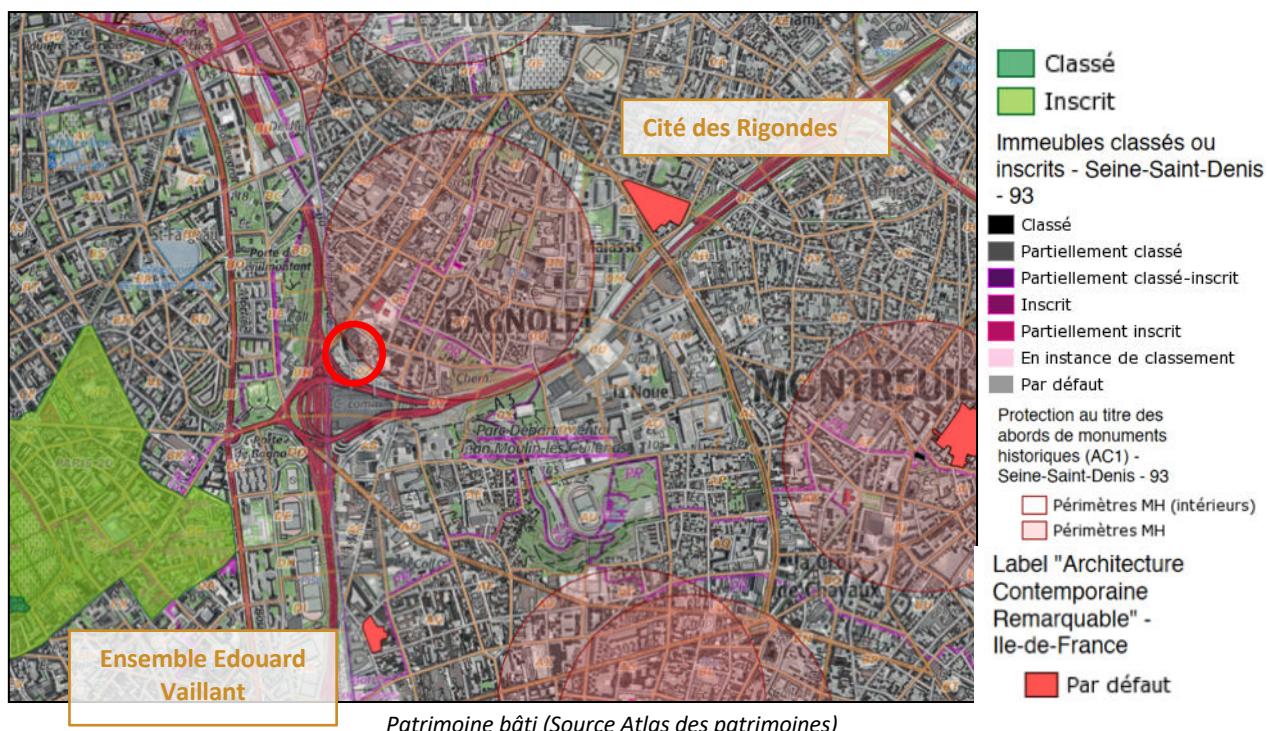
La Commune n'est pas concernée par un site inscrit ou classé. Le plus proche est le site inscrit « Ensemble Urbain à Paris », à moins d'1 km.

❖ Site patrimonial remarquable

La Commune est concernée par deux « Sites Patrimoniaux remarquables », label « Architecture Contemporaine remarquable » - Île-de-France :

- Cité des Rigondes
- Ensemble Edouard Vaillant

Ces sites sont éloignés du périmètre objet de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi. Le plus proche, « Ensemble Édouard Vaillant », est situé à environ 750 m.



❖ Protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

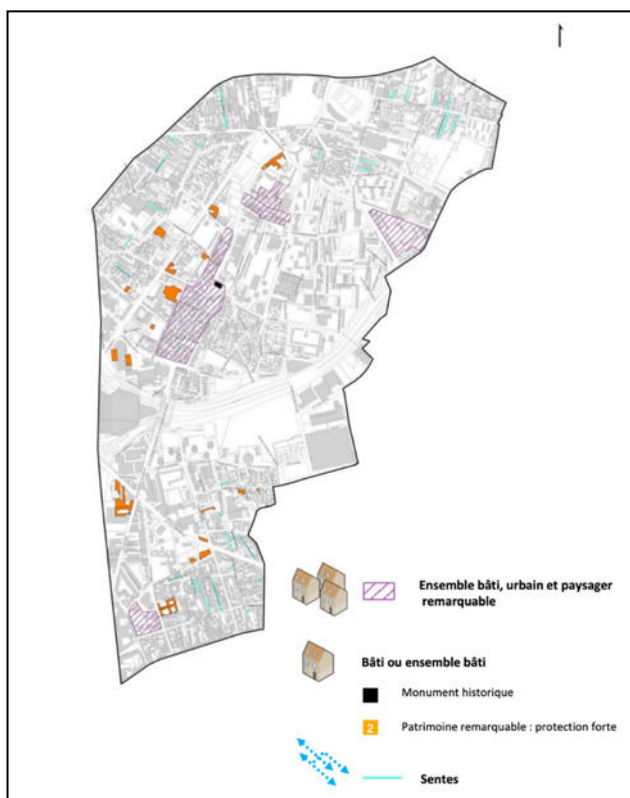
Les deux tours Mercuriales sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme par le PLUi en vigueur comme patrimoine remarquable bénéficiant d'une protection forte.

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.

Des dispositions réglementaires particulières sont également prévues pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, notamment en matière d'emprise au sol et de nature en ville.



(Source Extrait du PLUi en vigueur)

Une révision allégée du PLUi est en cours (prescription le 28 septembre 2021), dont l'objectif est la protection du patrimoine (écriture d'une annexe patrimoine).

Le projet a été arrêté le 24 septembre 2024 et son approbation est envisagée en 2025.

Dans le cadre de cette révision allégée, l'identification des Tours Mercuriales en tant qu'élément patrimonial a été maintenue.

3.3 Milieux naturels et biodiversité

3.3.1 Zones humides

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1).

Les critères de définition et de délimitation d'une zone humide (critères botaniques et pédologiques) ont été explicités afin de faciliter une appréciation partagée de ce qu'est une zone humide en vue de leur préservation par la réglementation (Art. L.214-7-1 et R.211-108).

Ces zones, qui jouent un rôle irremplaçable dans le cycle de l'eau (auto-épuration, régulation du régime des eaux et réalimentation des nappes souterraines), sont particulièrement sensibles à toute modification de leur fonctionnement. Aussi, il est nécessaire de prendre en compte leur situation et leurs éventuelles interactions avec le milieu environnant lors de la réflexion sur les zones à urbaniser notamment.

○ *Principales fonctions des zones humides*

Fonctions épuratoires	Fonctions hydrologiques	Patrimoine biologique
Interception des matières en suspension Régulation des nutriments	Stockage / écrêtement des crues Restitution des eaux stockées de manière progressive Amélioration du rechargement de la nappe	Continuité écologique (biodiversité, qualité morphologique des cours d'eau) Hivernage, migration et reproduction de nombreux oiseaux Diversité végétale

○ *Identification des enveloppes de zones potentiellement humides*

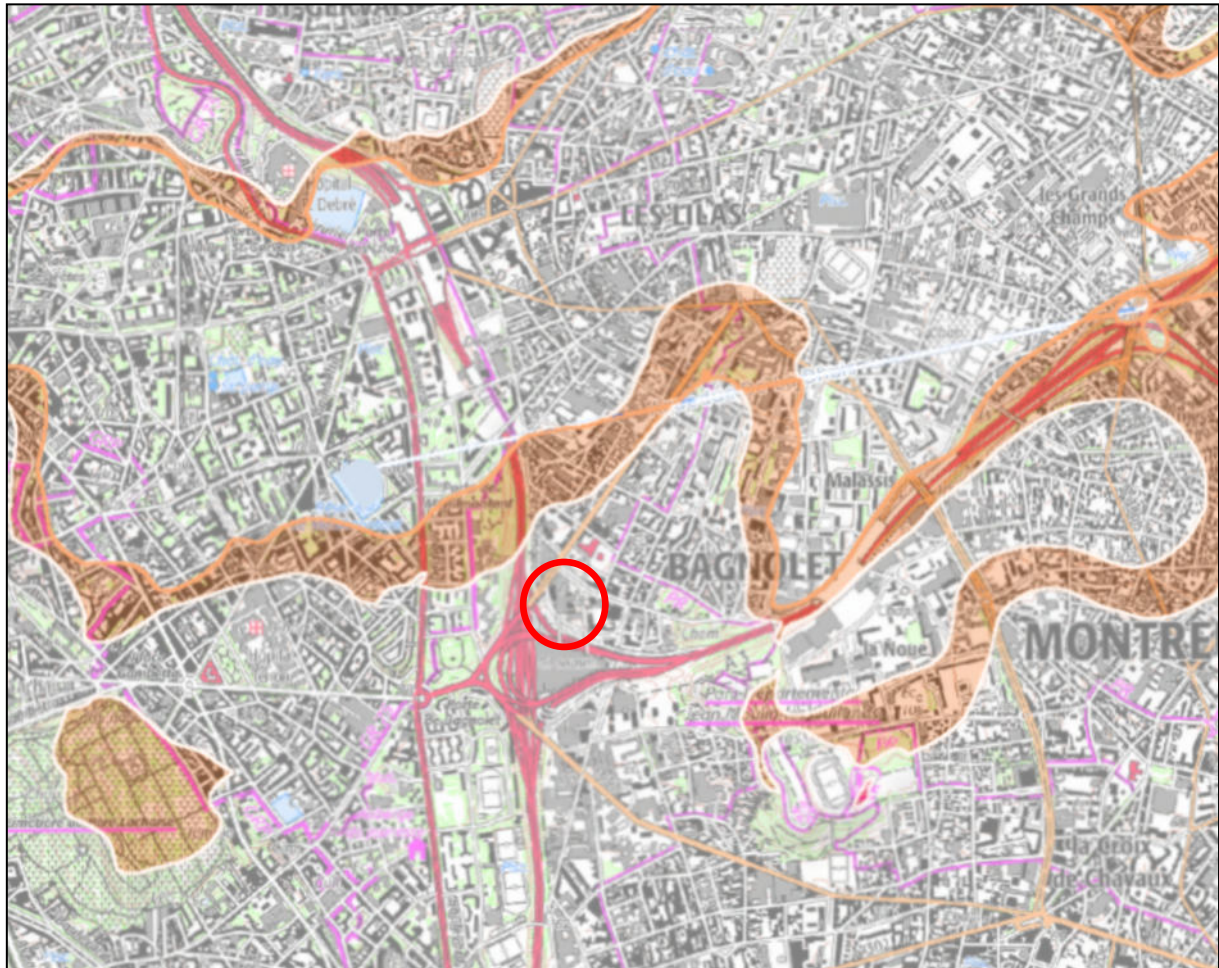
Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de la région Île-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mise en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié – critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur :

- un bilan des études et une compilation des données pré-existantes ;
- l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.

L'ensemble de ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte humides.

Cette carte d'identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en Région Île-de-France (Source DRIEAT IDF) montre qu'aucune n'est identifiée sur la zone objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi.



- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont la caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides

Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles (Source : DRIEAT IDF)

3.3.2 Espaces naturels inventoriés et sites naturels sensibles

❖ Le réseau Natura 2000 : un patrimoine naturel d'intérêt européen

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique de sites naturels d'intérêt écologique élaboré à partir des Directives « Habitat » et « Oiseaux ». Ce réseau est constitué de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et de Zones de Protection Spéciale (ZPS).

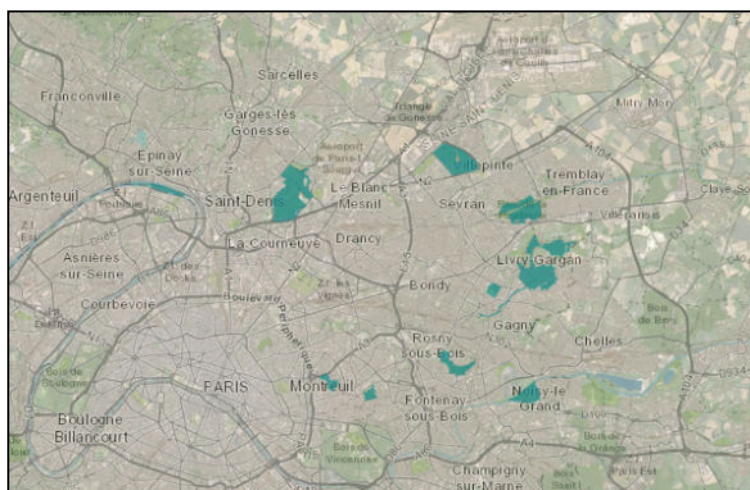
Dans les zones de ce réseau, les États Membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles. L'objectif est de promouvoir une gestion adaptée des habitats tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales de chaque État Membre.

La désignation des sites ne conduit pas les États Membres à interdire a priori les activités humaines, dès lors que celles-ci ne remettent pas en cause significativement l'état de conservation favorable des habitats et des espèces concernées.

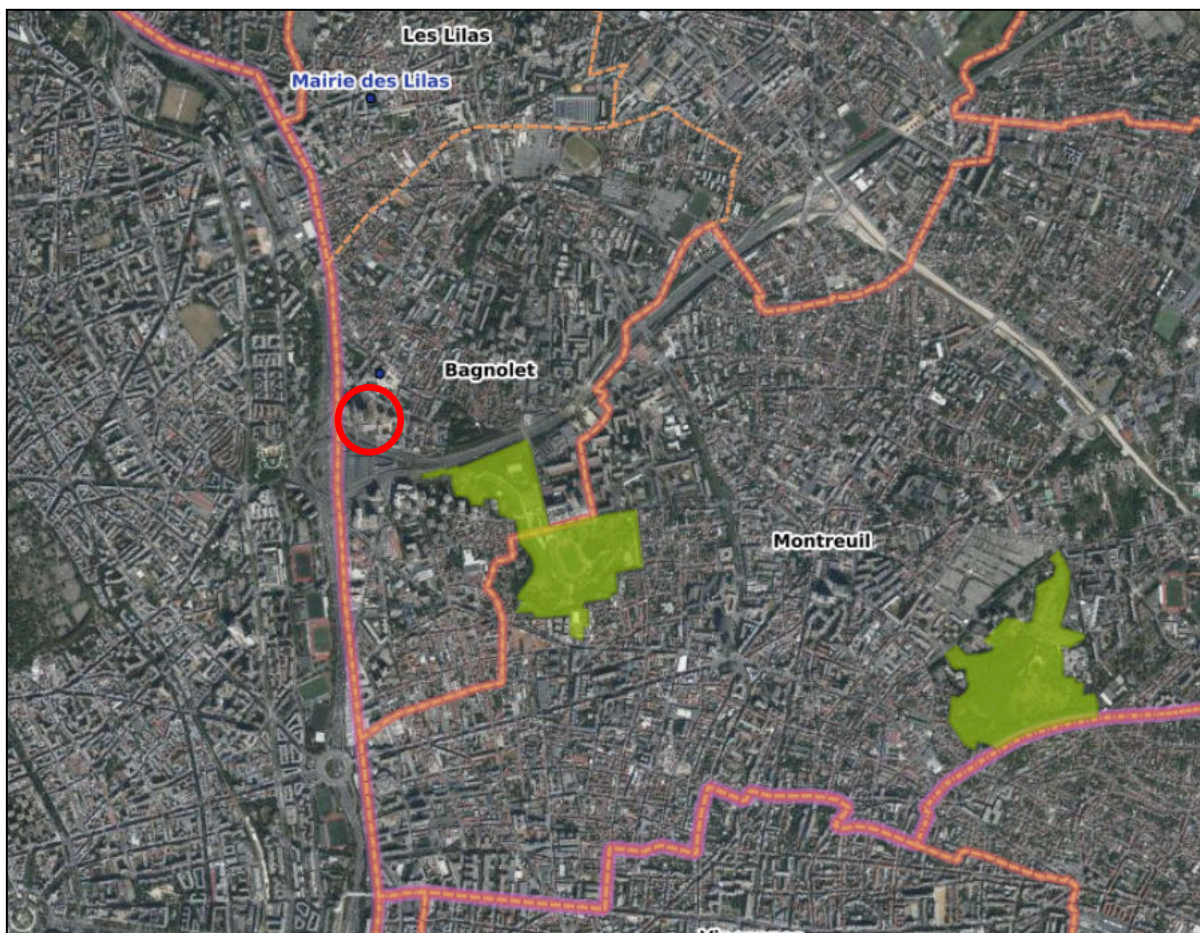
Le secteur objet de la modification simplifiée n°2 n'est pas situé dans un site Natura 2000, mais à proximité (environ 350m) du Site Natura 2000 Directive Oiseaux « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR1112013).

Le site Natura 2000 de Seine-Saint-Denis existe depuis le 26 avril 2006. Il a la particularité de s'étendre sur plusieurs sites. Il a pour objectif de préserver 12 espèces d'oiseaux rares. D'une superficie de 1 157 ha, il est composé de 14 entités indépendantes :

Parc départemental Georges-Valbon	Parc départemental de l'Île-Saint-Denis
Parc départemental du Sausset	Parc départemental de la Fosse Maussoin
Parc départemental de la Haute Isle	Parc départemental Jean-Moulin les Guilands
Parc forestier de la Poudrerie	Bois de la Tussion
Forêt de Bondy	Bois de Chelles
Promenade de la Dhuis	Parc des Beaumont à Montreuil
Plateau d'Avron	Bois de Bernouille à Coubron



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



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

○ Qualité et importance

Ce site Natura 2000 vise à protéger les oiseaux sauvages qui se reproduisent ou font étape sur ces territoires lors de leur migration.

« Ces îlots accueillent une avifaune d'un grand intérêt en milieu urbain :

Douze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive « Oiseaux » fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département, qu'elles soient sédentaires ou de passage.

Cinq de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore, le Pic noir et le Pic mar (nicheurs assez rares en Ile-de-France). La Pie-grièche écorcheur et la Gorge-bleue à miroir y ont niché jusqu'à une époque récente.

Le département accueille des espèces assez rares à rares dans la région Ile-de-France (Bergeronnette des ruisseaux, Buse variable, Épervier d'Europe, Fauvette babillarde, Grèbe castagneux, Héron cendré...).

Quelques espèces présentes sont en déclin en France (Bécassine des marais, Râle d'eau, Rougequeue à front blanc) ou, sans être en déclin, possèdent des effectifs limités en France (Bécasse des bois, Petit Gravelot, Rousserolle verderolle...).

D'autres espèces ont un statut de menace préoccupant en Europe (Alouette des champs, Bécassine sourde, Faucon crécerelle, Gobe-mouche gris, Pic vert, Hirondelle de rivage, Hirondelle rustique, Traquet pâtre, Tourterelle des bois).

Le Département est le principal propriétaire et gestionnaire des espaces naturels de Seine-Saint-Denis. Doté d'un schéma vert départemental, il gère 654 hectares d'espaces verts et aménage les parcs en association avec le public par le biais de Comités des usagers.

Un Observatoire de la Biodiversité a été mis en place par le Conseil départemental, destiné à valoriser la richesse faunistique et floristique des parcs départementaux. »

❖ **Parc national et parc naturel régional**

Le Parc Naturel Régional (PNR) est un outil d'aménagement du territoire permettant de protéger l'intégrité et la continuité des espaces naturels et veillant à la fonctionnalité des corridors biologiques entre massifs forestiers. Il s'appuie sur une charte qui définit le projet du territoire pour une quinzaine d'année.

Le parc national le plus proche est situé à environ 190km. Il s'agit du parc national des Forêts (FR3300011).

Le parc régional le plus proche est situé à environ 21km. Il s'agit du PNR Oise – Pays de France (FR8000043).

❖ **Réserve naturelle (nationale ou régionale)**

Une réserve naturelle est un espace où la conservation de la faune, de la flore, du sol, des eaux, des gisements de minéraux et de fossiles et, en général, du milieu naturel présente une importance particulière. Elles sont distinguées en deux : les réserves naturelles nationales (RNN) et les réserves naturelles régionales (RNR).

Leur gestion est confiée à des associations de protection de la nature dont les conservatoires d'espaces naturels, à des établissements publics (parcs nationaux, Office national des forêts...) et à des collectivités locales (communes, groupements de communes, syndicats mixtes...).

Un plan de gestion, rédigé par l'organisme gestionnaire de la réserve pour cinq ans prévoit les objectifs et les moyens à mettre en œuvre sur le terrain afin d'entretenir ou de restaurer les milieux.

La réserve naturelle la plus proche est située à environ 10km. Il s'agit de la réserve naturelle régionale « Ile de Chelles » (FR9300023).

❖ Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) type 1 ou II

○ Rappel sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Les ZNIEFF constituent un inventaire du patrimoine naturel indiquant la présence sur certains espaces d'un intérêt écologique requérant une attention particulière. Se distinguent ainsi les ZNIEFF de type I et les ZNIEFF de type II :

- ZNIEFF de type I : secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable ;
- ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

○ Les ZNIEFF du territoire

Bagnolet est concernée par une ZNIEFF de type 1 : Boisements et prairies du parc des Guilands.

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 est situé à environ 350m de cette ZNIEFF.



❖ Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

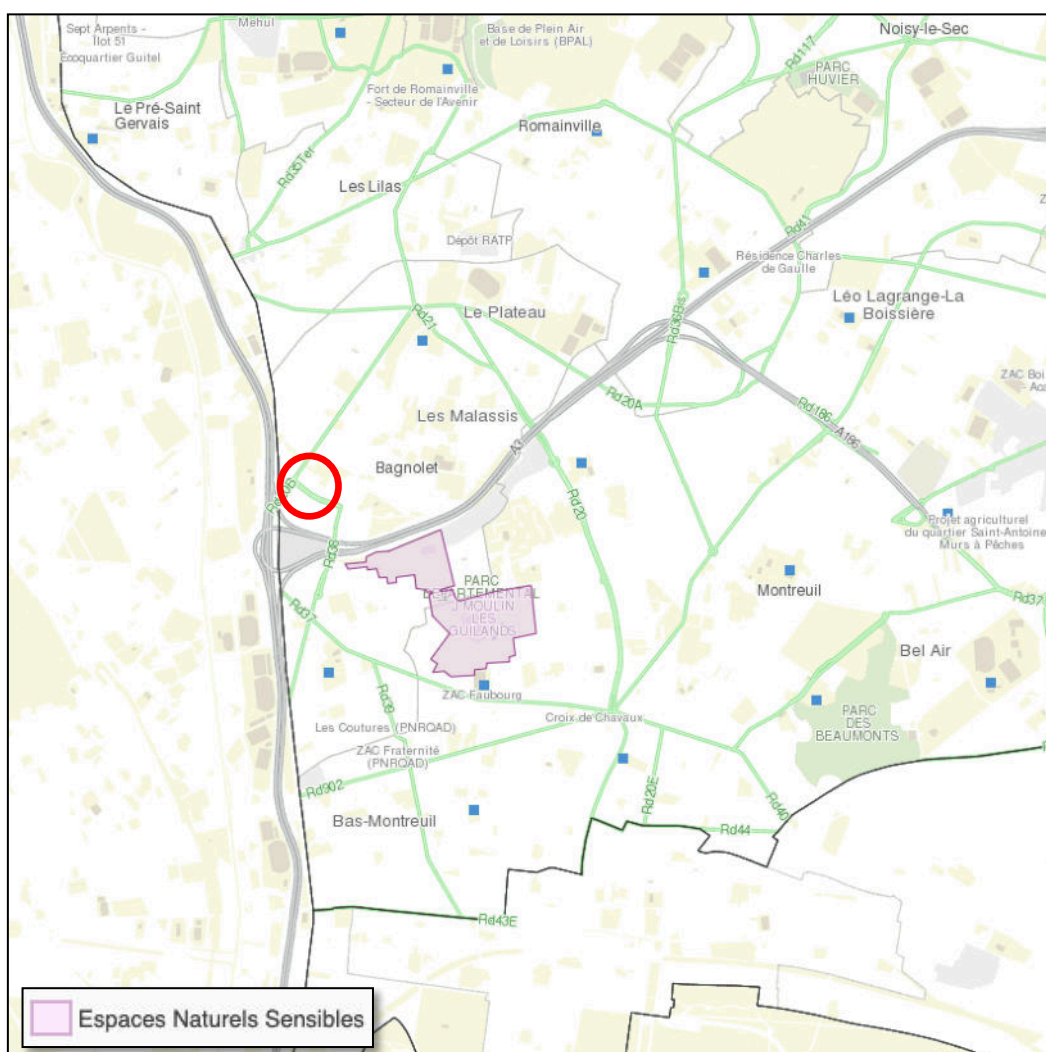
Un Espace Naturel Sensible (ENS) est un site naturel non bâti qui possède une valeur écologique ou paysagère particulière. Il est menacé ou rendu vulnérable pour diverses raisons : pression urbaine, absence de gestion, abandon.

Il s'agit de marais, de zones humides, de coteaux à pelouses calcicoles, de forêts ou de carrières. Leur ouverture au public est obligatoire mais elle peut être limitée, dans le temps ou dans l'espace, en raison de leur fragilité.

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 est situé à environ 350m de l'ENS « Parc Jean Moulin – Les Guilands ».

Le parc départemental Jean Moulin – Les Guilands couvre une superficie d'environ 26ha. Il a été créé par le regroupement du parc communal des Guilands à Montreuil et le parc départemental Jean Moulin à Bagnolet.

En termes de faune, ce parc accueille notamment le Faucon crécerelle, le Tarier des prés, le Roitelet à triple bandeau.



ENS (Source : Géoportail93)

3.3.3 Les continuités écologiques

- Qu'est-ce que la trame verte et bleue ?

La trame verte et bleue identifie un ensemble de continuités écologiques formées par des réservoirs de biodiversité reliés par des corridors. Ces corridors peuvent être linéaires (haies, bords de chemins, bandes boisées le long des cours d'eau...), en « pas japonais » (bosquets, mares...) ou paysagers (mosaïque de milieux variés).

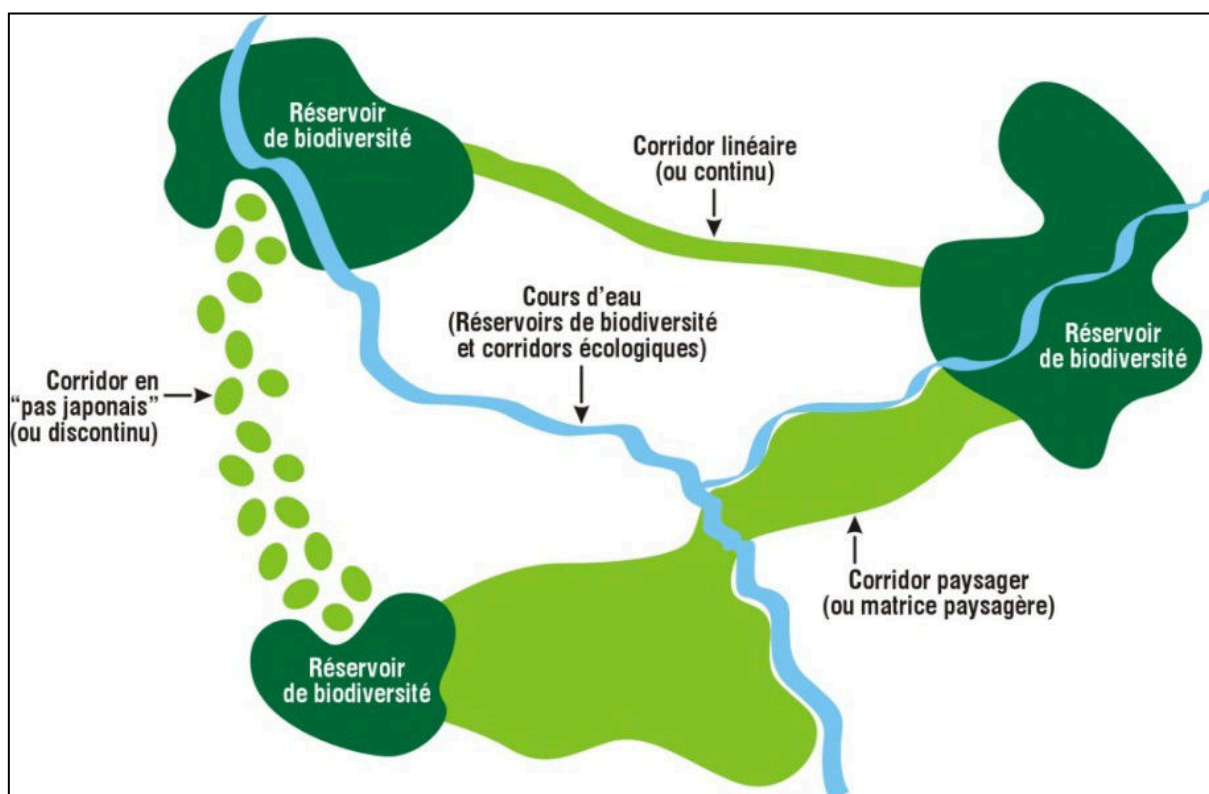


Schéma explicatif de la trame verte et bleue (THEMA Environnement)

Réservoirs de biodiversité : espaces riches en biodiversité où les espèces de faune et de flore peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, repos, alimentation...).

Corridors écologiques : voies de déplacements empruntées par les espèces de faune et de flore pour relier les réservoirs de biodiversité.

L'identification et la préservation de la trame verte et bleue visent à favoriser un aménagement durable du territoire. Cette démarche de préservation de la biodiversité doit donc être pensée en prenant en compte les différents usages de l'espace (activités économiques, urbanisation, activités de loisirs...).

- **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Île-de-France**

Approuvé par délibération du Conseil Régional du 26 septembre 2013, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la Région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. À ce titre, il :

- Identifie les composantes de la Trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

- La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité.
- La remise en bon état des continuités écologiques vise l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

La fonctionnalité des continuités écologiques repose notamment sur :

- la diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation ;
- les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux ;
- une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique identifie sur la commune de Bagnolet des :

- continuités en contexte urbain : liaisons reconnues pour leur intérêt écologique
- un réservoir de biodiversité à préserver : Parc Départemental Jean Moulin-les-Guilands.

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 « en contexte urbain ». Il s'agit plus particulièrement d'une « liaison reconnue, pour son intérêt écologique » 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.



Rue Adélaïde Lahaye (Google Maps)



Composantes de la trame verte et bleue (Source SRCE Île-de-France 2013)

- Trame verte et bleue (TVB) d'Est Ensemble

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.

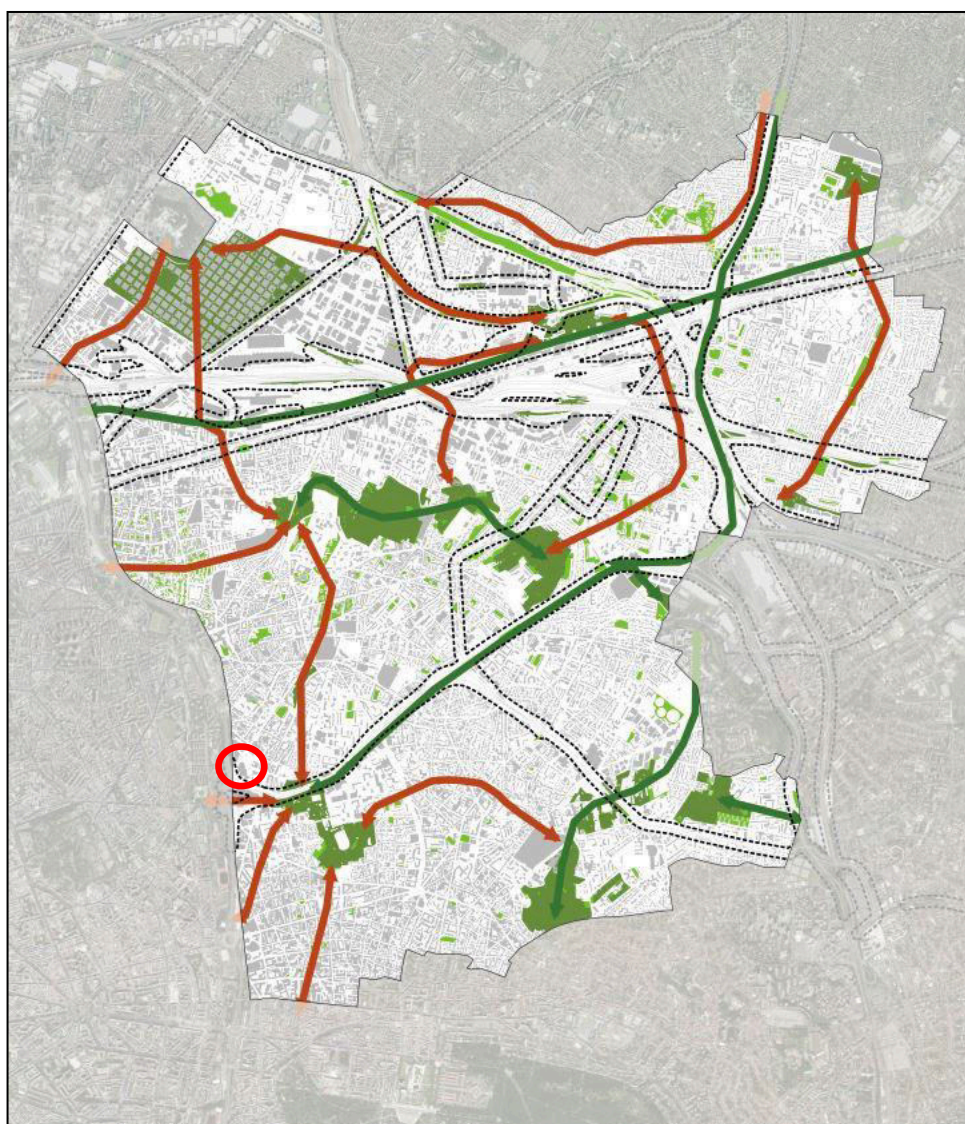
Il est cependant concerné par l'objectif suivant : « protéger les abords des grandes infrastructures routières et ferroviaires ».

- Objectif : « Protéger les réservoirs de biodiversité du Schéma de TVB »



(Source PLUi Est Ensemble – OAP Thématiques)

- Objectif : Renforcer les continuités écologiques



-  Protéger les abords des grandes infrastructures routières et ferroviaires
-  Continuités à maintenir
-  Continuités à créer
-  Zone relais
-  Réservoirs

(Source PLUi Est Ensemble – OAP Thématiques)

3.4 Risques

Le Département de Seine-Saint-Denis est doté d'un Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) – Édition 2023.

3.4.1 Risques naturels

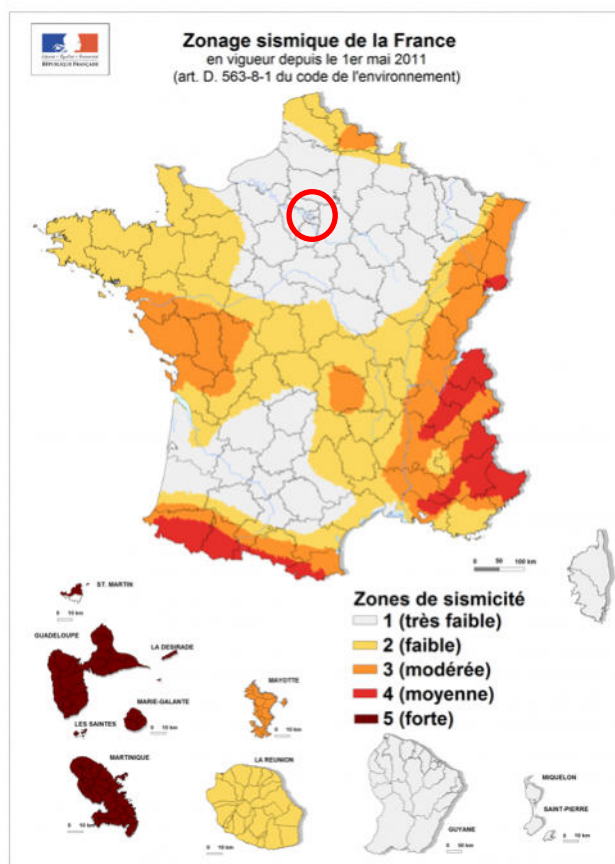
Le DDRM 93 – Édition 2023 indique qu'aucun PPRn n'est approuvé sur la commune de Bagnolet.

❖ Risque sismique

La France est divisée en 5 zones de sismicité en fonction de la probabilité d'occurrence des seismes : de très faible à forte (arrêté du 22 octobre 2022 et décrets n°2010-1254 et n°2010-1255).

Le Département de Seine-Saint-Denis est classé en zone de sismicité 1 (risque très faible). Il n'est donc pas concerné par des prescriptions parasismiques.

En effet, la réglementation parasismique concerne uniquement les zones 2 à 5.



❖ Risque inondation

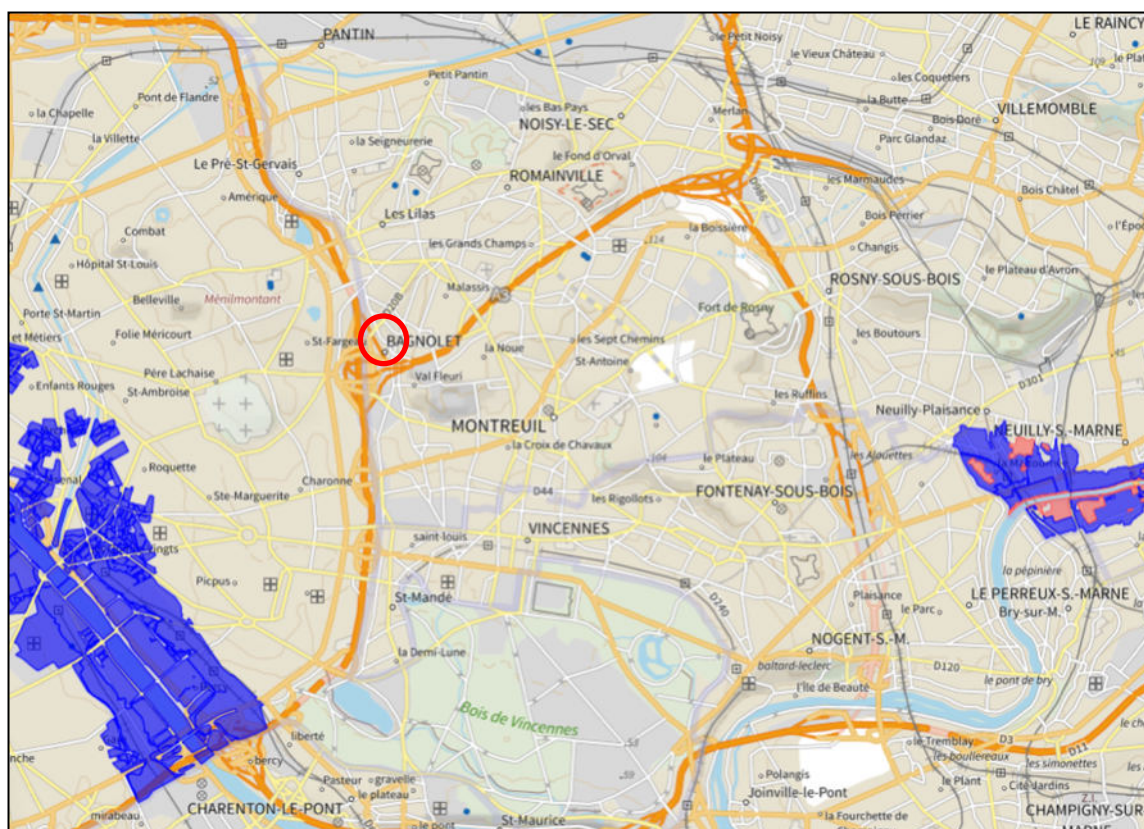
La commune de Bagnolet a connu plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle liés à des Inondations et/ou Coulées de Boue.

Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/07/2001	16/03/2002
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/06/1990	19/12/1990
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/07/1988	03/11/1988
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/06/1983	05/08/1983

Arrêtés de catastrophe naturelle (Source GéoRisques.gouv)

○ Risque d'inondation par débordement de cours d'eau

La commune de Bagnolet n'est pas traversée par un cours d'eau et n'est pas concernée par un PPRN inondation.



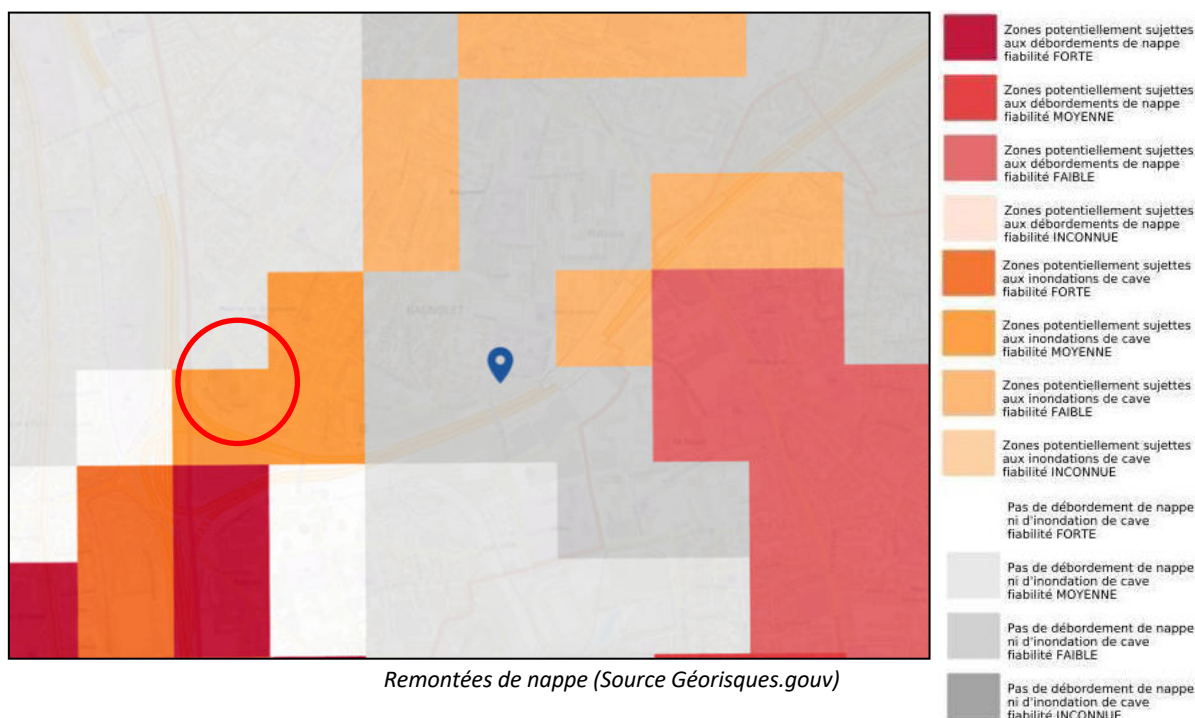
PPRN Inondation (Source GéoRisques.gouv)

- **Risque d'inondation par remontées de nappe**

On parle d'inondation par remontée de nappe lorsque l'inondation est provoquée par la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol.

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.



- **Risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales**

L'inondation par ruissellement se produit lorsque les eaux de pluie ne peuvent pas ou plus s'infiltrer dans le sol. Cet évènement se produit selon deux temporalités :

- soit lors d'un évènement climatique soudain et important telle qu'une pluie de forte intensité (orage) ;
- soit lors d'une accumulation importante, de plusieurs dizaines de millimètres de pluie sur plusieurs jours.

À l'échelle départementale, le zonage pluvial départemental a été instauré en 2014 par le Conseil Départemental de la Seine-Saint-Denis. Basé sur des cartes précisant par secteur les débits de rejet autorisés ou les capacités d'infiltration dans les sols, il indique les règles qui s'imposent et les recommandations en matière d'aménagement, afin de garantir une bonne maîtrise des eaux de ruissellement.

Tenant compte de nouveaux enjeux urbains : « *changement climatique et la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, la reconquête de la biodiversité et des services*

écologiques associés ou l'amélioration du cadre de vie incitent le Département à innover dans ce domaine, et notamment en matière de gestion des eaux pluviales ».

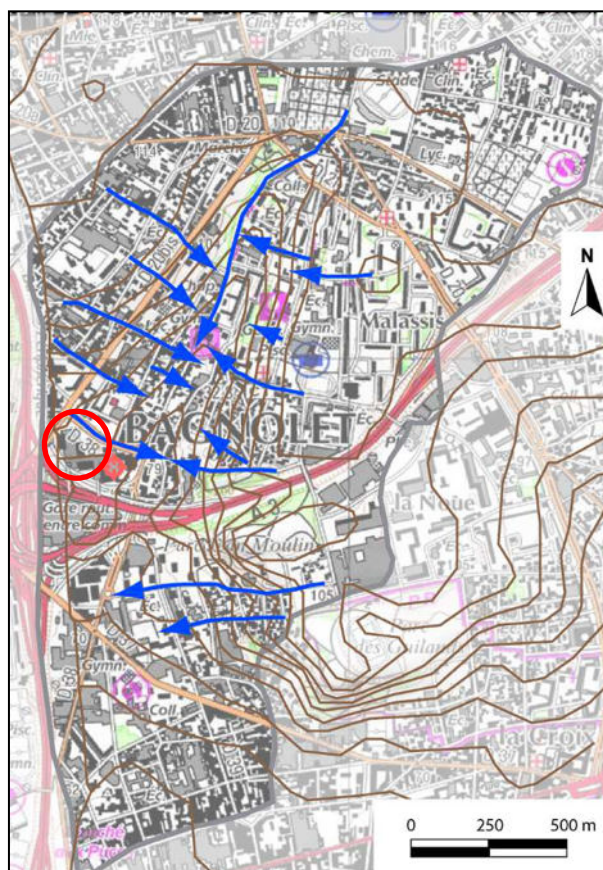
Pour ce faire, le Département de Seine-Saint-Denis a lancé fin 2019 une étude pour faire évoluer le zonage en vigueur.

La commune de Bagnolet est concernée par le risque d'inondation par ruissellement en cas de forte pluies, qui peut s'expliquer par :

- l'imperméabilisation des sols, qui limite les infiltrations et augmente la part d'eau qui ruisselle ;
- les fortes pentes, qui accélèrent le transfert des eaux pluviales vers l'aval, phénomène qui est accentué par l'orientation des voies de circulations dans le sens de la pente (Cf. carte ci-contre).

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.

À noter que le risque inondation est déjà pris en compte grâce à un cuvelage présent sur les voiles et poteaux en périphérie du bâtiment.



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

❖ Risques de mouvement de terrain

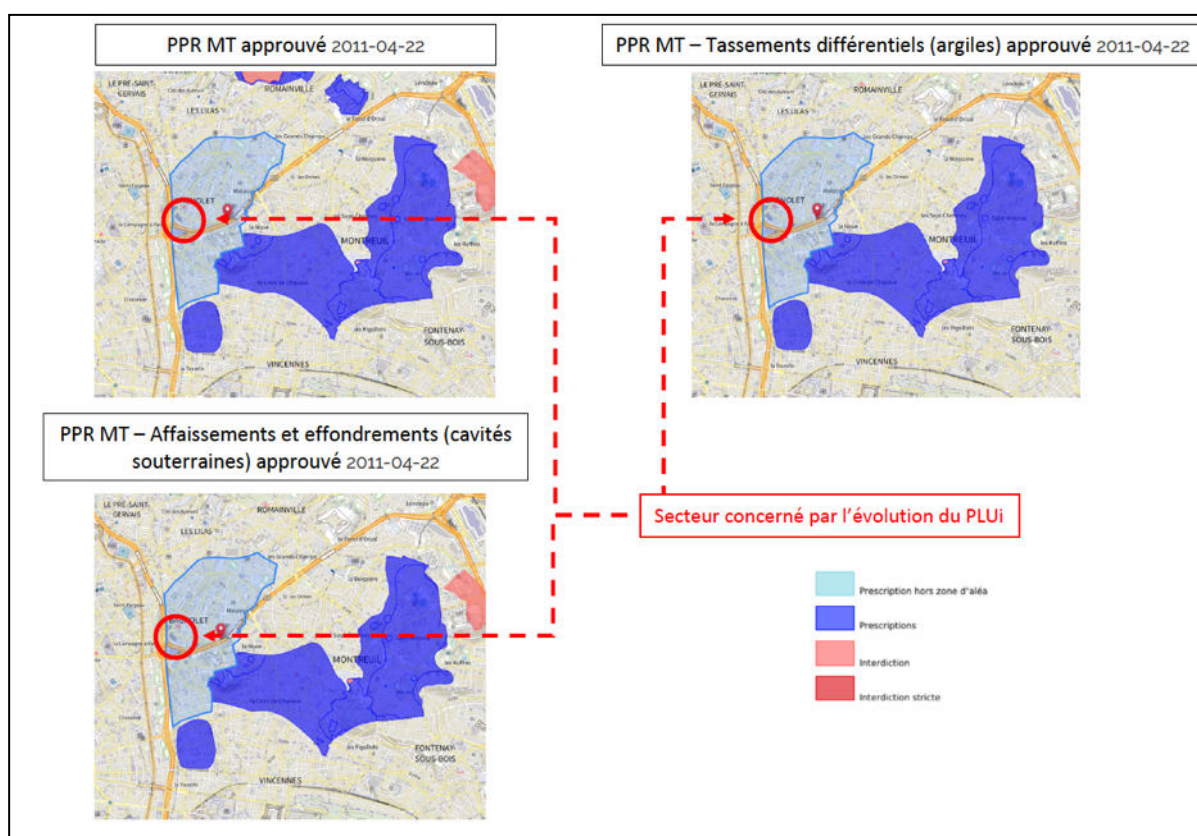
La Commune de Bagnolet est concernée par des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles, à la présence de cavités souterraines et d'anciennes carrières, mais ne fait pas l'objet d'un PPR Mouvement de terrain approuvé.

Elle a fait l'objet de 4 arrêtés de catastrophe naturelle pour Sécheresse et 1 pour Mouvement de terrain.

Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
Sécheresse	01/07/2020	09/07/2021
Sécheresse	01/10/2018	09/08/2019
Sécheresse	01/01/2006	10/10/2008
Sécheresse	01/07/2003	13/12/2005

Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999

Arrêtés de catastrophe naturelle (Source Géorisques.gouv)

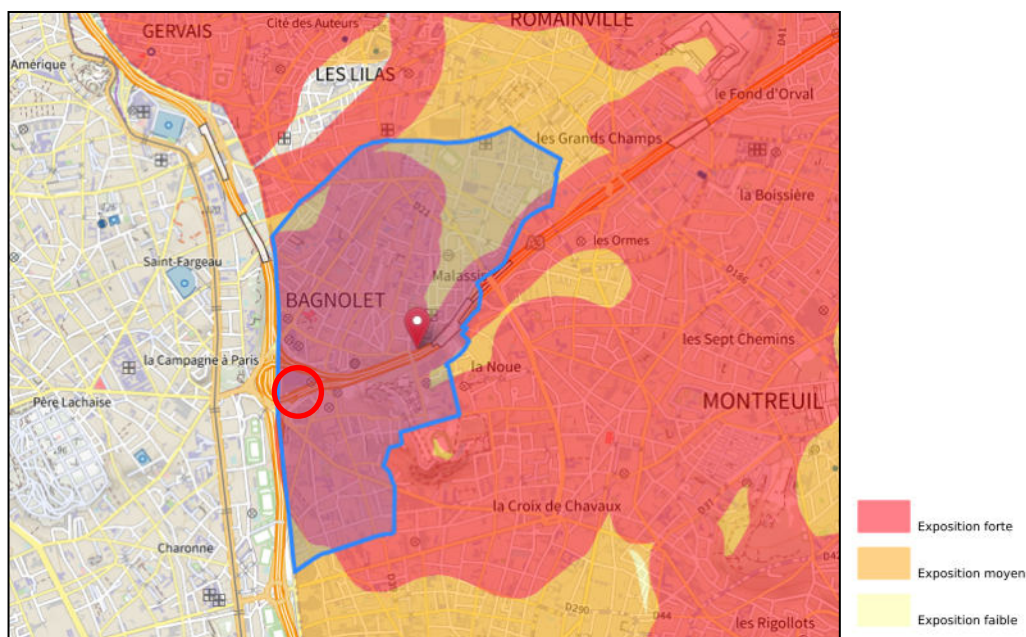


PPR Mouvement de terrain (Source Géorisques.gouv)

- Retrait-gonflement des argiles

Près de la moitié du territoire national est concerné par ce risque, qui touche surtout les maisons individuelles et rarement les immeubles, dont les fondations sont plus profondes et la structure plus rigide.

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.

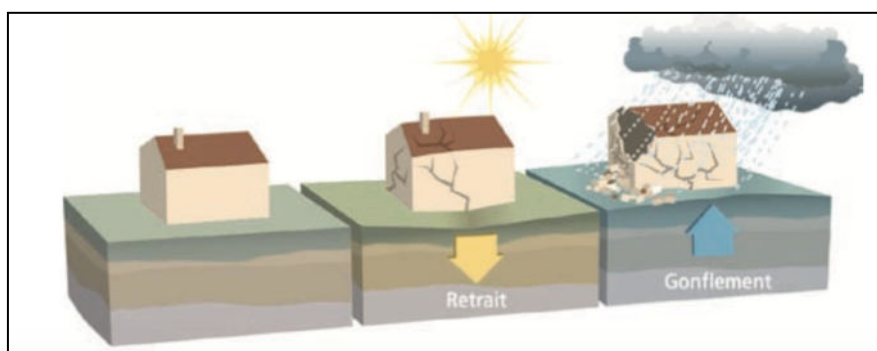


Aléa retrait-gonflement des argiles (Source géorisques.gouv)

Ce risque, qui se manifeste dans les sols argileux, est lié aux variations en eau du terrain.

L'argile présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau plastique et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner de variations de volumes plus ou moins conséquentes.

Ainsi, en périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface : on parle de retrait. À l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement. Ces mouvements entraînent des tassements et des fissurations du sol.



Explication du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux

Ce phénomène peut être à l'origine de dégâts parfois importants sur les bâtiments, réseaux et voiries. Ces variations sont essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques, mais peuvent être amplifiées par une modification de l'équilibre hydrique du sol (imperméabilisation, drainage, concentration des rejets d'eaux pluviales, etc.) ou une conception inadaptée des fondations des bâtiments.

La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour les personnes. Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

Les désordres se manifestent par la fissuration des structures, la distorsion des portes et des fenêtres, le décollement des bâtiments annexes, la dislocation des dallages et des cloisons et la rupture des canalisations enterrées.

La mise en œuvre de règles constructives permet de protéger les bâtiments des dégâts pouvant être occasionnés par ce phénomène : adaptation des fondations (profondeur d'ancrage, symétrie...), rigidification de la structure du bâtiment, réalisation d'une ceinture étanche, gestion de la végétation autour du bâti, gestion des eaux de pluies, etc.

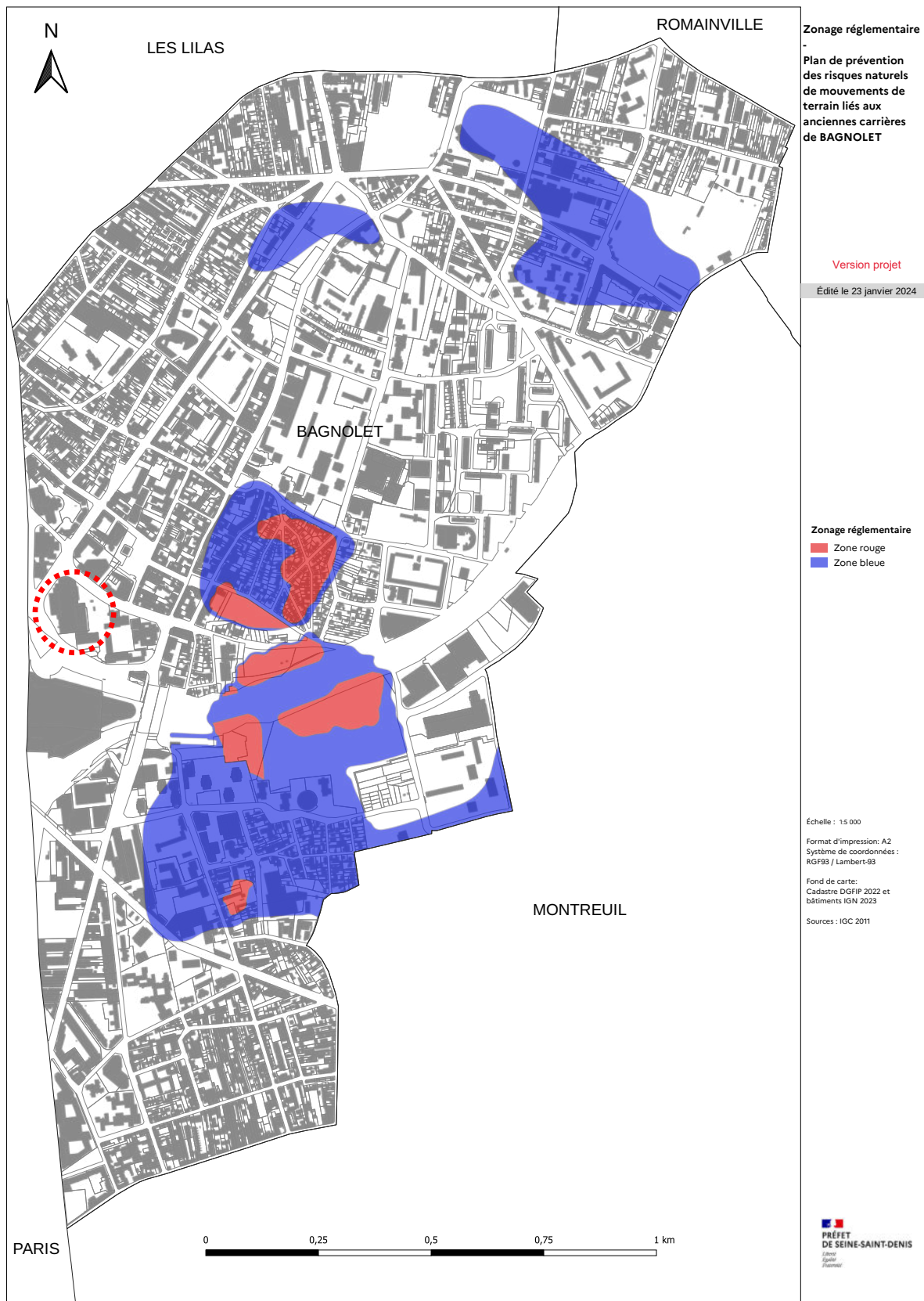
Des dispositions réglementaires à respecter sont prévues pour les nouvelles constructions de maisons individuelles (décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019) et la Loi ELAN (adoptée en 2018).

- **Carrières souterraines**

Bagnolet, comme tout le territoire d'Est Ensemble a été marquée par l'activité des carrières souterraines de gypse et est aujourd'hui exposée au risque de mouvement de terrain.

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.



Carte du projet de zonage réglementaire du PPRMt présentée au public le 17 avril 2024

3.4.2 Risques technologiques

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). (Source DDRM 93 Édition 2023)

❖ Transport de matières dangereuses (TMD)

Le risque de transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisation.

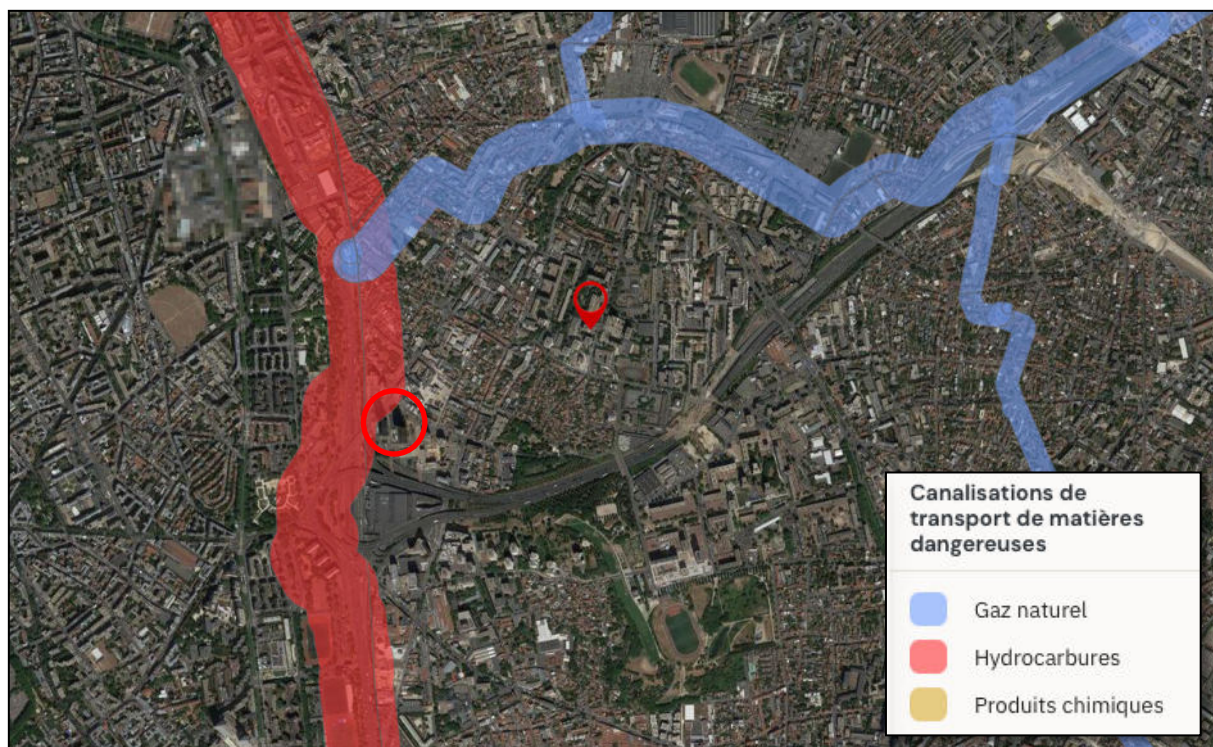
Une matière est classée dangereuse lorsqu'elle est susceptible d'entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement, en fonction de ses propriétés physiques et/ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle peut engendrer.

Les produits dangereux sont nombreux : inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs et les principaux dangers liés aux TMD sont : explosion, incendie, dispersion dans l'air, l'eau et le sol de produits dangereux.

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.



Canalisation de transports de matière dangereuse (Source Géorisques.gouv)

❖ Risques industriels

Un risque industriel est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement.

Face au risque industriel, plusieurs réglementations existent :

- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Directive SEVESO
- Servitude d'Utilité Publique (SUP).

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les Installations et usines susceptibles de porter atteinte à l'environnement (pollutions), qui génèrent des nuisances, risques ou dangers, en particulier pour la sécurité et la santé des riverains sont soumises à une législation et une réglementation particulière, relatives à ce que l'on appelle « les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » ICPE (Code de l'Environnement).

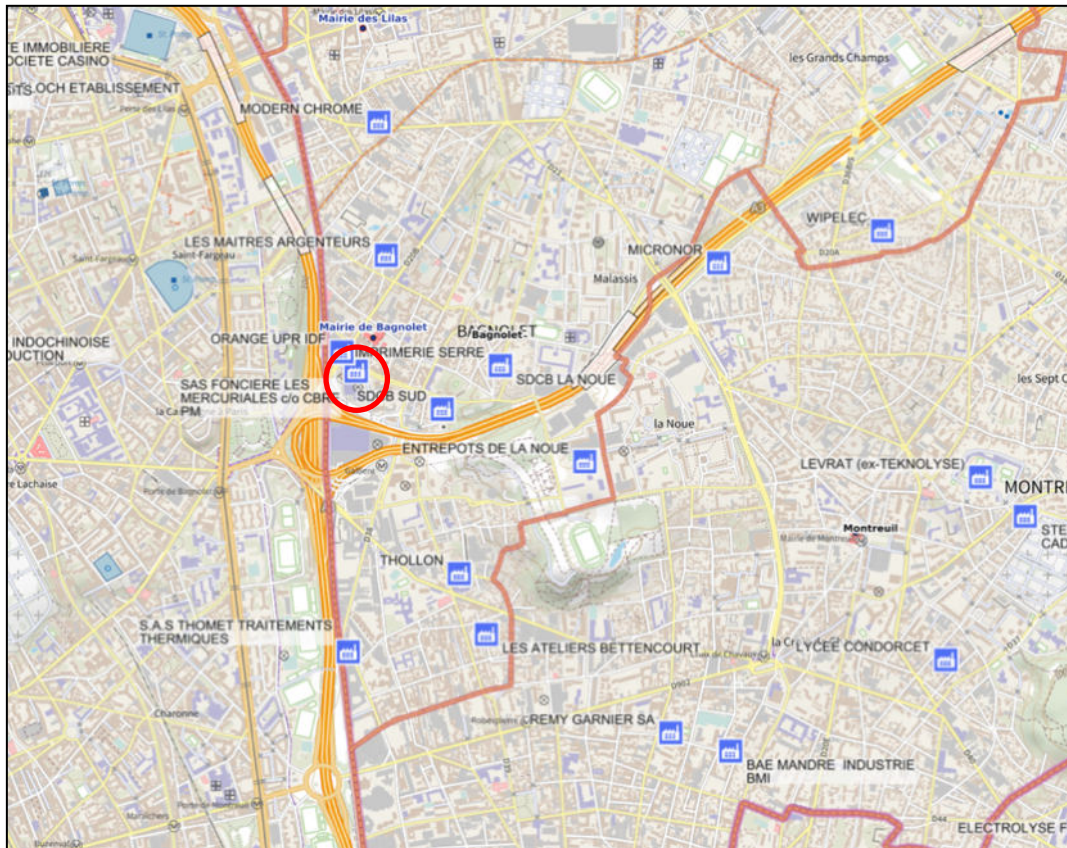
Les installations et usines concernées doivent se soumettre à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-services, entrepôts...)
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants.

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 autre (de l'autre côté de l'avenue Gambetta au 7) : ORANGE. Il s'agit d'une antenne relais soumise au régime de l'enregistrement.**



ICPE (Source : Géorisques.gouv)

❖ Pollution des sols

- Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Le site CASIAS (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) et sites industriels. Elle regroupe l'ancienne base de données BASOL (base de données recense les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et BASIAS : (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service).

Cette base de données recense, pour mémoire, de façon large et systématique tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution pour l'environnement.

L'objectif de ces bases est de permettre l'accès à l'information par le plus grand nombre.

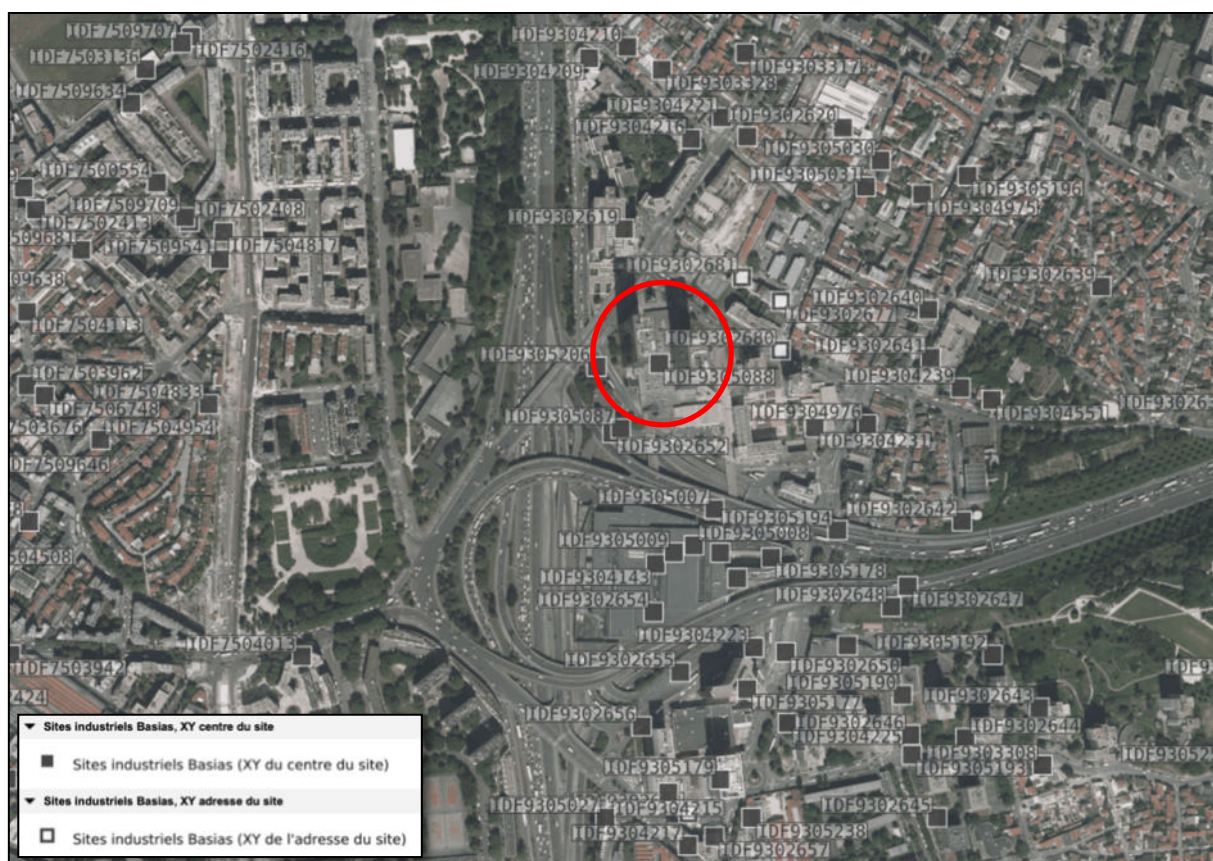
Remarque : il est à noter que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol existe à son endroit, mais seulement qu'une activité polluante a occupé le site, et que les sols peuvent donc avoir été souillés. Cette inscription n'implique donc aucune obligation, mais doit inciter les maîtres d'ouvrage à réaliser des études complémentaires.

Les tours Mercuriales, aujourd'hui vacantes, étaient à usage de bureau. Cette activité n'était pas de nature à générer une pollution.

Cependant un établissement, qui n'est plus en activité depuis 1992, est également identifié dans cette base au 40 rue Jean Jaurès : Le Bronze Industriel / Vieille montage (Sté) (début d'exploitation 01/01/1992 pour une fin d'exploitation le 31/12/1992

Les activités de l'établissement :

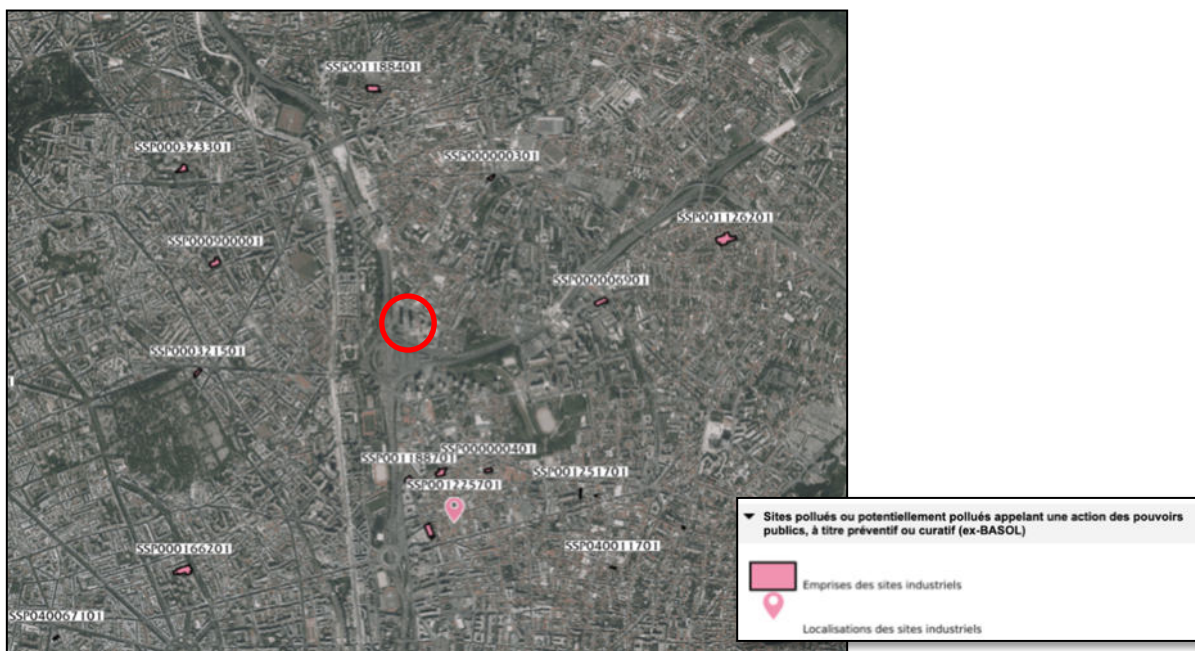
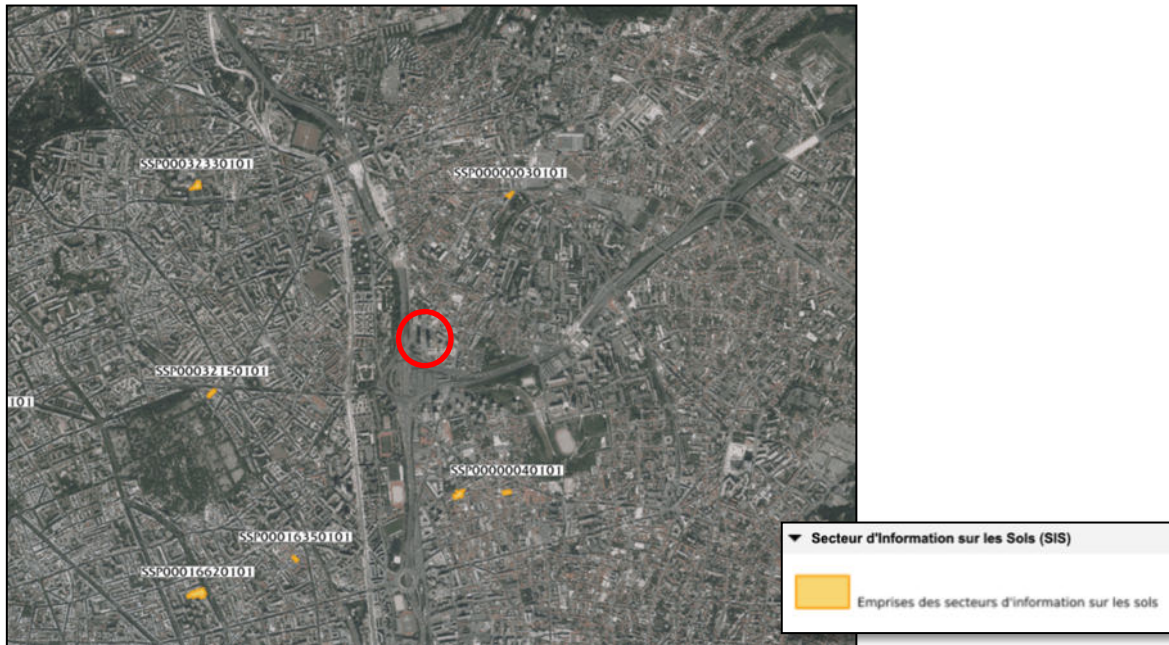
- Utilisation de sources radioactives et stockage de substances radioactives (solides, liquides ou gazeuses)
- Fonderie d'autres métaux non ferreux.



Sites BASIAS (Source : InfoTerre.brgm.fr)

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).

Il est également éloigné des périmètres les plus proches.



Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (Source : InfoTerre.brgm.fr)

3.5 Accessibilité

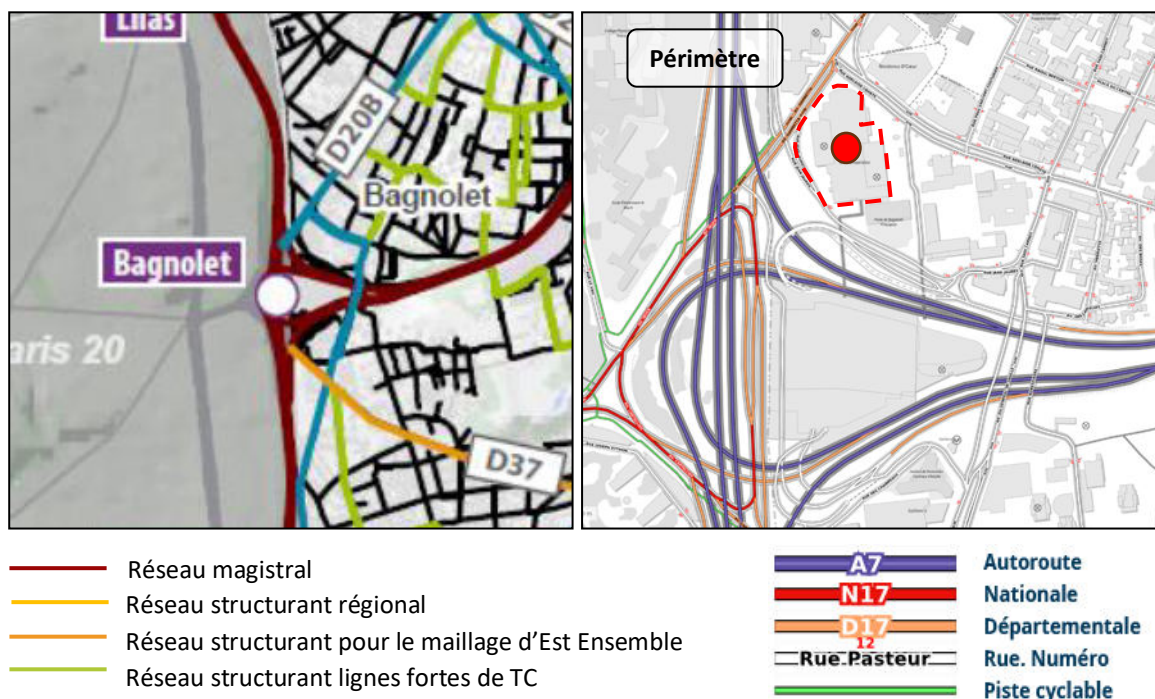
3.5.1 Accès routier

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.

L'accès principal aux Tours est possible via la rue Adélaïde Lahaye (D38), une voie structurante de la commune.

Le périmètre est ainsi directement connecté au réseau routier.



Carte de hiérarchisation du réseau viaire
(Source Projet de Plan Local de Mobilité (PLM)
(Est-Ensemble –Grand Paris)

Localisation du périmètre par rapport au réseau
viaire (Géoportail)

Données trafic routier :

(Source : Dynalogic : Étude urbaine pré-opérationnelle Porte de Bagnole-Gallieni)

- Échangeur de Bagnole : environ 300 000 à 400 000 véhicules par jour
- La part de flux local sur la porte de Bagnole s'évalue entre 10 et 15% du trafic supporté par ce nœud routier
- Autoroute A3 : environ 100 000 à 200 000 véhicules par jour
- Boulevard Périphérique : environ 200 000 à 250 000 véhicules par jour

3.5.2 Transports en commun

Le secteur est desservi en transport en commun par :

- La 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, situé à proximité immédiate du site : les lignes 76, 102, 122, 318 et 351 (2 minutes depuis le site) ;
- Il est possible d'accéder au site en empruntant le tramway T3B situé à 15 min de marche à l'Ouest.

La commune n'est pas directement concernée par le futur Grand Paris Express, mais en bénéficiera indirectement, ainsi que par le prolongement de la ligne de métro 11 et la ligne de tramway 1.

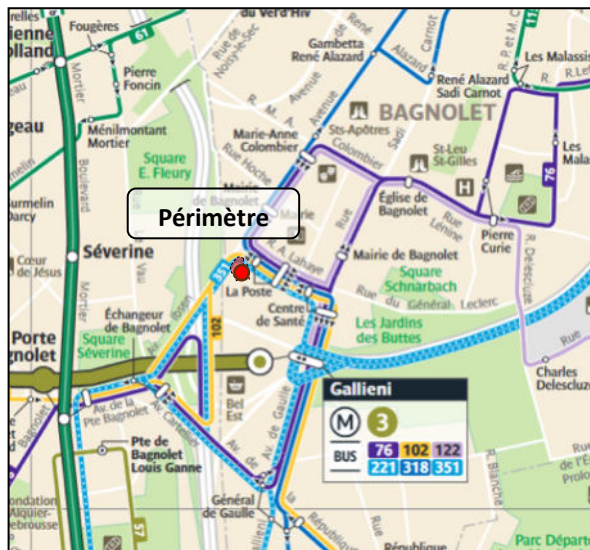
Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi, bénéficie d'une bonne desserte en transports communs.

Cette desserte est un atout :

- Pour une résidence étudiante, du fait de son ouverture sur Paris (accessible en moins d'une heure)
- Pour un hôtel grâce, à sa liaison avec les grandes gares parisiennes, et de sa desserte vers les aéroports internationaux (Charles-de- Gaulle et Orly).

Les grandes gares parisiennes sont accessibles en moins d'une heure.

Localisation de l'arrêt de bus La Poste



*Offre de transports à proximité du périmètre
(source IDF Mobilités – Plan de secteur)*

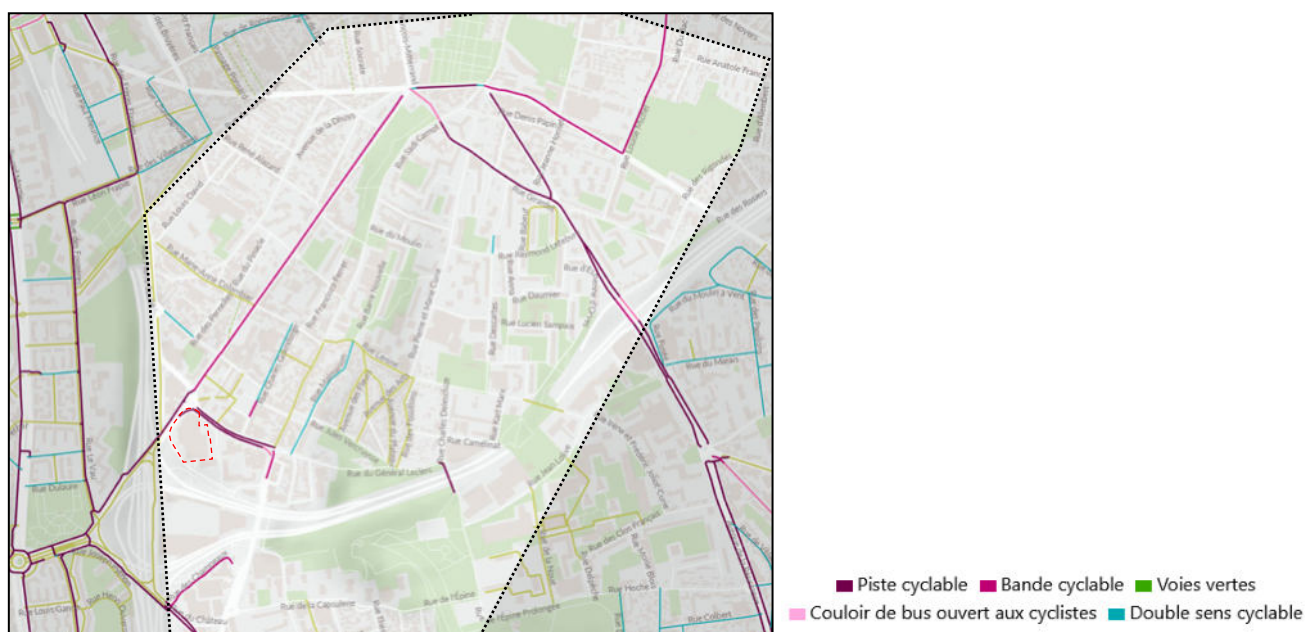
3.5.3 Modes doux

❖ Accès au site à vélo

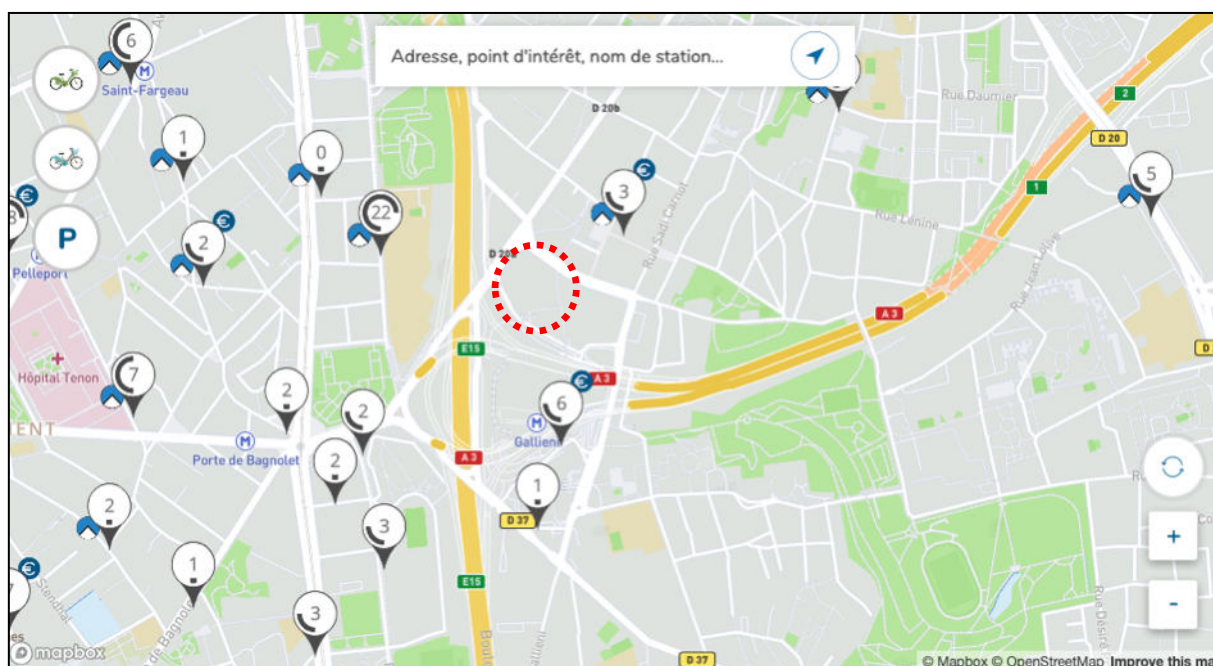
Le périmètre est accessible au vélo grâce à la présence d'une piste cyclable située le long de la D38 Rue Adélaïde Lahaye.

Celle-ci fait la liaison avec celle existante sur l'avenue Gambetta, permettant une très bonne accessibilité à Paris notamment.

À proximité, deux stations de Velib (vélos en libre-service) sont accessibles : rue Raoul Berton à 200m et rue des Champeaux (à 500 m).



Aménagements cyclables (Source : Géovélo / OSM pour IDFM)



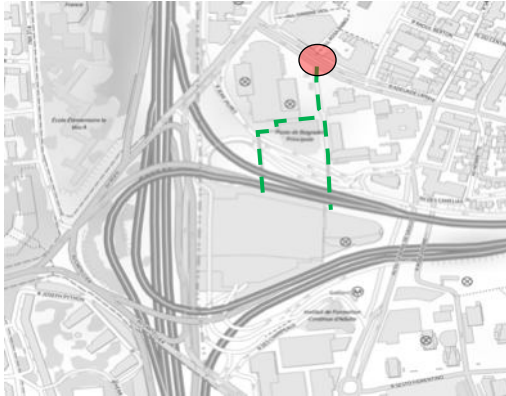
Station velib à proximité (Source velib-metropole)

❖ Accès au site à pied

L'accès au périmètre objet de la modification simplifiée n°2 comporte différents accès, 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 relie la rue Adélaïde Lahaye au centre commercial et au parvis de l'hôtel de ville (présence de plusieurs commerces et services).

Le site présente un fort potentiel d'accessibilité pour les modes doux bien que l'aménagement de ces espaces requière une certaine revalorisation.

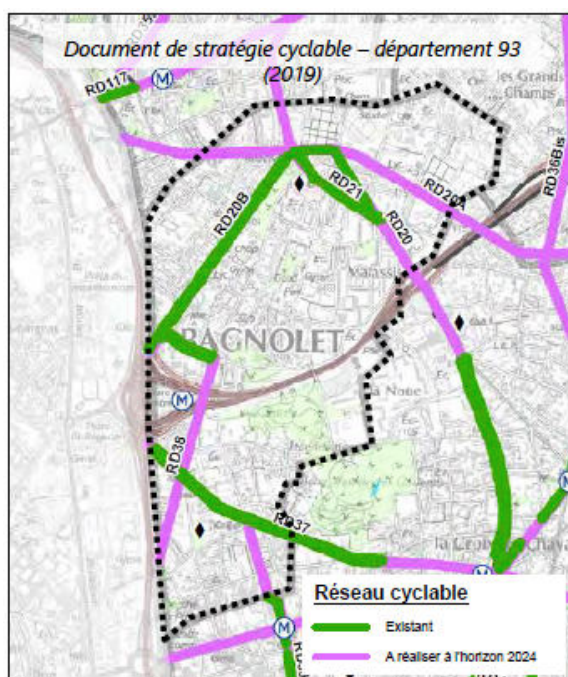


— — — Cheminement piéton – rue Adélaïde Lahaye

❖ Des projets favorables aux mobilités douces

Plusieurs projets et actions vont permettre d'améliorer et de renforcer les mobilités douces, et vont directement concernés le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble :

- Compte tenu des futurs usages, le projet de redéveloppement des Tours Mercuriales permettra de retravailler et de renforcer les accès multimodaux aux deux tours en particulier en faveur des modes doux ;
- Le projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni permettra de développer de nouveaux cheminements doux dans des espaces sécurisés et agréables (Cf. Pages 50 à 51)
- La 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 Bagnolet (plan vélo 2023-2030) vont renforcer le maillage de liaison cyclable.



Projets de liaisons cyclables (Commune de Bagnolet Plan vélo 2023-2030)

3.6 Nuisances sonores

- Généralités

Le bruit est dû à une variation de la pression régnant dans l'atmosphère. Il est caractérisé par :

- sa fréquence, exprimée en Hertz (Hz), qui correspond au caractère aigu ou grave d'un son. Un bruit est composé de nombreuses fréquences qui constituent son spectre.
- son intensité ou niveau de pression acoustique, exprimée en décibel (dB), généralement pondéré : le décibel. Il correspond au niveau de bruit corrigé par une courbe de pondération notée A, afin de tenir compte de la sensibilité de l'oreille humaine, inégale aux différentes fréquences. Le niveau sonore exprimé en dB(A) représente ainsi la sensation de bruit effectivement perçue par l'homme.

- Quelques repères :

- une variation du niveau de bruit de 1dB(A) est à peine perceptible ;
- une variation du niveau de bruit de 3 dB(A) est perceptible ;
- une variation du niveau de bruit de 10 dB(A) correspond à une sensation de « deux fois plus fort »

Le bruit diminue quand la distance à la source de bruit augmente. Ainsi, lorsque la distance double, le niveau acoustique baisse de 6 dB. Les niveaux de bruit sont régis par une arithmétique particulière (logarithme) qui fait qu'un doublement du trafic, par exemple, se traduit par une majoration du niveau de bruit de 3 dB (A).

Le plus faible changement d'intensité sonore audible est de l'ordre de 2dB.

- Conséquences du bruit sur la santé humaine :

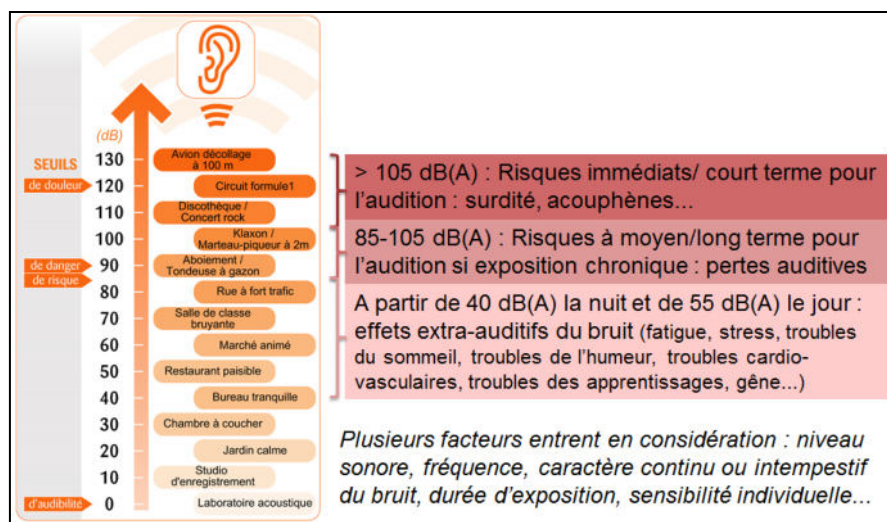
La gêne vis-à-vis du bruit est affaire d'individu, de situation, de durée ; toutefois, il est admis qu'il y a une gêne, lorsque le bruit perturbe les activités habituelles.

L'exposition à des nuisances sonores peut également avoir diverses conséquences sur la santé humaine : sur l'audition, troubles du sommeil, effet sur le système cardio-vasculaire, la santé mentale, le système immunitaire, trouble du comportement, etc. (Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/bruit-nuisances-sonores-et-pollution-sonore>)

D'après Bruitparif :

- **Niveaux d'apparition des effets extra-auditifs du bruit** : entre 40 et 50 dB (A) : Pour des niveaux d'exposition à des niveaux supérieurs à 40 dB(A) la nuit et à 50-55 dB(A) en journée, l'OMS considère que des effets extra-auditifs du bruit peuvent se manifester : troubles du sommeil, gêne, risques cardiovasculaires accrus, difficultés de concentration et retards dans les apprentissages.
- ➔ À noter qu'un bruit de fond de 60 dB suffit à augmenter le rythme cardiaque et la pression artérielle et à provoquer une perte de concentration et de sommeil.

- **Seuil de risque pour l'audition : 80 dB (A)** : valeur importante qui sert de base à la réglementation « bruit au travail ».
- **Seuil de douleur : 120 dB (A).**



Différentes sources de bruit et leur niveau sonore (Source Bruitparif)

L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) recommande des seuils de dB pour le jour et pour la nuit. (Cf. Tableau ci-dessous)

Effets sanitaires		Valeurs guide relatives aux effets sanitaires	
	Seuils retenus	Effets mesurés	Références
Santé en général	Lden = 50 dB(A) en extérieur (bruit incident) A confirmer	Santé en général	OMS 2017 (en cours de validation)
	Ln = 40 dB(A) en extérieur (bruit incident)	Santé en général	OMS 2009
Perturbation du sommeil	Ln = 42 dB(A) en extérieur (bruit incident)	Accroissement de l'activité motrice durant le sommeil	OMS 2009 ANSES 2013
		Perturbation du sommeil (autodéclaration)	
		Insomnie environnementale	
	LAmx = 35 dB(A) de nuit en intérieur	Modification de la structure du sommeil (« arousal »)	OMS 2009
	LAmx = 42 dB(A) de nuit en intérieur	Eveil durant la nuit	OMS 2009
Gêne	LAeq 6-22h = 50/55 dB(A) en extérieur (bruit incident)	Gêne exprimée modérée/sérieuse	OMS 1999
	Lden = 42 dB(A) en extérieur (bruit incident)	Gêne exprimée	OMS 2011
	LAmx = 65 dB(A) en extérieur (bruit incident)	Gêne exprimée	Martin, Tarrero et al. 2006 ²²
Effets sur le système cardiovasculaire	Ld = 57,5 dB(A) en extérieur (bruit incident)	Risques d'accidents cardiovasculaires	OMS 2011
	Ln = 50 dB(A) en extérieur (bruit incident)	Risques d'hypertension	OMS 2009
	Ln = 55 dB(A) en extérieur (bruit incident)	Risques d'infarctus du myocarde	
Diminution des performances scolaires	Ldn = 50 dB(A) en extérieur (bruit incident)	Effets cardiovasculaires	OMS 2009
	Bruit de fond durant la classe (intérieur) = 35 dB(A)	Diminution des performances cognitives	OMS 2011
	LAmx = 50 dB(A) de jour en intérieur	Perturbation de l'intelligibilité de la parole	Ziegler J.C. et al. 2005 ²³
Effets sur l'audition	LAeq 24h = 70 dB(A) en intérieur comme en extérieur	Intelligibilité de la parole à 1 m	Afnor NF S31047
	LAeq 1h = 85 dB(A) pour écoute de musique au casque ou dans lieux publics		
	Moins de 5 événements festifs par an avec LAeq 4h = 100 dB(A)		
	LAmx = 110 dB(A)		
		Risques auditifs	OMS 1999 (en cours de réactualisation)

(Principales valeurs guide concernant les effets sanitaires du bruit : Source Brochure « Les effets sanitaires du bruit » réalisée par le Conseil National du Bruit Commission Santé Environnement – Septembre 2017)

❖ Des voies de circulation qui génèrent des émissions sonores importantes

La directive européenne n°2002/49/CE du 25 juin 2002, relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement a pour objet de définir une approche commune à tous les États membres afin d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de l'exposition au bruit dans l'environnement.

Pour atteindre ces objectifs, la directive, transposée en droit français (articles L.572-1 à L.572-11 et R.572-1 à R.572-11 du code de l'environnement), a instauré l'obligation d'élaborer des cartes de bruit stratégiques (CBS) et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) pour les grandes infrastructures de transports terrestres, les principaux aéroports ainsi que les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Les cartes stratégiques de bruit permettent l'évaluation globale de l'exposition au bruit dans l'environnement, avec une représentation des niveaux de bruit, mais également en dénombrant la population exposée, et en quantifiant les nuisances. Ces cartes de bruit sont issues d'une modélisation basée sur des calculs acoustiques, et non sur des mesures de terrain. Elles sont le support à la détermination des actions de réduction des nuisances sonores à envisager dans le cadre des PPBE.

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.

À noter que les Tours Mercuriales présentent de mauvaises performances sonores, avec une façade en simple vitrage.

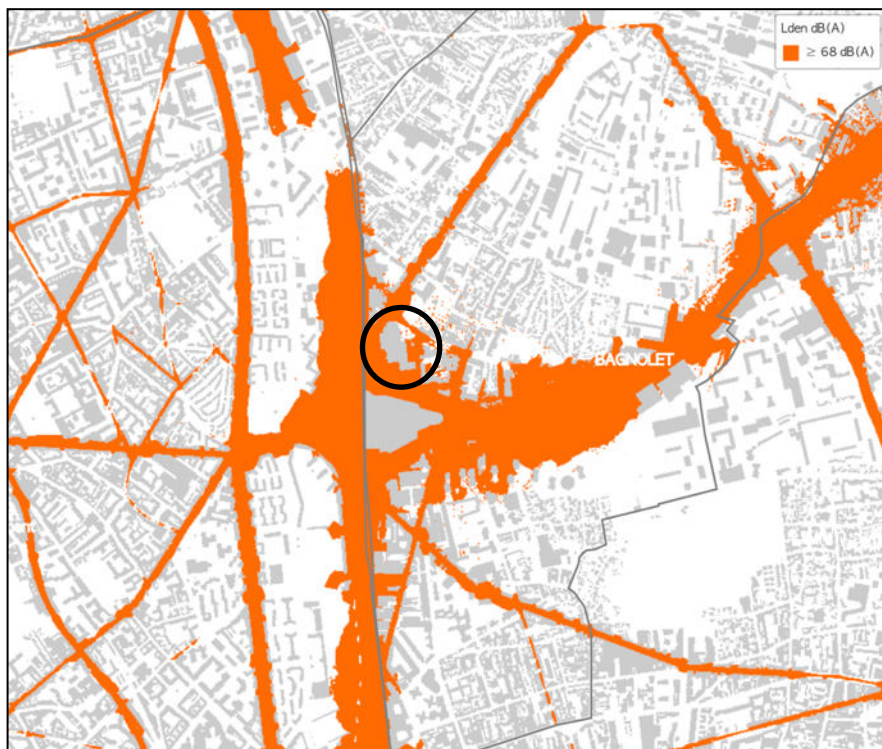


Carte du bruit des transports – bruits cumulés jour-soir-nuit
(Source Bruitparif 2022)

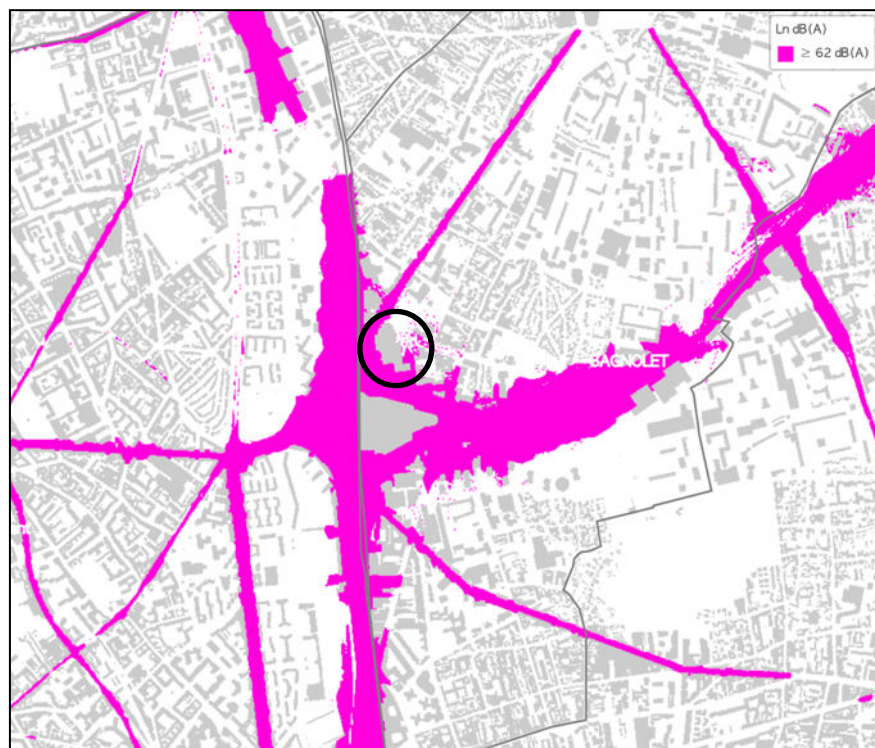


Carte du bruit des transports – bruits cumulés nuit
(Source Bruitparif 2022)

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi 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.



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



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

❖ Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est cartographié par les services de l'État et arrêté par le Préfet.

Source DRIAET IDF :

« Conformément aux articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre font l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral, en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Ce classement permet de déterminer :

- *les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit ;*
- *les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments ;*
- *les prescriptions techniques de nature à les réduire.*

Il engendre des contraintes d'isolation acoustique pour les nouveaux bâtiments situés dans les secteurs déterminés autour de ces voies.

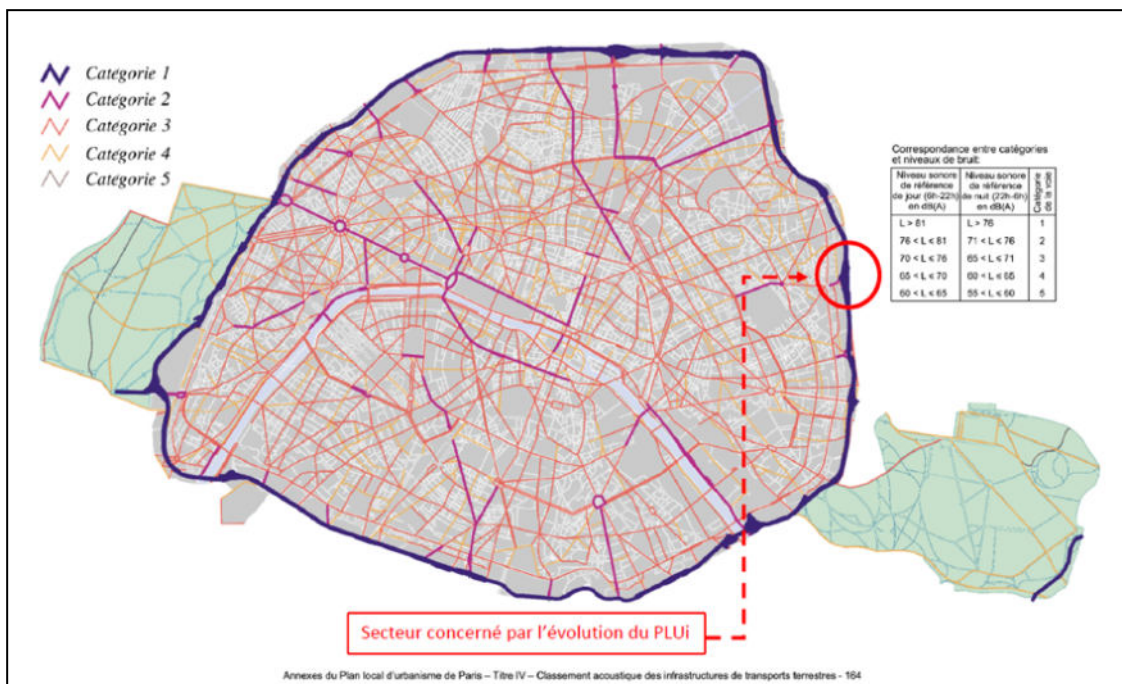
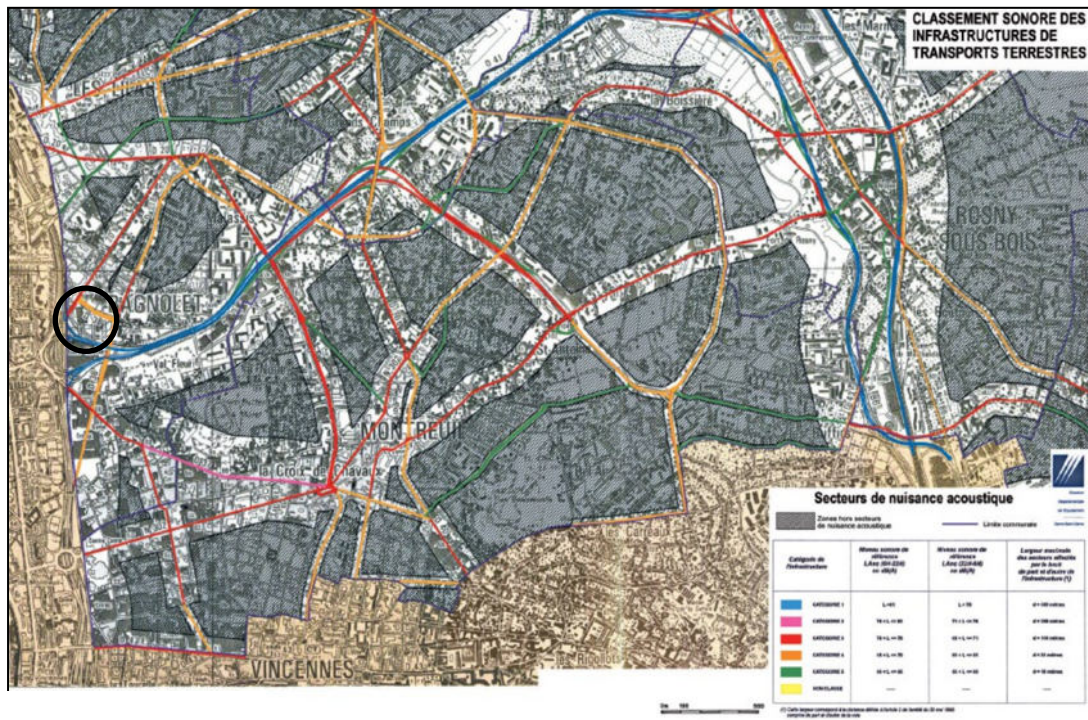
Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans locaux d'urbanisme des communes concernées. »

Un classement des infrastructures de transports terrestres est mis en place pour l'ensemble des communes de Seine-Saint-Denis (arrêté préfectoral du 13 mars 2000).

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.

Toutes les infrastructures routières qui entourent le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 sont concernées :

- **Autoroute A3 : Catégorie 1**
- **Boulevard périphérique : Catégorie 1**
- **Avenue Gambetta : Catégorie 3**
- **Rue Adelaïde Lahaye : Catégorie 4**



❖ Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

Plusieurs outils et actions permettent aujourd'hui d'agir en faveur de la réduction des nuisances sonores :

- baisse des limitations de vitesse ;
- diminution globale du trafic grâce notamment au développement des transports en commun, mise avant des espaces dédiés aux vélos ;
- amélioration des performances phoniques des motorisations des véhicules, avec des normes qui sont de plus en plus exigeantes ;
- développement des véhicules électriques ;
- amélioration des revêtements phoniques des chaussées ;
- etc.

Une partie de ces actions et outils trouvent leur traduction dans les différents PPBE portés sur le territoire d'Est Ensemble, et dans d'autres plans.

Qu'est-ce que le PPBE ?

(Source Préfecture du Var)

Le PPBE, issu de la directive européenne 2002/49/CE de 2002, définit les actions locales à mettre en œuvre afin de prévenir et réduire, si nécessaire, le bruit dans l'environnement et de protéger les zones calmes. Ce dispositif vise donc une approche globale dans la lutte contre le bruit, en assurant une cohérence entre les différentes politiques (urbanisme, déplacement, prévention des nuisances...).

Il est basé sur l'évaluation à l'exposition au bruit à partir de cartes de bruit stratégiques et sur l'information de la population.

- *C'est un document qui cartographie le bruit des routes, des voies ferrées, des aéroports et des industries, dans l'objectif de mieux prévenir, traiter, réduire et préserver les zones dites « calmes ».*
- *Il recense les actions déjà prises ou en cours, et définit celles prévues pour les prochaines années.*
- *Il propose une évaluation du nombre de personnes exposées à un niveau de bruit excessif et identifient les sources des bruits dont les niveaux devraient être réduits.*
- *Il recense les zones dont les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être.*

L'autorité compétente pour élaborer et arrêter le PPBE varie selon la source du bruit :

- l'État concernant, les autoroutes et routes nationales ;
- pour les autres infrastructures routières, par les collectivités territoriales dont elles relèvent (Département ou Métropole du Grand Paris).

▪ PPBE d'Est Ensemble

Le PPBE d'Est Ensemble a été adopté le 13 octobre 2015 pour une durée de 5 ans avec **3 objectifs** :

- *Réduire les bruits dans les zones les plus critiques ;*
- *Prévenir et anticiper les nuisances sonores lors des projets d'aménagements futurs ;*
- *Préserver les « zones calmes », c'est-à-dire les espaces extérieurs faiblement exposés au bruit.*

Et 11 actions :

- *Inciter les gestionnaires d'infrastructures à poursuivre voire à mettre en place les mesures de lutte contre le bruit le long des grands axes bruyants qui ne relèvent pas des villes (autoroute, voies ferrées, anciennes nationales, départementales).*
- *Réduire le bruit le long des axes bruyants gérés par les villes, en agissant localement.*
- *Prévenir l'apparition de nouvelles nuisances le long des zones bruyantes, en maintenant une vigilance accrue sur les projets d'aménagement et d'infrastructures.*
- *Demander aux gestionnaires l'inscription de certains de leurs espaces en zones calmes ou apaisées.*
- *Mener une réflexion sur l'intégration des zones calmes/apaisées au sein des PLU.*
- *Décrire plus finement les zones calmes et apaisées.*
- *Actions sur le patrimoine bâti.*
- *Actions de suivi et d'amélioration de la connaissance.*
- *Assurer un suivi des plaintes.*
- *Améliorer la connaissance via des mesures de bruit.*
- *Sensibiliser et communiquer auprès du grand public.*

Ces objectifs et une partie des actions ont été traduites dans le PLUi d'Est Ensemble en vigueur, notamment à travers l'OAP Environnement, qui impose de prendre en compte la problématique des nuisances sonores. Tout projet qui concernera les Tours Mercuriales devra donc prévoir des mesures d'isolation phonique adaptées.

■ PPBE du Département de Seine-Saint-Denis

(Source Département de Seine-Saint-Denis)

Le Département de Seine-Saint-Denis est concerné par l'obligation de réaliser un PPBE car il gère un réseau de rues départementales de 344km, dont 75% supporte un trafic routier justifiant la réalisation d'un PPBE.

Le premier PPBE du Département de Seine-Saint-Denis a été réalisé en 2012, pour une période de 10 ans. Il intégrait les échéances 1 et 2 (2007 et 2012).

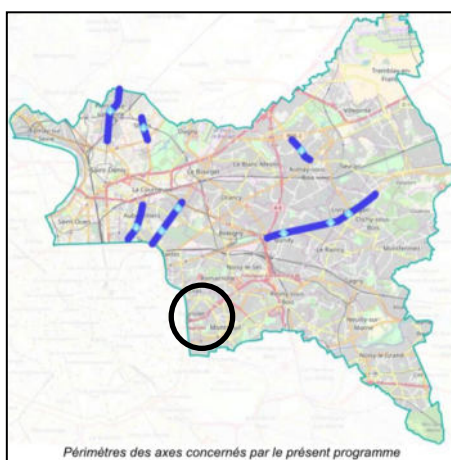
Le dernier PPBE (échéance 3) porte sur la période 2017-2022. Les actions menées sur cette période comprenaient 4 types de mesures pour **réduire les nuisances sonores liées à la voirie et préserver les « zones calmes »** :

- la poursuite des travaux d'isolation de façades pour les logements situés à proximité de voies départementales fortement exposées au bruit ;
- des travaux d'isolation dans les collèges et établissements de la petite enfance ;
- **un partage de la voirie au profit des modes de déplacements alternatifs à la voiture, notamment du vélo ;**
- l'organisation et l'adaptation des activités et de l'entretien pour préserver les « zones calmes » dans les parcs départementaux.

Dans ce PPBE, aucune voie départementale à proximité du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 n'était identifiée :

- comme « points noirs du bruit » à traiter en priorité ;
- parmi « les zones les plus impactées par le bruit des routes départementales » (sur les 13 axes concernés).

Ce document identifiait cependant le Parc Jean Moulin – Les Guilands comme une « zone perçue par les habitants comme des lieux de ressourcement et de bien-être ».



Source PPBE CD93

L'échéance 4 du PPBE, pour la période 2022-2027 est actuellement en cours d'élaboration.

▪ PPBE des infrastructures de transports terrestres de l'État en Seine-Saint-Denis

(Source DRIEAT IDF)

L'État élabore pour ses infrastructures de transports terrestres en Seine-Saint-Denis l'échéance 4 de son PPBE (période 2024-2029).

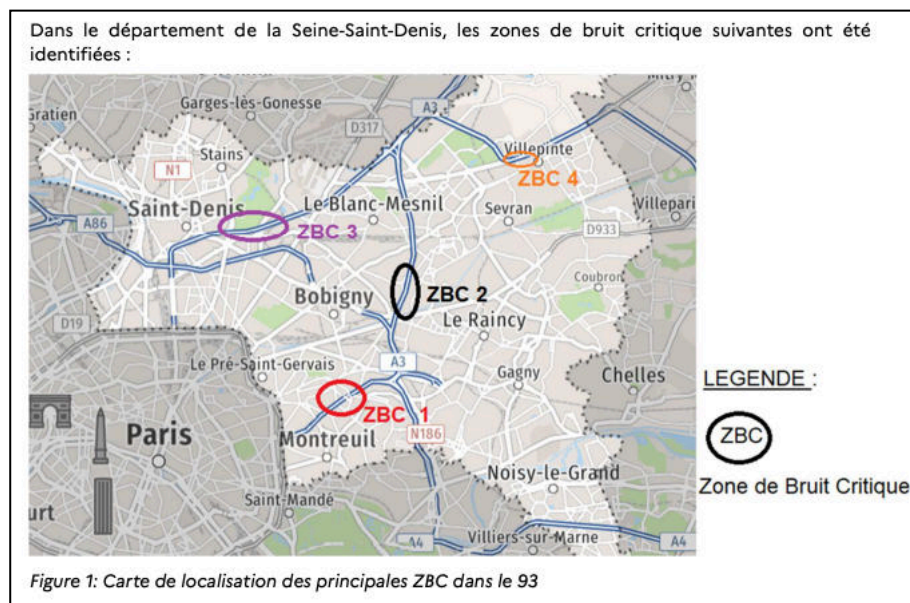
Celui-ci est mis à disposition du public du 15 octobre au 14 décembre 2024.

Ce document :

- fait un diagnostic des secteurs où il faut intervenir (à partir des cartes de bruit stratégique) ;
- fait le bilan des actions réalisées par les gestionnaires des réseaux routiers et ferroviaire durant les 10 dernières années ; et notamment les actions du PPBE ;
- recense les actions qui permettront d'abaisser l'exposition sonore et prévoir leur mise en œuvre à travers un programme global d'actions entre 2024 et 2029.

L'autoroute A3 est directement concernée par ce PPBE.

Le secteur de l'autoroute A3, en limite du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi, n'est pas identifié parmi les « zones de bruit critique » (ZBC).

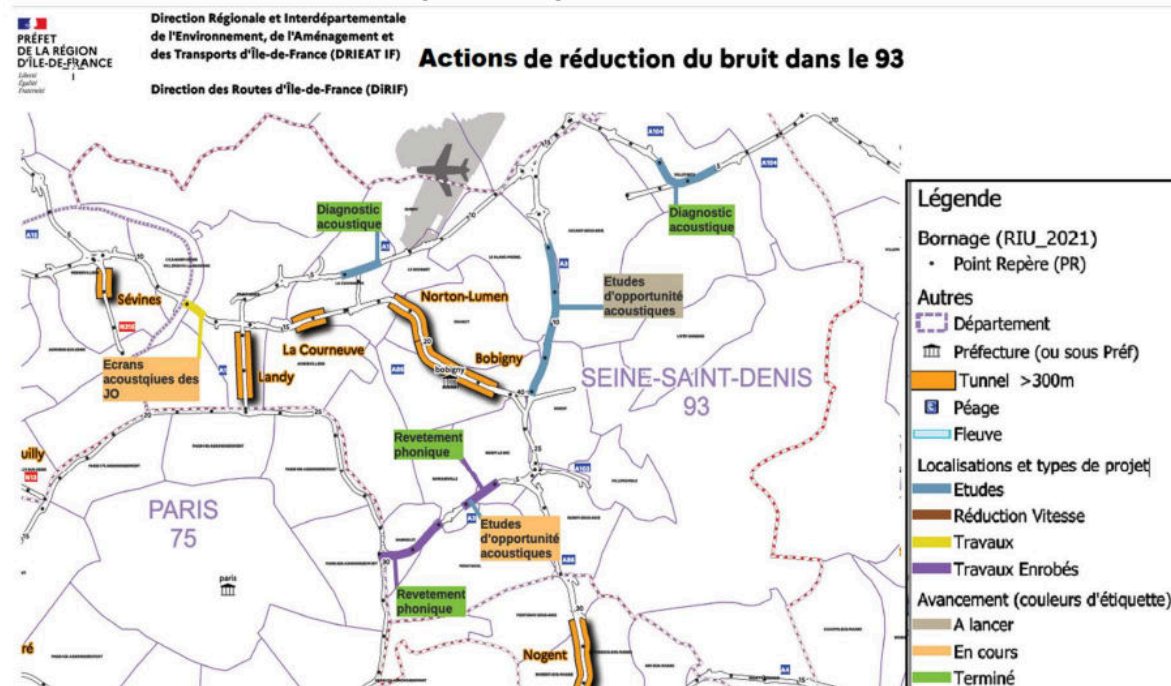


Source projet PPBE État dans le 93

Cependant, dans ce projet de PPBE, la DIRIF (Direction des Routes d'Île-de-France) prévoit notamment « la mise en place d'enrobés phoniques à Bagnolet ».

Ce document met également en avant que « Les progrès accomplis dans la réduction des bruits d'origine mécanique ont conduit à la mise en évidence de la contribution de plus en plus importante du bruit dû au contact pneumatiques-chaussée dans le bruit global émis par les véhicules en circulation à des vitesses supérieures à 60 km/h. »

Bilan des actions anti-bruits pour les prochaines années :



Carte générale des principales actions anti-bruits de la DiRIF dans le département de Seine-saint-Denis (au 01/09/2024)

Source projet PPBE État dans le 93

■ PPBE de la Métropole du Grand Paris (MGP)

(Source MGP)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la MGP est compétente pour la lutte contre les nuisances sonores et doit à ce titre réaliser un PPBE. L'EPT Est Ensemble ne dispose donc plus de cette compétence.

Le PPBE de la MGP a été approuvé le 4 décembre 2019. Il porte sur la période 2019-2024. Il regroupe les actions mises en œuvre pour améliorer la qualité de l'environnement sonore.

Ce document se structure en trois axes et treize thématiques considérées comme prioritaires :

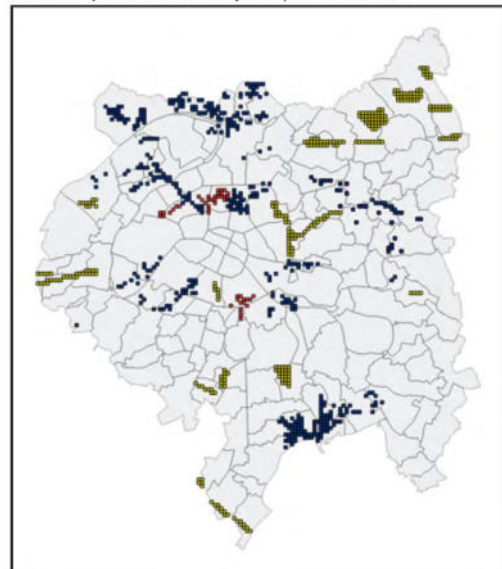
I. MIEUX AGIR POUR REDUIRE L'EXPOSITION AU BRUIT
1. Supprimer des points noirs du bruit : co-financement avec les gestionnaires d'infrastructures
2. Apaiser l'espace public : co-financement d'aménagements avec les communes via le FIM*
3. Protéger les équipements accueillant des personnes sensibles : co-financement via le FIM*
4. Études d'approfondissement des connaissances
II. MIEUX COORDONNER ET MOBILISER LES ACTEURS DE L'ENVIRONNEMENT SONORE
5. Aérien : peser et plaider pour une meilleure intégration au territoire de la Métropole du Grand Paris
6. Logement : intégrer le confort acoustique dans la rénovation de l'habitat
7. Urbanisme : amplifier la prise en compte du sonore via le SCOT*, les PLUi* et les PCAE*
8. Deux-roues motorisés : réduire le bruit des 2RM
9. Chantiers, livraisons, équipements, nettoyage urbain : généraliser les activités à moindres nuisances
10. Concertation : créer une instance métropolitaine de dialogue sur le bruit
III. MIEUX PARTAGER L'INFORMATION SUR LE BRUIT AVEC LES CITOYENS
11. Actions : communiquer sur les actions menées par tous les acteurs du bruit
12. Risques : sensibiliser sur les impacts sanitaires du bruit dans l'environnement
13. Plaintes : cartographier les plaintes pour prioriser l'action

Ce document prévoit notamment des actions concrètes, notamment « *la résorption de points noirs du bruit par la mise en place d'écrans acoustiques à Bagnolet (subvention de 300 000 € à Est Ensemble).* »

Parmi les secteurs à enjeux identifiés dans le PPBE, le secteur de la Porte de Bagnolet en fait partie.

Sur le secteur de la Porte de Bagnolet, des actions générales mises en place par le gestionnaire ou d'autres acteurs, de nature à améliorer partiellement la situation vis-à-vis du bruit sur cette infrastructure et sur ce secteur ont été identifiés. De plus, la MGP identifie également des actions qui pourront améliorer partiellement la situation vis-à-vis du bruit sur le secteur.

Une carte de synthèse des secteurs à enjeux est présentée ci-dessous :



A3	DIRIF	Bagnolet, Montreuil, Noisy-le-Sec, Romainville	(1)(2)	Poursuite de la mise en place de dispositifs de protection phonique : • remplacement des écrans défaillants • traitement PNB porte de Bagnolet (cf FIM 2017) • couverture secteur Villiers-Barbusse (Montreuil-Romainville)
Bd périphérique	Ville de Paris	Bagnolet, Le Pré-St-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Paris	(3)(4)	

Source PPBE MGP - Actions identifiées

Les actions à mettre en place pour ce secteur correspondent à l'axe 1 « *Mieux agir pour réduire l'exposition au bruit* ».

➔ *La MGP cherche en premier lieu, à réduire le bruit à la source, tout en mettant en place des dispositifs de protection de la population.*

❖ **Plan d'Amélioration de l'Environnement Sonore (PAES) 2021-2026 de Paris**

(Source Ville de Paris)

Ce document décrit les actions menées par la Ville de Paris et ses partenaires pour réduire l'exposition des Parisiens au bruit routier et au bruit dit de voisinage.

Il comprend 34 actions réparties en deux grandes familles : le bruit dans l'environnement et le bruit dit de voisinage.

Pour le bruit dans l'environnement, une série d'action est consacrée à la réduction du bruit routier, en agissant sur la qualité des infrastructures (enrobés phoniques) ou encore en poursuivant le soutien aux modes de transports silencieux (mobilités actives, transports à motorisation électrique ou hydrogène, etc.).

Parmi les avancées du PPBE de 2015-2020, la Ville de Paris met notamment en avant la pose de revêtements phoniques sur la moitié du linéaire du boulevard périphérique et couvrant 100% des secteurs habités.

L'action 11 du PAES de la Ville de Paris devrait avoir des effets positifs sur la réduction des nuisances sonores dans le périmètre immédiat de la modification n°2 du PLUi d'Est Ensemble.

Celle-ci envisage l'évolution du boulevard périphérique dans les prochaines années. Diverses possibilités sont envisagées :

- ***Évaluer l'influence sonore de l'aménagement d'une voie réservée***

➔ *La modification d'usage de l'actuel boulevard périphérique, véritable autoroute urbaine, passera par la mise en œuvre de mesures ambitieuses, à l'image de la création et de la pérennisation d'une voie réservée aux transports en communs, au covoiturage, aux véhicules propres et aux véhicules de secours, ou de l'abaissement de la vitesse de circulation.*

Concernant l'impact de la mise en place des revêtements phoniques, un état des lieux réalisé par Bruitparif début 2020 (avant la période de confinement) a permis de mesurer les progrès depuis 2009, notamment en période nocturne (-1.2 à -1.7 dB(A) en revêtement de chaussée standard et - 4.4 à -6.1 dB(A) en présence de revêtements acoustiques).

❖ Un territoire engagé dans la lutte contre les nuisances sonores

Plusieurs actions des PPBE et de ces plans trouveront une traduction concrète et dont les bénéfices 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 Bagnolet-Gallieni**, avec l'enfouissement des voies de circulation et le développement des mobilités douces ;
- **démarche « Autoroutes Apaisées »** * portée par l'EPT Est Ensemble, dont les ambitions sont :
 - *la renaturation en premier lieu : atteindre 10 m² d'espace vert par personne au lieu de 6 m² actuellement, à l'horizon 2030 ;*
 - *la création d'espaces publics de proximité ;*
 - *agir aujourd'hui et préparer demain, en envisageant des mesures préparatoires (réduction de la vitesse, nombre de voies, pérennisation de la voie réservée dans le cadre des JOP, mesures en cas de pics de chaleur ou de pics de pollutions par exemple).*

➔ Parmi les priorités identifiées, au regard de « *l'urgence sanitaire et climatique* », « **transformer dès aujourd'hui de la Porte de Bagnolet** » (ZOOM PROJET 3). L'enjeu est « *d'améliorer la santé d'un pôle multimodal majeur* », avec comme objectifs :

- *Résoudre les enjeux sanitaires et climatiques liés à la pollution et aux nuisances sonores*
- *Améliorer le cadre de vie des habitants*
- *Recoudre les coupures urbaines et paysagères*
- *Consolider un pôle multimodal, économique et hôtelier.*

* (Cf. Livre Blanc – Nouvelle ceinture verte et transformations du boulevard périphérique).

❖ Des politiques publiques favorables à la réduction des nuisances sonores

- **Politiques publiques en faveur du développement des véhicules électriques. Les voitures thermiques génèrent plus d'émissions sonores que les véhicules électriques :**
 - Au niveau européen : Fin de la production des voitures thermiques en 2035
 - Au niveau national : aides de l'État pour changer de véhicules
- **Projet de transformation du périphérique et réduction de la vitesse de 70 à 50km/h.**
 - ➔ Mise en place en octobre 2024, le 1^{er} bilan effectué* 8 jours après, met en avant que : **le bruit a baissé de 2,6 décibels** par rapport l'année dernière, période de référence.

* Source « *Bulletin du périphérique* » - Mairie de Paris - Mesures du 30 septembre au 4 octobre sur un capteur installé porte de Vincennes.

3.7 Air, énergie, climat

3.7.1 Qualité de l'air

La pollution atmosphérique et la pollution intérieure sont reconnues aujourd'hui comme enjeux de santé public.

Il faut également rappeler le rôle déterminant du facteur météorologique dans les niveaux de pollutions et les tendances observées. La qualité de l'air dépend en effet largement de la variation des conditions météo d'un jour sur l'autre, ainsi que de la proximité d'infrastructures routières importantes (volume de trafic important qu'elles supportent).

La qualité de l'air à Bagnolet est principalement connue à travers le réseau AIRPARIF couvrant l'Île-de-France.

○ Des engagements à respecter vis-à-vis de la qualité de l'air et du climat

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, décret 98-360 du 6 mai 1998 et les arrêtés du 17 août 1998 et du 24 juin 1999 ont pour objectifs de « mettre en œuvre le droit de respirer un air qui ne nuise pas à la santé ». La loi rend ainsi obligatoire :

- la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'État ;
- la définition d'objectifs de qualité ;
- l'information du public, dont l'État est le garant.

La loi a donné aux collectivités territoriales un rôle en matière de prévention, de surveillance, de réduction ou suppression des pollutions atmosphériques.

Le Grenelle de l'environnement prend des engagements forts pour lutter contre les pollutions atmosphériques : « *Engagement n°149 - le respect sans délai des objectifs réglementaires pour les NOx et l'ozone* ».

Au regard des normes européennes et française de qualité de l'air, de polluants restent problématiques dans certaines zones d'Île-de-France en raison du dépassement récurrent des seuils fixés. Il s'agit plus précisément du dioxyde d'azote, des particules (PM10 et PM2.5), du benzène et de l'ozone.

À l'échelle de l'Île-de-France plusieurs schémas et plans interviennent en ce sens :

- Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE)
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère d'Île-de-France (PPA)
- **Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) 2022-2028 « Un nouvel air pour l'Île-de-France », qui succède au plan « Changeons d'air », et qui prévoit de diviser encore par 2 le niveau de pollution à l'horizon 2030. Pour y parvenir, le PRQA mobilisera l'ensemble des leviers possibles.**

○ Une qualité de l'air qui s'améliore en Île-de-France

Source Région Île-de-France :

« Depuis 2016, la qualité de l'air s'améliore en Île-de-France, avec le plan « Changeons d'air » qui a eu pour effet une amélioration rapide et durable de la qualité de l'air sur le territoire francilien. Malgré ces bons résultats, le chantier est vaste et les niveaux de pollutions constatés restent supérieurs aux nouvelles valeurs recommandées par l'OMS.

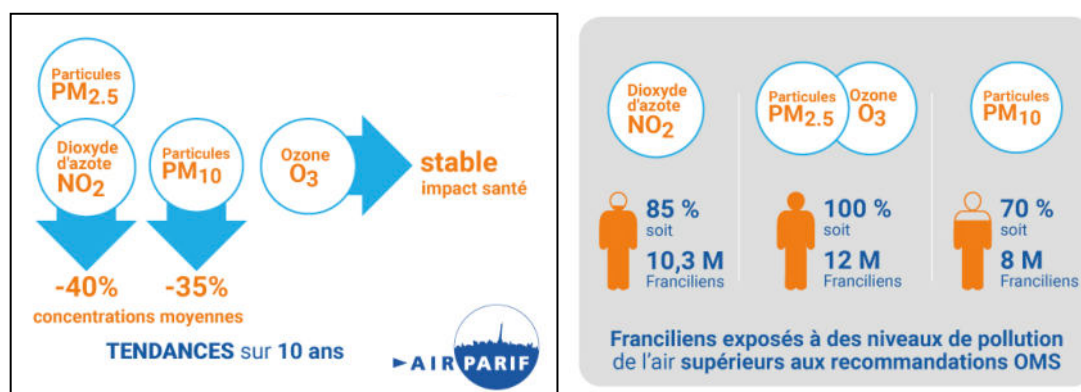
Conséquence : ces valeurs constitueront les objectifs à atteindre par le Plan « Nouvel Air ».

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 ».

Cette amélioration est le résultat « des politiques publiques mises en place à l'échelle européenne, nationale et locale et pour faire diminuer les émissions de polluants de l'air ».

En Île-de-France, 5 000 Franciliens sont exposés à des niveaux de pollution de l'air supérieurs à la valeur limite réglementaire pour le dioxyde d'azote (respectée pour les autres polluants).



Source Airparif - Bilan annuel de la qualité de l'air 2023

○ De nouvelles valeurs limites à venir

À partir de 2030, afin de poursuivre les actions engagées et d'améliorer la protection de la santé humaine, la réglementation européenne et française va évoluer : de nouvelles valeurs limites, plus basses, seront appliquées.

Cela va avoir pour effet de faire remonter le nombre d'habitants exposé.

Ainsi, pour respecter cette nouvelle réglementation, les actions en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air devront être accrues. Cela bénéficiera favorablement au périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi.

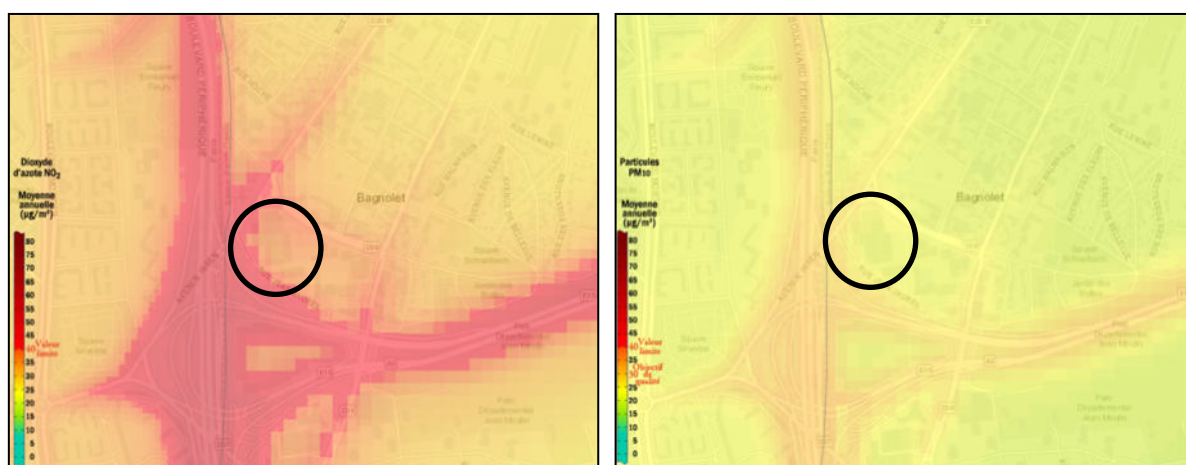
○ La qualité de l'air sur le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi

Les cartes présentées ci-dessous ont été réalisées par Airparif. Ces cartes, à l'échelle des communes, présentent les concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO₂) et en particules (PM₁₀), les deux polluants les plus problématiques dans la région Île-de-France, compte tenu de leur dépassement chronique des valeurs limites réglementaires.

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi 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.

Le secteur de la Porte de Bagnolet constitue l'un des points les plus sensibles de la région Île-de-France concernant la pollution atmosphérique issue de la circulation automobile.



Dioxyde d'Azote NO₂ (Source Airparif 2022)

Particules – PM₁₀ (Source Airparif 2022)

Bien qu'encore élevée l'évolution des dernières années est marquée par une diminution de certains rejets comme le dioxyde d'azote, du benzène, liée à l'amélioration du rendement technique des véhicules.

À travers les différentes politiques et actions mises en place au niveau national, régional, métropolitain (MGP) et de l'EPT Est Ensemble, l'amélioration de la qualité de l'air devrait se poursuivre dans les prochaines années, notamment à travers :

- **La Zone à Faibles Émissions (ZFE) de la Métropole du Grand Paris ;**
- **Le Plan arbre d'Est Ensemble :** un objectif de 1 621 arbres à planter d'ici 2026 a été fixé par Est Ensemble pour la ville de Bagnolet (ce nombre établi selon un ratio en fonction de la surface de la ville). Depuis 2022, 239 arbres ont déjà été plantés, et 338 emplacements sont encore à l'étude pour des plantations d'ici 2026.
- **Objectif de végétalisation du territoire d'Est Ensemble (de 6m² à 10m² par habitant), dont la mise en œuvre s'appuie sur des règles de renaturation et de maintien de la pleine terre inscrites dans le PLUi ;**

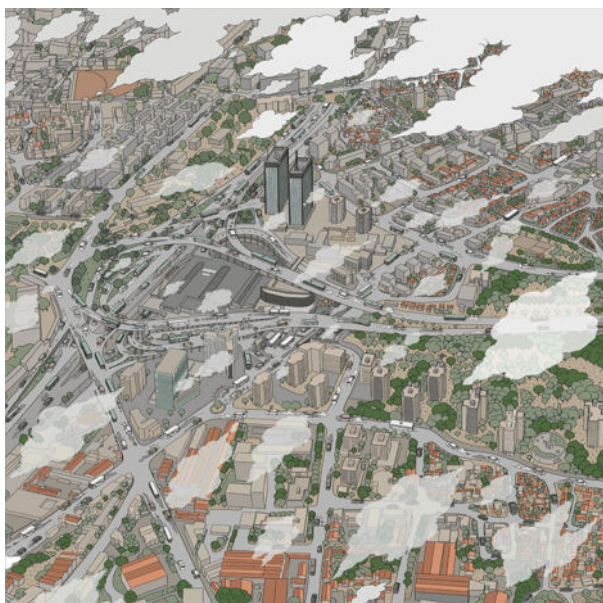
- Révision du PCAET (période 2024-2030) et modification n°3 du PLUi pour intégrer les nouveaux objectifs ;
- Politiques publiques en faveur du développement des véhicules électriques. Les voitures diesel et à essence sont sources d'émissions de polluants :
 - Au niveau européen : Fin de la production des voitures thermiques en 2035
 - Au niveau national : aides de l'État pour changer de véhicules
- **Projet de transformation du périphérique et réduction de la vitesse de 70 à 50km/h.**
 - ➔ Mise en place en octobre 2024, le 1^{er} bilan effectué* 8 jours après, met en avant, concernant la pollution, une baisse de la concentration en dioxyde d'azote et particules fines, par rapport l'année dernière, période de référence.

* Source « Bulletin du périphérique » - Mairie de Paris - Mesures du 30 septembre au 4 octobre sur un capteur installé porte de Vincennes.

- projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni (enfouissement, renaturation, développement mobilités douces).

Évolution projetée de la Porte de Bagnolet – Gallieni

Avant



Après transformation

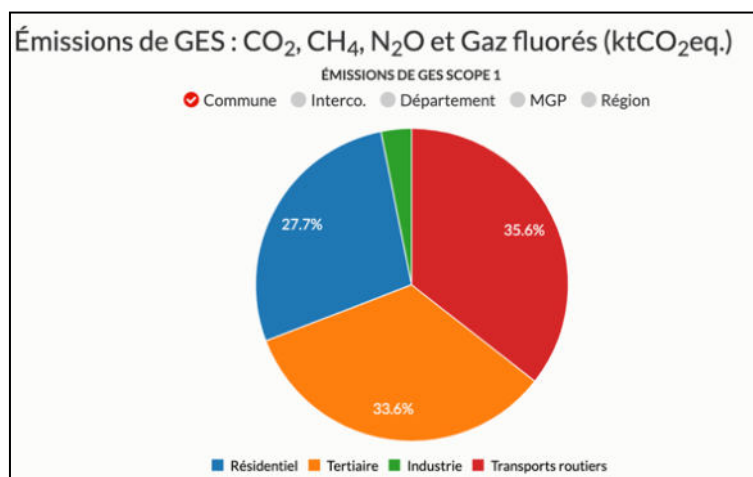


(Source : Illustration de l'étude urbaine pré-opérationnelle conçue par Est Ensemble)

À Bagnole, la principale source d'émission de gaz à effet de serre est le transport routiers (35,6%), devant le tertiaire (33,6%) et le résidentiel (27,7%).

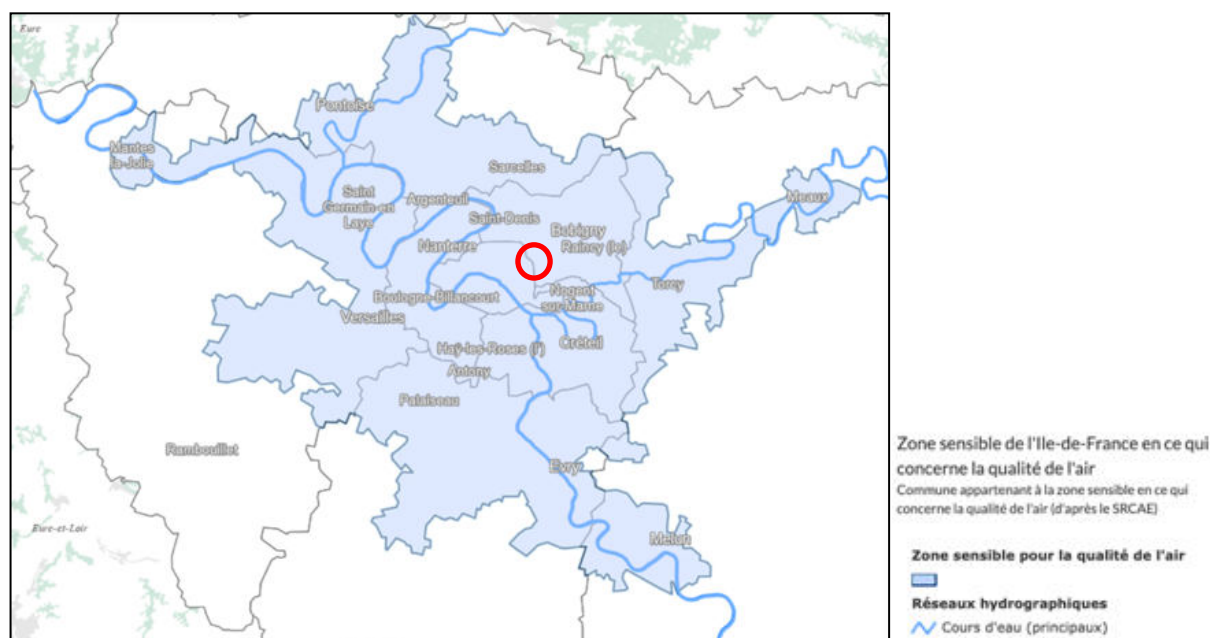
À noter que le trafic routier qui concerne la commune sur l'Autoroute A3 est très majoritairement un trafic de transit.

D'après les « chiffres clés 2023 » (source EPT Est Ensemble) : les émissions de gaz à effet de serre sont en baisse sur la période 2005 et 2019 : -1,5% par an en moyenne (-1,8% pour la Métropole du Grand Paris).



(Source ENERGIF – Base de données du Rose)

Bagnole, comme une grande partie de la métropole parisienne, se situe dans « une zone sensible pour la qualité de l'air ».



Zone sensible pour la qualité de l'air (Source ENERGIF – Base de données du Rose)

3.7.2 Énergie

D'après les « chiffres clés 2023 » (source EPT Est Ensemble) : la consommation énergétique (tout usage – à climat normal en gigawatt heure) est en baisse entre 2005 et 2019 : (-0,8%) (-1% à l'échelle de la Métropole du Grand Paris).

La Commune de Bagnolet est en cours d'identification des zones préférentielles de développement des énergies renouvelables (Loi APER du 10 mars 2023).

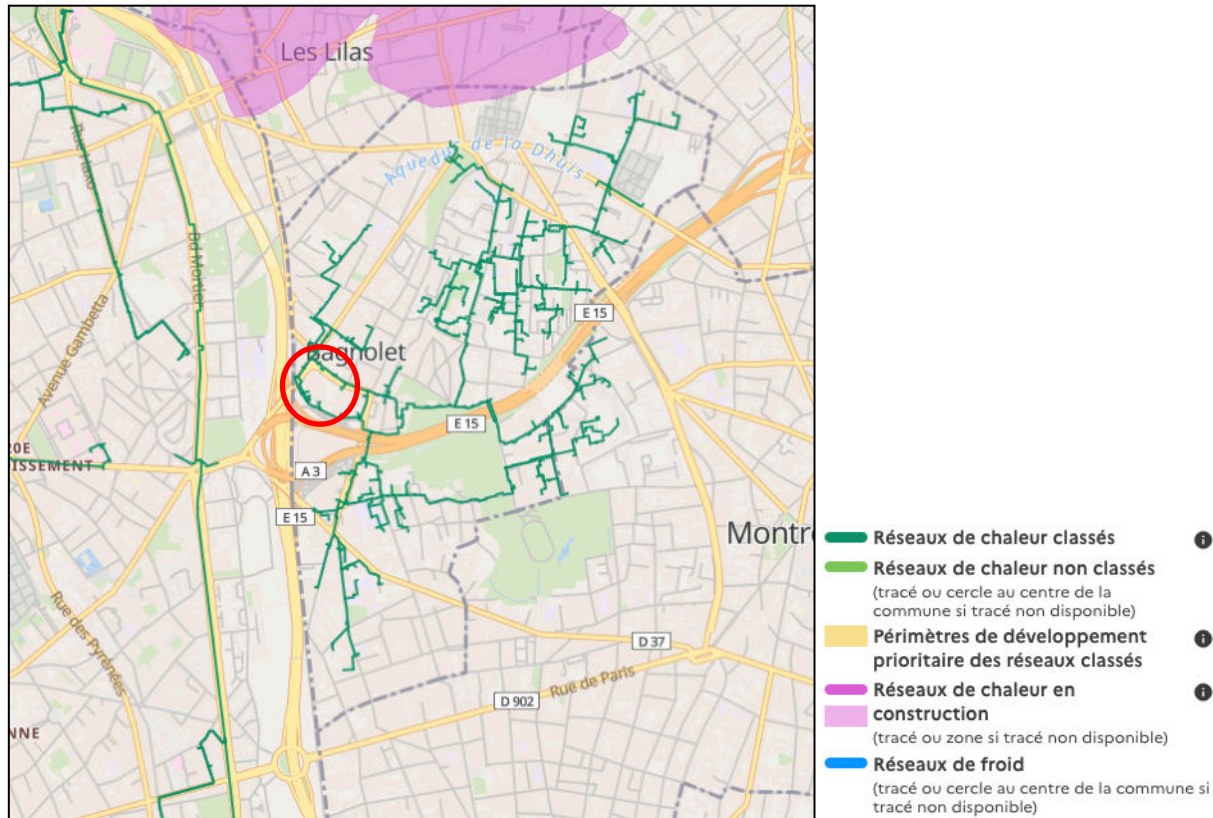
À noter que les Tours Mercuriales présentent de mauvaises performances énergétiques et thermiques.

○ Réseau de chaleur urbain

Un réseau de chaleur permet, à partir d'une chaufferie collective, de fournir de la chaleur à divers utilisateurs pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (bâtiments publics et privés), grâce à l'utilisation d'énergie renouvelable (bois, géothermie, etc).

En Île-de-France le potentiel de développement du chauffage urbain à partir de sources d'énergie renouvelable est important.

Bagnolet bénéficie d'un réseau de chaleur et le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 est délimité par ce réseau.



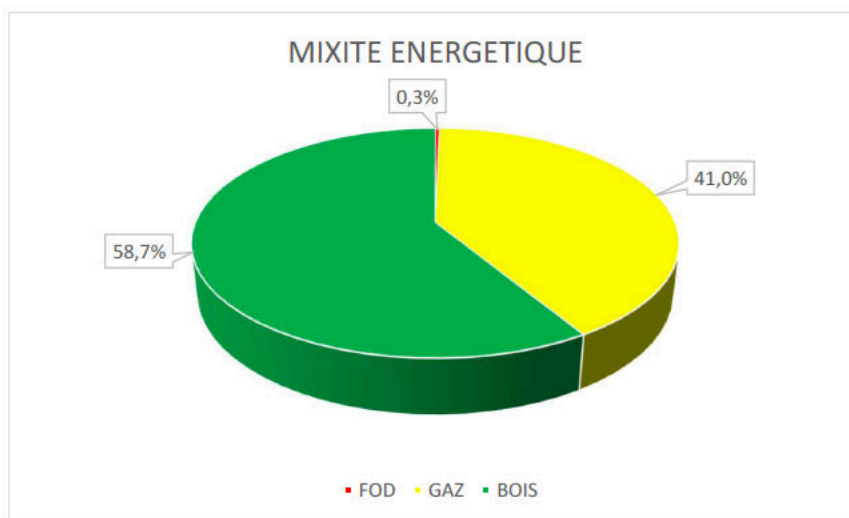
Réseau de chaleur Source France Chaleur urbaine

Source : Rapport annuel du délégataire – Chauffage urbain de la ville de Bagnolet – Exercice 2022

La Société de Distribution de Chaleur de Bagnolet (SDCB) assure la production et l'acheminement d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Il alimente 15 000 équivalents logements grâce à 20km de canalisations, pour une production d'énergie en 2022 de 130 106 MWh.

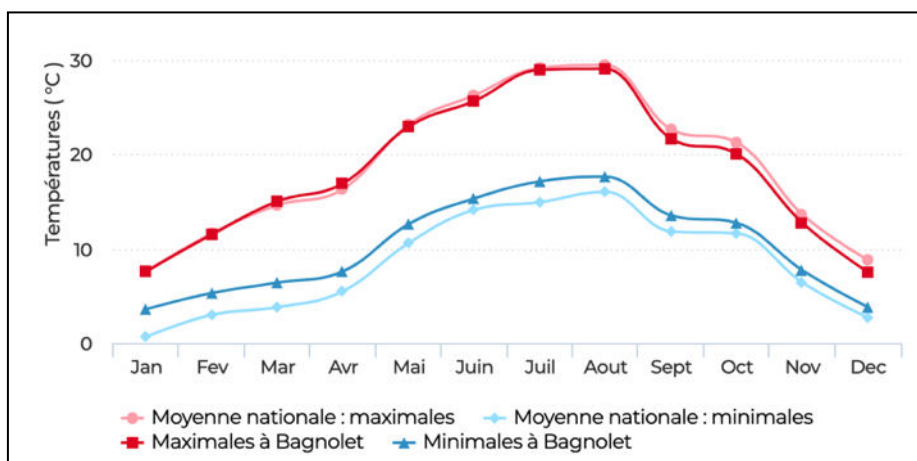
Le réseau est composé de trois chaufferies et est alimenté à 59% de la biomasse et à 41% par du gaz.



3.7.3 Climat

De manière générale, la commune de Bagnole bénéficie d'un climat tempéré océanique doux un peu atténué, sans excès.

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

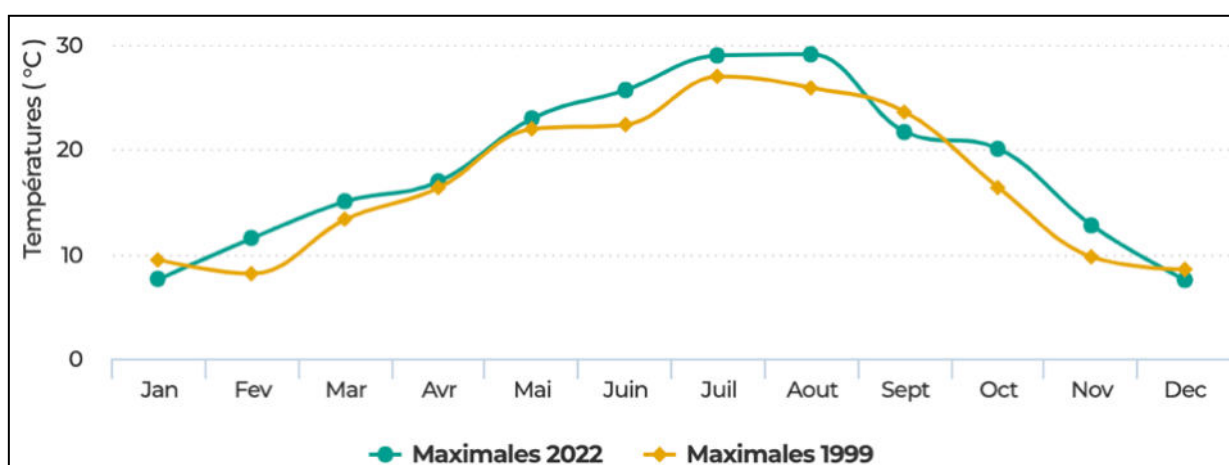


Températures à Bagnole en 2022 (Source Linternaute.com d'après Météo France)

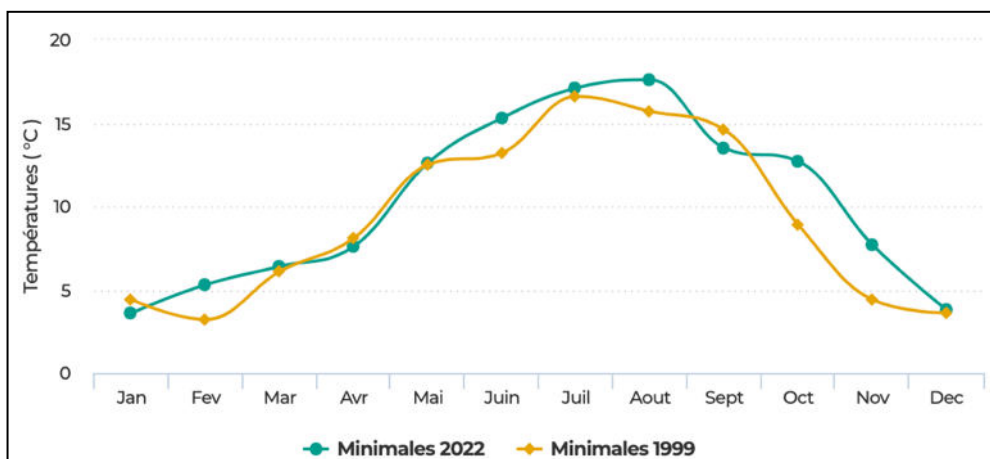
Comme l'Île-de-France, Bagnole est concernée par le changement climatique, qui se traduit notamment par une hausse des températures, accentuée par le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Il en résulte une augmentation du nombre de journées chaudes (températures maximales supérieures ou égales à 25°C) et des températures nocturnes plus élevées que sur des zones rurales.

Les graphiques suivants, qui présentent la comparaison des températures maximales et minimales à Bagnole entre 1999 et 2022 illustrent bien ce phénomène.



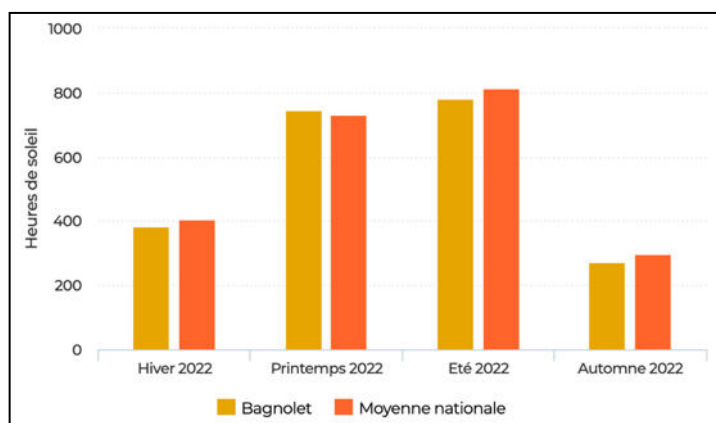
Températures maximales à Bagnole en 1999 et 2022 (Source Linternaute.com d'après Météo France)



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

Bagnolet a connu en 2022 2 186 heures d'ensoleillement. Il est plus important au printemps et l'été.

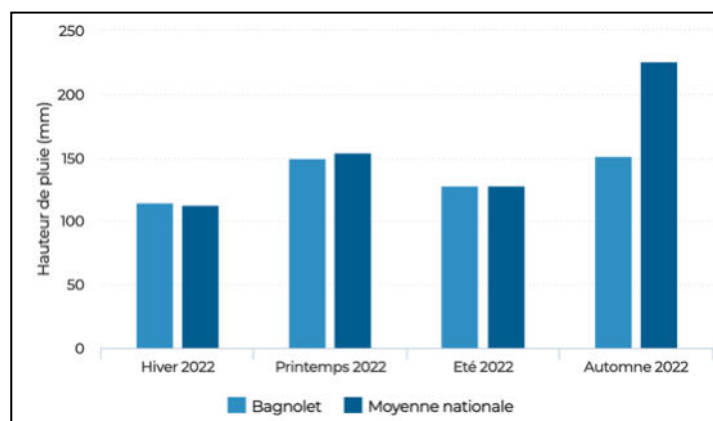
En moyenne l'ensoleillement est inférieur à celui du niveau national (2 248 heures).



Ensoleillement à Bagnolet en 2022 (Source Linternaute.com d'après Météo France)

La commune a connu en 2022 543 millimètres de pluie, contre une moyenne nationale de 620 mm.

Elles sont régulières tout au long de l'année. Cependant, l'intensité des pluies varie d'un mois à l'autre avec des orages brefs mais intenses en période estivale et des pluies généralement fines et continues le reste de l'année.



Pluviométrie à Bagnolet en 2022 (Source Linternaute.com d'après Météo France)

3.7.4 Effet d'îlot de chaleur urbain

- Définition

L'effet d'îlot de chaleur urbain est un phénomène physique climatique.

C'est un phénomène propre à la ville. Il est engendré par sa morphologie (densité du bâti, hauteur, proximité des bâtiments), ses matériaux, dont certains, comme le béton ou sol minéraux accumulent la chaleur et les rayons du soleil la journée, et se libère la nuit, ses conditions naturelles, climatiques et météorologiques, ses activités (utilisation de climatiseur qui rejette de l'air chaud à l'extérieur, l'usage de l'automobile, etc.).

La présence de végétation ou de l'eau sont aussi des facteurs important pour limiter cet effet.

Dans les zones urbaines denses les températures sont plus élevées que dans les zones rurales environnantes, surtout la nuit. Ce phénomène est particulièrement problématique en été lorsque les températures sont élevées.

L'effet d'îlot de chaleur urbain a des conséquences sur la santé, notamment en été, car il ne permet pas au corps de se rafraichir et donc de récupérer.

- Évaluation

L'Institut Paris Région (IPR) a mis en place un indice de la vulnérabilité de jour et de nuit, « *par le croisement à l'îlot des résultats des 3 composantes de la vulnérabilité :*

- *L'aléa « vague de chaleur » via son amplification par l'effet d'ICU*
- *La sensibilité des biens et des personnes à la chaleur urbaine soit la fragilité des populations (par l'âge, en particulier) et de l'habitat (caractéristiques énergétiques, qualité de l'air...),*
- *La difficulté à faire face : faibles ressources individuelles de leurs occupants ou territoriales (carence en espaces verts, accès aux soins...), déterminant la capacité d'action, qu'elle soit d'anticipation ou de réaction.*

Le résultat est représenté sur 9 classes, de très faible à très fort vulnérabilité ».

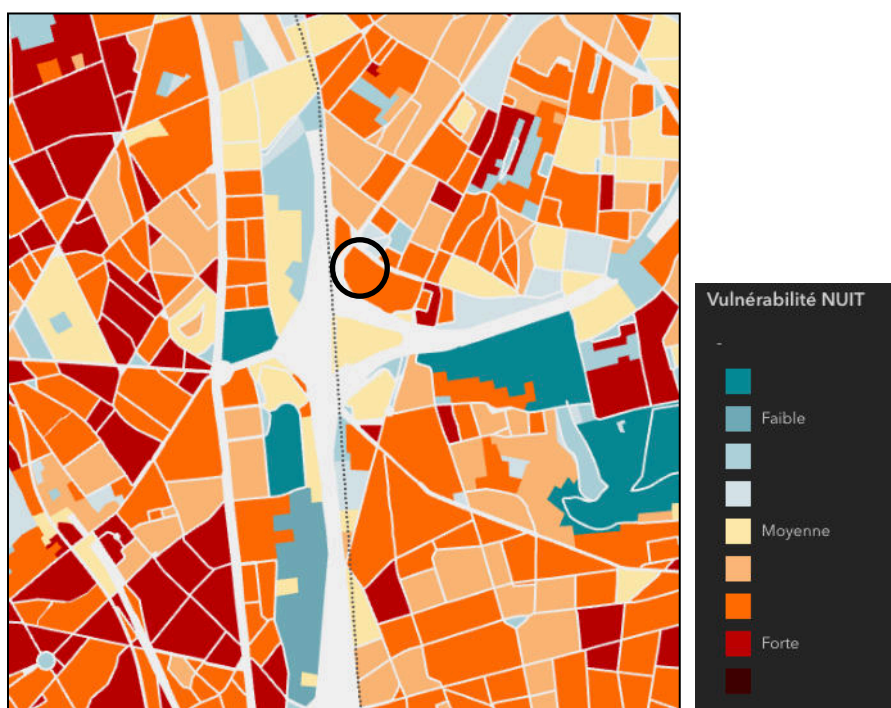
L'IPR met également un « Aléa » aggravation de l'aléa « Vague de chaleur » par l'effet de chaleur urbain.

Le résultat est représenté sur 4 classes : effet rafraîchissant ou effet de chaleur urbain faible, moyen ou fort.

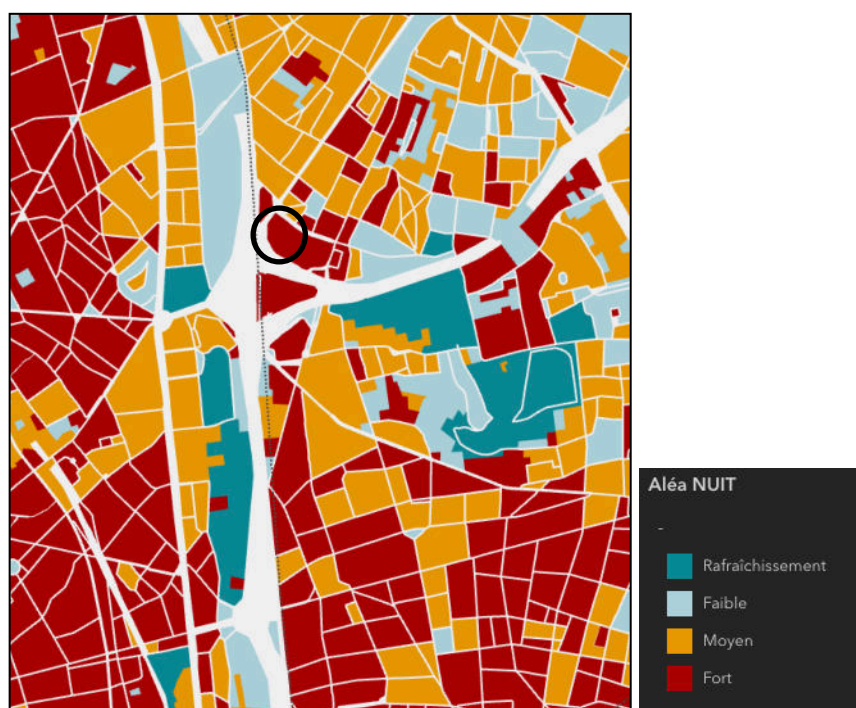
- L'effet d'îlot de chaleur urbain sur le périmètre

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.



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



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

3.8 Gestion de l'eau

L'EPT Est Ensemble dispose de la compétence distribution de l'eau potable et assainissement (eaux usées et pluviales).

Est Ensemble a créé une régie de l'eau et de l'assainissement et ainsi rendu publique la gestion de l'eau potable, qui était auparavant confiée au SEDIF (Syndicat des Eaux d'Île-de-France).

Cette régie publique est devenue opérationnelle le 1^{er} janvier 2024 sous le nom « Eau publique par Est Ensemble ».

3.8.1 Eau potable

- Prix de l'eau potable : une incitation à la préservation de l'eau potable

Pour les ménages, au 1^{er} janvier 2024, les 10 premiers m³, considérés comme « vitaux » et correspondant à un an de consommation alimentaire pour 5 personnes, sont gratuits pour chaque abonné.

Pour les particuliers, dans un objectif d'économie de la ressource en eau potable, Est Ensemble a mis en place une progressivité des prix en 7 niveaux.

Pour les collectivités ou les professionnels, le tarif est unique.

Tarifs par tranche de consommation	
à partir du 141 ^e m ³	1,5366 €/m ³
du 132 ^e au 140 ^e m ³	1,4919 €/m ³
du 102 ^e au 131 ^e m ³	1,4200 €/m ³
du 87 ^e au 101 ^e m ³	1,3720 €/m ³
du 29 ^e au 86 ^e m ³	1,3320 €/m ³
du 11 ^e au 28 ^e m ³	1,1988 €/m ³
du 1 ^{er} au 10 ^e m ³	GRATUIT

Pour les ménages (Source EPT Est Ensemble)

- Distribution de l'eau potable :

Eau publique par Est Ensemble distribue l'eau potable et assure :

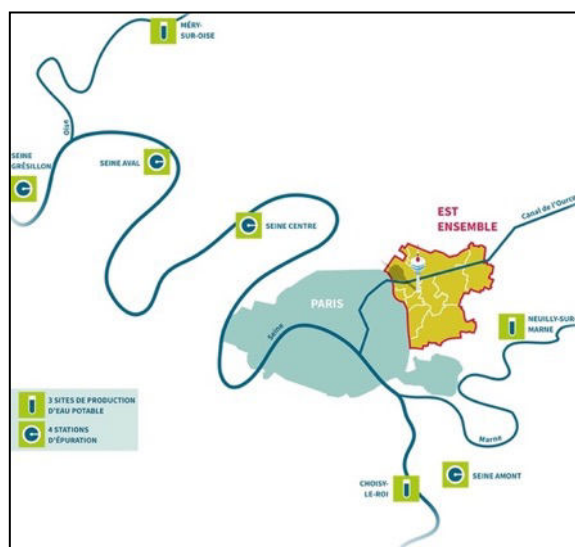
- L'exploitation et la gestion patrimoniale des ouvrages : surveillance, entretien, maintenance, mise en place de nouveaux compteurs d'eau, etc.
- Les études et travaux visant à réhabiliter, améliorer et développer le patrimoine existant.

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.

D'après SEDIF (2023) :

- **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.

➔ Le SEDIF investit pour moderniser cette usine : « *rénovation d'unités vieillissantes ou encore l'installation d'une sonde pour mesurer la quantité de matière organique* ».



Usine d'eau potable et STEP (Source EPT Est Ensemble

Les usines qui alimentent Est Ensemble en eau potable dispose donc de capacité suffisante.

- Qualité de l'eau potable :

Des analyses sont réalisées par l'ARS. D'après les prélèvements et mesures en date du 01/02/2024 « l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés ».

3.8.2 Assainissement (eaux usées / eaux pluviales)

La collecte des eaux usées et des eaux pluviales comporte deux volets :

- L'exploitation et la gestion patrimoniale des ouvrages : surveillance, entretien, maintenance, raccordements, accompagnement des particuliers pour la mise en conformité des parties privatives, etc.
- Les études et travaux visant à réhabiliter, améliorer et développer le patrimoine existant.

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.

Eau publique par Est Ensemble entretient le réseau de collecte (près de 400 km).

Elle instruit également les dossiers d'aménagement et de construction pour limiter les apports d'eaux pluviales au réseau et contribue par ses actions à l'amélioration de la qualité des eaux transitant vers les stations d'épuration et le milieu naturel.

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. Sur la partie est de Montreuil et sur quelques zones récemment aménagées à l'amont des réseaux, le réseau est séparatif (40,7 km) : les eaux usées et pluviales sont collectées dans deux ouvrages différenciés.

3.9 Gestion des déchets

○ Collecte et traitement

Est Ensemble dispose de la compétence « déchets » (collecte et traitement).

À ce titre, elle assure la collecte. Cela comprend notamment :

- la fourniture et la maintenance des bacs et des conteneurs,
- la collecte des ordures ménagères, des emballages recyclables et des déchets spéciaux,
- l'évacuation des encombrants et des dépôts sauvages,
- le ramassage des corbeilles de rue (sauf pour la ville de Montreuil),
- l'exploitation des déchèteries fixes et mobiles,
- la sensibilisation dans les écoles et auprès du grand public des gestes de tri.

Le traitement est délégué au SYCTOM, à l'exception des gravats, déchets verts et déchets dangereux.

Plusieurs sites de compostages collectifs (400) sont mis en place et le territoire assure également la distribution de composteurs individuels.

○ Volumes collectés

Source EPT Est Ensemble : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés – 2022

En 2022, environ 191 455 tonnes de déchets ont été collectés sur le territoire, dont plus de 25 000 tonnes triées.

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).

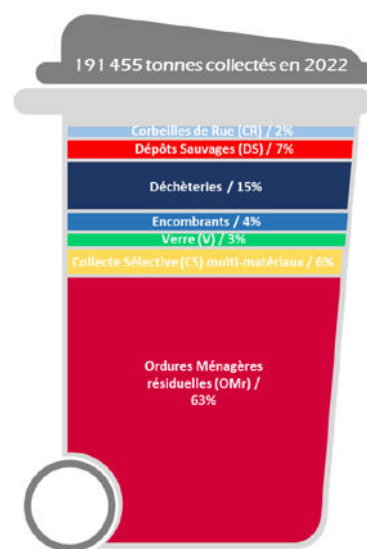
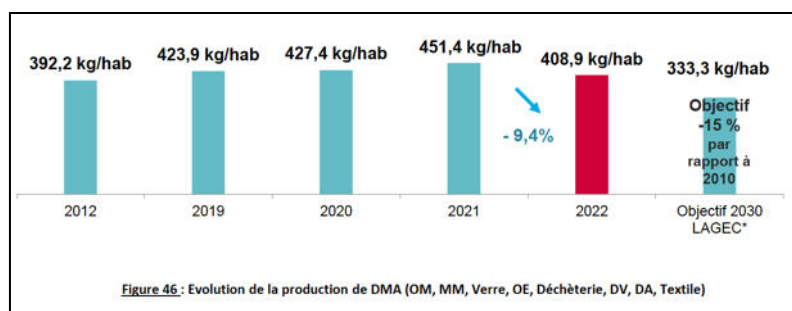
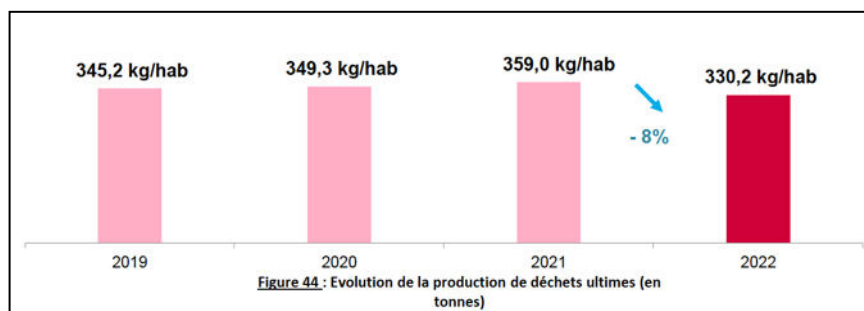


Figure 51 : Décomposition des DMA par flux



Est Ensemble a l'objectif de réduire la production de déchets et de développer leur valorisation, en intervenant sur 3 thématiques :

- développement et diversification du tri grâce au développement de nombreuses collectes et points de pré-collecte
- opérations de réemploi (dans une démarche d'économie circulaire)
- programme de sensibilisation auprès du grand public (application « montri », outils de communication,

La tendance d'une baisse des déchets devrait donc se poursuivre dans les prochaines années avec les nombreuses actions mises en œuvre sur le territoire, notamment :

- **« 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**
- Contrat d'objectif avec le SYCTOM pour accompagner la dynamique territoriale.
- Depuis 2023, mise en œuvre d'une redevance spéciale pour responsabiliser davantage les entreprises locales et les inciter à un comportement écocitoyen.
➔ Les professionnels dont la collecte des déchets est assurée par le service public sont désormais facturés en fonction de la quantité d'ordures ménagères résiduelles (OMr) produites, ce qui valorise les entreprises effectuant un tri optimisé de ses déchets
- Est Ensemble aide les porteurs de projets immobiliers dans l'étude de la conception des équipements de gestion des déchets (Note de préconisations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés annexée au PLUi depuis 2020).

Le cadre réglementaire en vigueur contribuera également à réduire la quantité de déchets. Le Code de l'Environnement prévoit qu'à partir du 31 décembre 2023 tous les acteurs professionnels producteurs ou détenteurs de biodéchets doivent trier et procéder à une valorisation biologique (sans seuil minimum).

Enfin, le système de collecte et de gestion des déchets est dimensionné pour prendre en charge les déchets qui seront produits.

3.10 Enjeux

L'état initial de l'environnement a mis en évidence les enjeux environnementaux suivants :

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 (autoroute A3, boulevard périphérique, avenue Gambetta), qui supportent un trafic important :

- la qualité de l'air est dégradée (valeurs limites dépassées pour le dioxyde d'Azote NO² et au-dessus de l'objectif de qualité pour les particules PM₁₀) ;
- les nuisances sonores sont importantes : d'au moins 68 dB (A) sur 24h et de 62 dB (A) la nuit, soit des valeurs supérieures aux valeurs réglementaires.

Cette situation expose les usagers et employés du périmètre à des niveaux sonores et une qualité de l'air susceptibles de générer des problèmes de santé.

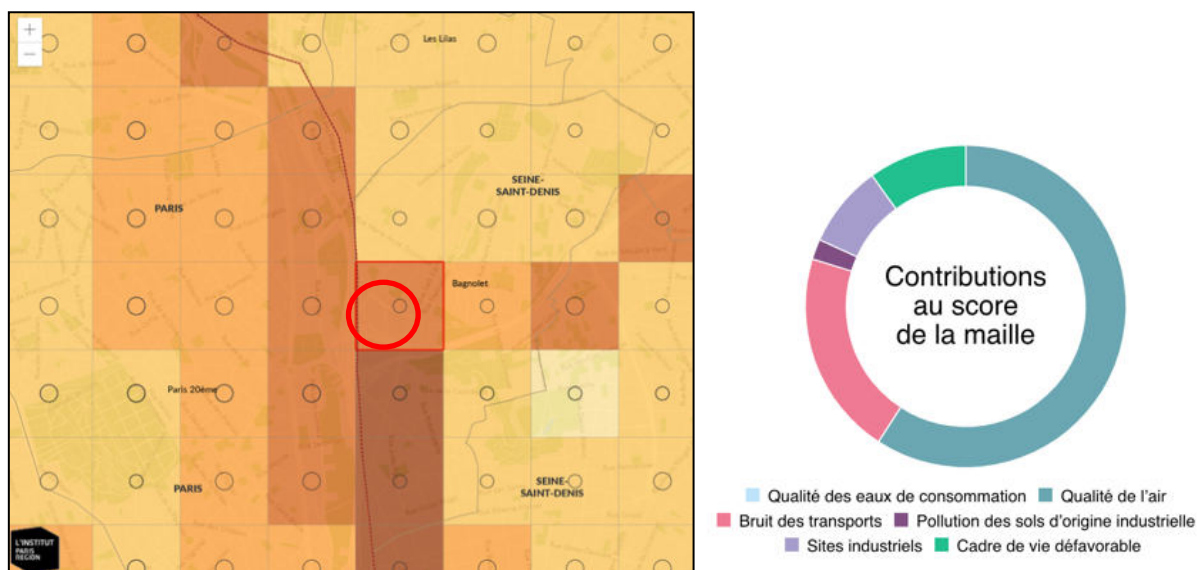
Cela se traduit par le « score environnement » réalisé par l'Institut Paris Région (IPR).

« Ce score s'échelonne de 0 à 100. Plus il est élevé, plus le nombre et l'intensité des expositions environnementales sont importants. Il est présenté en six catégories basées sur les proportions de mailles habitées correspondantes.

Le score environnement résulte d'un croisement de données relatives à six facteurs environnementaux ».

Le périmètre objet de la procédure de modification simplifiée n°2 présente un score de 48 sur 100. Deux facteurs influent ce score : la qualité de l'air (2/3) et les nuisances sonores.

À l'échelle du périmètre, il y a donc un enjeu de garantir la santé des futurs usagers et employés.



Score environnement (IPR – Cartoviz – Multi-expositions environnementales)

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

Le site objet de la modification simplifiée n°2 est aujourd'hui très minéral : construit à près de 90% de son emprise, avec seulement 830m² d'espaces verts de pleine terre et une quinzaine d'arbres, en frange ouest du périmètre.

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2, tout comme son environnement proche, est fortement concerné par le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

L'effet d'îlot de chaleur urbain a des conséquences sur la santé, notamment en été et particulièrement la nuit, car il ne permet pas au corps de se rafraîchir et donc de récupérer.

À l'échelle du périmètre, 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 sur le site et dans son environnement.

3/ Patrimoine : enjeu faible

Les tours Mercuriales font parties du patrimoine et de l'identité du territoire et sont à ce titre identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme par le PLUi d'Est Ensemble en vigueur.

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

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 ladite procédure de modification simplifiée n°2.



Vue du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 depuis le Monument Historique

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 (risques de 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 :

- **d'une part le site est déjà bâti : le phénomène de remontées de nappe, s'il est avéré, pourrait impacter des espaces occupés par des parkings / les immeubles sont moins impactés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles et les mesures de prises en compte concerne essentiellement les nouvelles constructions ;**
- **d'autre part, car 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.**

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 n'étant pas une exception sur le territoire d'Est Ensemble, ni au sein de la Métropole du Grand Paris, les enjeux environnementaux de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble identifiés comme **FORTS** (nuisances sonores / qualité de l'air / effet d'îlot de chaleur urbain) sont déjà pris en compte au niveau de l'EPT Est Ensemble, à travers son PLUi en vigueur, mais également avec les différentes procédures dont celui-ci a fait l'objet ou en cours : modification n°3, révision de son PCAET (2024-2030), Plan Local de Mobilité (PLM) et ses diverses actions (plan arbres, etc.).

Ces enjeux environnementaux sont également pris en considération aux échelles qui sont supérieures à Est Ensemble, à savoir la Métropole du Grand Paris (MGP), le Département, la Région et l'État. (Cf. pages 158 à 163)

Il en est de même pour la ville de Paris qui a lancé la réalisation d'une Évaluation d'Impact sur la Santé (EIS) en date du 28 février 2024. Cette EIS porte sur le projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni dont le périmètre inclut la parcelle des Tours Mercuriales. L'objectif de l'EIS est d'évaluer les déterminants de santé de l'opération projetée sur le périmètre étudié dans le cadre du PPA et de formuler des recommandations ayant pour objectif de renforcer des facteurs de protection de la santé humaine et de réduire les facteurs de risque.

4^{ème} Partie – Justification du choix du site et de la programmation pour la réalisation du projet

4.1 Les Tours Mercuriales, un site unique, qui présente de nombreux atouts, notamment environnementaux et sociaux

L'essence même du projet est directement liée aux Tours Mercuriales. Il a pour objectif de valoriser ce patrimoine emblématique du territoire.

Cette valorisation est prévue par les ambitions du PADD du PLUi, notamment l'axe 1 « *Vers une ville renaturée et de qualité pour tous* » et l'axe 3 « *L'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée* ».

Elle est aussi en adéquation avec les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi, à savoir l'OAP territoriale « Faubourg », l'OAP sectorielle « Faubourg-Fraternité-Coutures » et l'OAP thématique « Dynamiques des espaces économiques ».

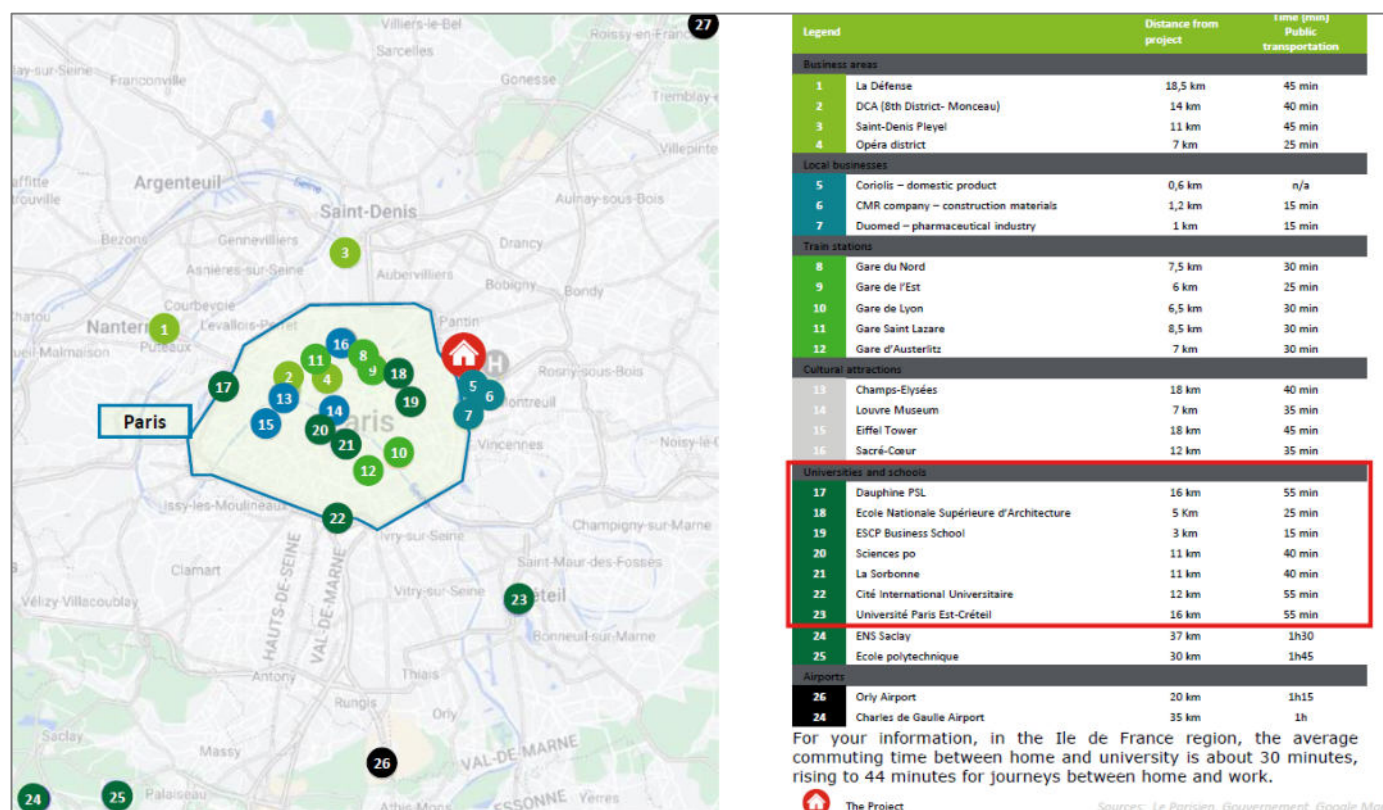
De plus, **le projet s'inscrit dans une stratégie globale de requalification de la Porte de Bagnole- Gallieni, avec pour objectif la mise en valeur de cette entrée majeure du territoire d'Est Ensemble, dont les Tours Mercuriales constituent un élément indissociable.**

❖ **Le site des Tours Mercuriales lui-même comporte plusieurs atouts environnementaux qui en font un site adapté pour la réalisation du projet :**

- Il bénéficie du **réseau de chaleur** de Bagnole, ce qui permet de limiter l'impact carbone en exploitation ; ce réseau présentant un faible contenu CO2 et un taux d'énergie renouvelables supérieur à 40% ;
- Il est situé à proximité **du pôle multimodal Gallieni, qui concentre une station de métro et une gare routière RATP (entre 8 à 10 minutes à pied)** : il est donc favorable à l'usage des mobilités douces et des transports en commun pour l'ensemble des déplacements du quotidien (métro, bus, réseau cyclable) ;
- Il offre la possibilité de renforcer la **mixité fonctionnelle** du quartier, avec la proximité du centre-ville, de l'offre existante de commerces, de services et d'équipements. L'opération prévue par le porteur de projet développera une continuité commerciale entre le centre-ville de Bagnole et le centre commercial Bel Est et requalifiera l'espace au pied des deux tours. Elle permettra d'apporter une réponse au manque grandissant de logements à destination des étudiants (cf. pages suivantes) et des jeunes actifs sur le territoire francilien. Cette opération confortera également le pôle hôtelier qu'est la Porte de Bagnole à proximité du boulevard périphérique et de la gare RATP.
 - ⇒ **Ces deux derniers critères sont primordiaux dans le choix de localisation des résidences étudiantes, alors que les étudiants se déplacent essentiellement avec des mobilités alternatives. De plus, cette localisation permet d'assurer l'insertion des étudiants à la vie sociale et leur accès aux principales aménités (équipements, services et commerces).**
 - ⇒ De ce fait, la réalisation du projet contribuera à renforcer la mixité fonctionnelle et sociale du quartier dans lequel il se trouve.

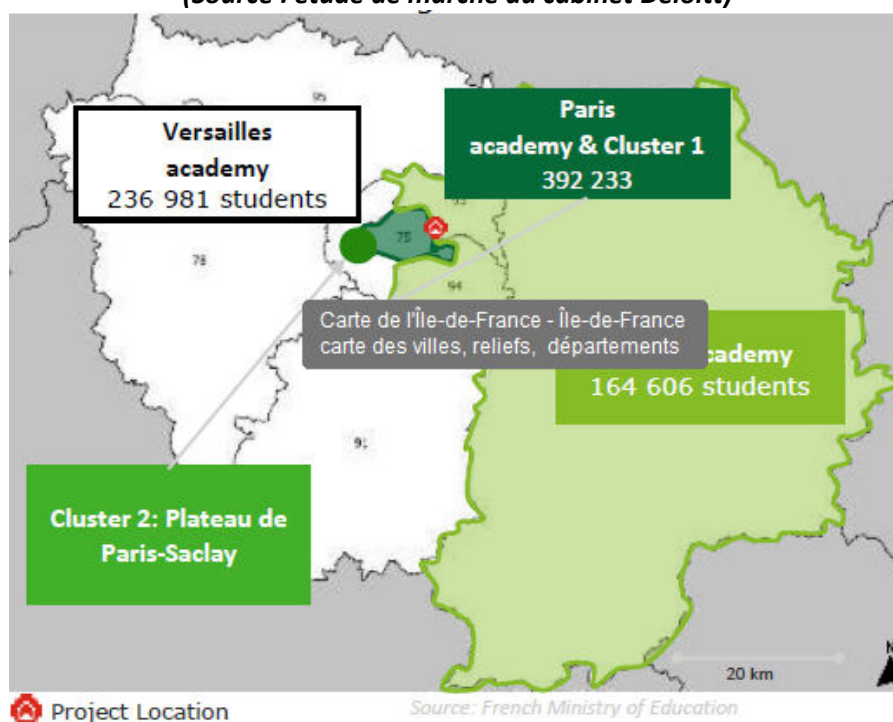
- Il offre une proximité avec des espaces de nature en ville, à savoir le Parc Départemental Jean Moulin - Les Guilands à Bagnolet et Montreuil et le Square Séverine à Paris.
 - Il n'est pas impacté par des risques naturels ou technologiques majeurs ;
 - Il ne présente pas d'impact sur la faune, la flore, les zones humides ou les corridors écologiques ;
 - **Il est, depuis l'année 2021, inoccupé et, de ce fait, présente un potentiel de mutabilité.** Il s'agit d'une **disponibilité foncière immédiate** qui permet de ne pas générer d'artificialisation des sols.
- ❖ **L'opération projetée permet sur ce site la production d'un nombre significatif de logements étudiants / jeunes actifs.**
- L'implantation des résidences étudiantes reposent en particulier sur deux critères : la proximité des transports en commun et la présence de tissus universitaire dans un rayon proche. Aussi, le site des Mercuriales bénéficie d'une :
 - forte connexion aux transports en commun grâce au Pôle d'Échanges Multimodal Gallieni situé à moins de 10 minutes de marché à pied, et d'une connexion avec le centre Paris est atteignable en 15 minutes par les transports en commun ;
 - proximité avec plus de 55 universités et écoles d'études supérieures : via la ville de Paris intra-muros, zone de concentration majeure des sites universitaires, permet une connexion avec plus de 30 institutions et un temps de parcours en moins de 60 minutes vers celles-ci.

Localisation des sites d'études supérieures et accessibilité
(Source : étude de marché du cabinet Deloitte)



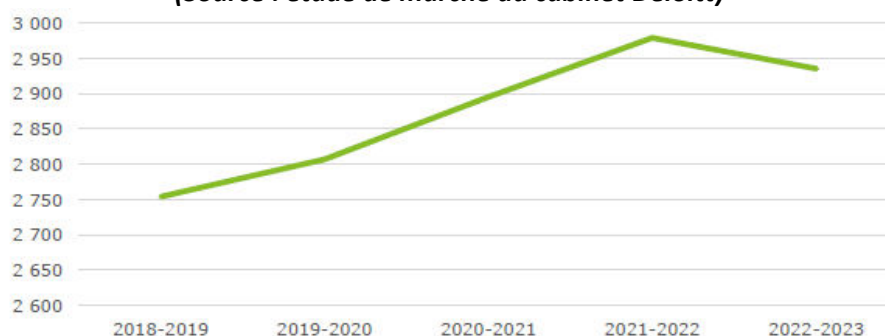
- Bagnolet se situe à la jonction de l'académie de Paris et l'académie de Créteil, soit une zone d'attractivité d'étudiants qui dépasse le périmètre de la ville de Paris intra-muros. **Cette situation fait du site des Mercuriales à Bagnolet un site d'implantation de premier choix pour une résidence étudiante (cf. illustration suivante).**

Localisation des académies à proximité du site des Mercuriales
(Source : étude de marché du cabinet Deloitte)

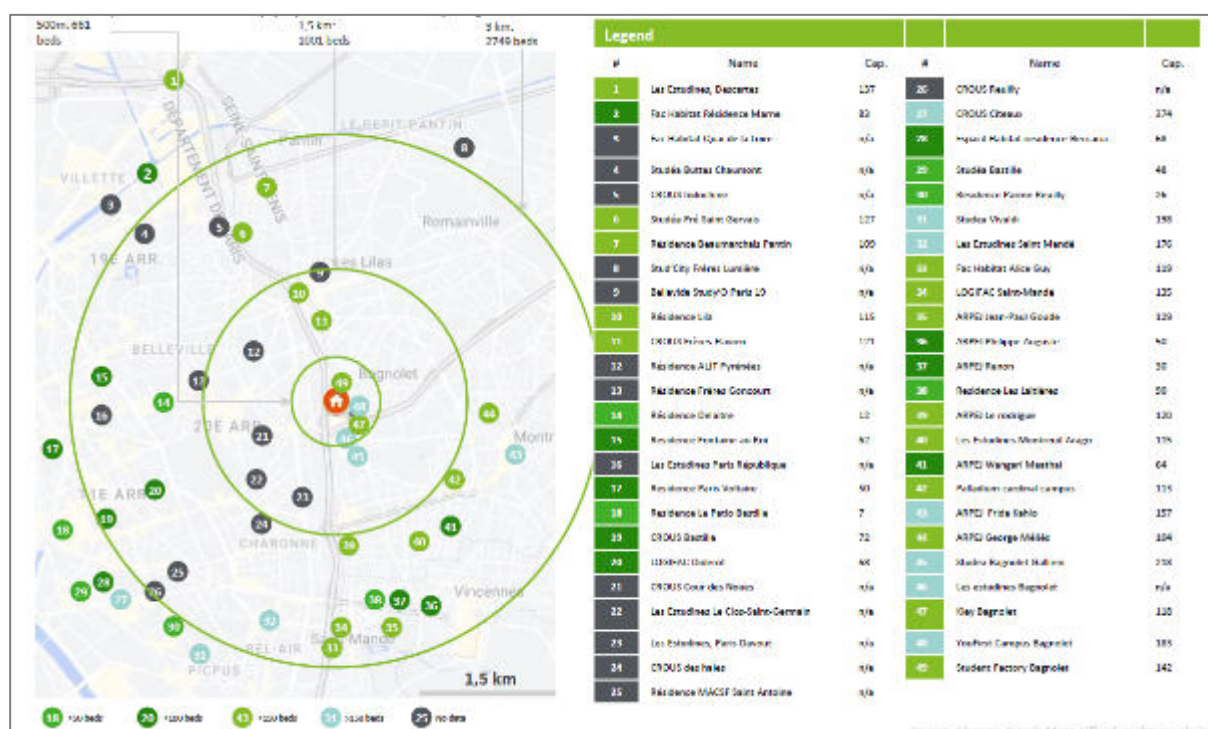


- **La demande de logements étudiants est en constante augmentation :**
 - Les universités françaises profitent d'une réputation internationale positive générant une demande soutenue d'un public international et national ;
 - Une augmentation de 6% a été observée en 2023 de la demande émanant des étudiants internationaux ;
 - Le nombre d'étudiants à Paris et en Île-de-France est en sensible augmentation, conformément à l'évolution constatée à l'échelle nationale (cf. graphique ci-dessous) et une hausse du nombre des jeunes de l'ordre de 300 000 est estimé pour 2027 ;
 - Le périmètre à proximité du site des Mercuriales accueille déjà des résidences étudiantes (près de 3 000 logement/clés).

Évolution du nombre d'étudiants entre les années universitaires 2018-2019 et 2022-2023 en France
(Source : étude de marché du cabinet Deloitte)

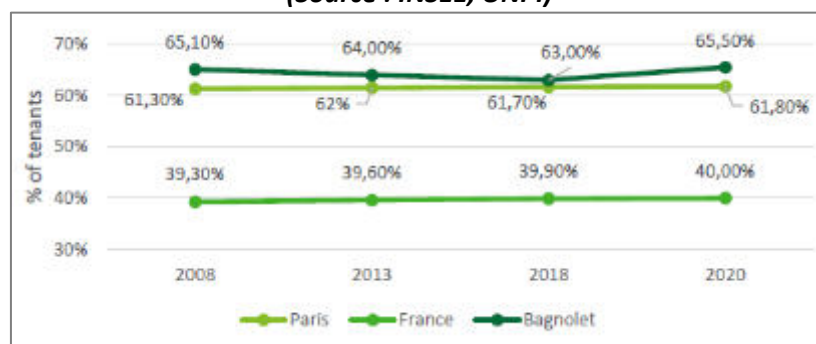


Localisation des Résidences étudiantes dans un rayon de 3km autour des Mercuriales
(Source : étude de marché du cabinet Deloitte)



- **L'adéquation des besoins des étudiants avec le site des Mercuriales est confirmée par :**
 - Un sondage spécifique mené par le cabinet Deloitte dans le cadre de l'étude de marché révélant que 57% des étudiants interrogés se disent prêts à déménager en banlieue proche ;
 - Des données de 2020 indiquant que 67% des personnes entre 18 et 34 ans sont locataires ;
 - Le fait que Bagnollet est un territoire à forte pratique locative, au-delà de la moyenne nationale et parisienne.

Pourcentage de locataires dans le marché résidentiel français, 2008-2020
(Source : INSEE, UNPI)



Compte tenu des éléments d'analyse précédents, le projet sur le site des Mercuriales se révèle être un choix privilégié d'implantation et de lieu dédié à la vie sociale des étudiants.

- La progression du nombre d'étudiants projetés pour 2025 et le nombre de lits disponibles pour la même période révèle un besoin de 85 460 lits dans le scénario le moins ambitieux et de 116 537 dans le scénario le plus ambitieux. Cela résulte d'un manque de disponibilité de 9 559 lits dans le scénario le moins ambitieux et d'un manque de 40 636 dans le scénario le plus ambitieux.

Prévision du manque de 'lits' pour satisfaire la demande			
Paramètres	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 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)

- ❖ Par ailleurs, pour créer de nouveaux logements, la disponibilité foncière constitue le premier obstacle à la construction de programmes immobiliers. Par exemple, la Foncière Action Logement engage des opérations de transformation de bureau en logement pour répondre à la demande*.

En développant un nombre significatif de logements étudiants dans les Tours Mercuriales, les autres sites mutables ou friches du territoire pourront accueillir d'autres projets, tels que du logement ou des équipements.

De plus, la Région Île-de-France, à travers l'adoption de son SDRIF-E en septembre 2024, souhaite également accélérer la transformation de bureaux en logements, notamment dans une logique de sobriété foncière. (Cf. page 133).

*** Source :**

- Action Logement : <https://groupe.actionlogement.fr/la-transformation-de-bureaux-et-locaux-d-activites-en-logements>
- Feuille de route gouvernementale en matière de LOGEMENT ÉTUDIANT, Novembre 2023. <https://www.enseignementsup-recherche.gouv.fr/sites/default/files/2023-12/dossier-de-presse---feuille-de-route-gouvernementale-en-mati-re-de-logement-tudiant-30360.pdf>

- ❖ 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 ; ce que la réalisation de l'opération permettra.

En effet, le projet contribuera à sa mise en valeur, alors que les tours, notamment les façades extérieures présentent actuellement des signes de détérioration, qui se poursuivrait sans projet.

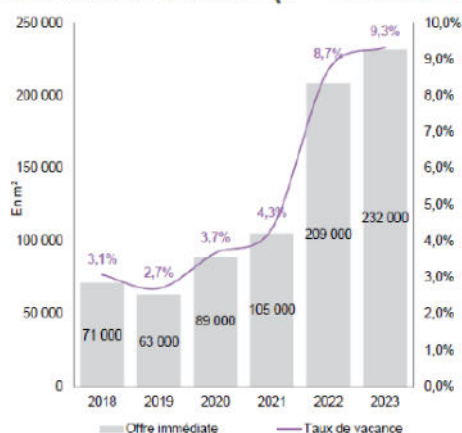
4.2 La sous-destination « hébergement » une composante essentielle de l'opération à venir

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.

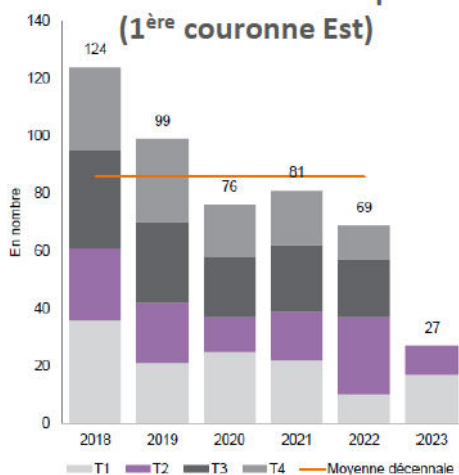
En effet, les Tours ont aujourd'hui une destination de bureau, mais sont entièrement inoccupées depuis 2021.

S'agissant du permis de construire qui avait été délivré le 24 février 2020 pour une tour de Bureau et une tour Hôtel, le porteur de projet a décidé de l'abandonner et de retravailler un projet de requalification au regard de la dynamique du marché de l'immobilier de bureau (diminution de la demande pour les grandes surfaces > 5 000 m² et augmentation de la vacance en 1^{ère} couronne de Paris) Cf. tableau et 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)



Demande et offre du secteur étudiant

Ville	Nombre d'étudiants	Nombre de lits en résidences étudiantes	Nombre de lits par 100 étudiants
Paris	362 187	6 391	2
IDF	734 260	58 128	8
France	2 730 000	380 000	14

Source : XERFI

Le projet a donc évolué compte tenu du dynamisme pour les logements étudiants / jeunes actifs.

Dans ce cadre, la Commune de Bagnolet et les Tours Mercuriales se positionnent idéalement. En effet, du fait notamment de sa desserte en transport en commun (Station de métro Gallieni et gare routière RATP), de la proximité avec une offre de services, d'équipements, commerces et de Paris, la commune et plus particulièrement le site objet de la procédure de modification simplifiée n°2 représentent un choix d'implantation idéal pour des étudiants et des jeunes actifs.

Cela s'observe concrètement avec la stratégie d'accueil des logements étudiants de la Commune de Bagnolet mis en œuvre depuis plusieurs années, avec plusieurs résidences créées (Exemple : Résidence Student Factory située Place Salvador Allende, Résidence Kley située avenue de Gaulle, et Résidence Studea située rue Robespierre).

Parmi les autres destinations actuellement autorisées par le PLUi sur les Tours Mercuriales (entrepôts, commerces, industries, activités artisanales, équipements publics et d'intérêt collectif), aucune ne semble pertinente pour venir occuper entièrement l'une des Tours. Seules quelques petites cellules commerciales, de services et équipements peuvent s'envisager en complément, notamment au rez-de-chaussée des Tours.

La destination « Équipements publics et d'intérêt collectif » peut difficilement être envisagée en raison de la quantité de surface de plancher disponible : elle ne pourrait être envisagée qu'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).

5^{ème} Partie – Évolution de l’environnement sans mise en œuvre de la modification simplifiée n°2 du PLUi d’Est Ensemble

Il s’agit ici de présenter un scénario au fil de l’eau, faisant état des évolutions prévisibles de l’état initial de chaque thématique environnementale dans l’hypothèse où la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d’Est Ensemble ne serait pas mise en œuvre, les dispositions actuelles du PLU étant supposées continuer à s’appliquer en même temps que sont prises en compte les grandes tendances qui affectent le territoire concerné.

Il est précisé ici qu’un permis de construire a été accordé le 19/12/2022 sur la parcelle concernée par la présente 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. **Cependant, ce projet a été abandonné au regard du contexte du marché de l’immobilier de bureau et évolue avec une programmation mixte comprenant de l’hébergement hôtelier et de l’hébergement (résidences étudiantes et jeunes actifs).**
Cette évolution est à l’origine de la présence procédure d’évolution du PLUi.

La présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi porte donc sur de l’existant :

- périmètre qui représente seulement 0,023% de la superficie du territoire d’Est Ensemble ;
- une construction qui occupe aujourd’hui 90% du sol ;
- une occupation maximale qui peut atteindre un peu plus de 3 000 personnes salariées de bureau pour chacune des tours. Avec un taux d’occupation de 70% des tours et en tenant compte des effectifs personnels pour le socle commun, on peut estimer une occupation d’environ 4 700 personnes au total simultanément.

❖ En matière de gestion économe et équilibrée de l’espace

En matière de consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers, aucune évolution n’est à prévoir, l’emprise étant aujourd’hui artificialisée.

Les espaces verts de pleine terre ($\approx 830 \text{ m}^2$) représentent moins de 10% de l’occupation de la parcelle.

Sans mise en œuvre de la procédure, aucune évolution n’est attendue. En effet, les dispositions du PLUi en vigueur concernant les objectifs de nature en ville prévoit des dispositions particulières pour les éléments de patrimoine identifiés au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme, qui est le cas des Tours Mercuriales « *Le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le règlement* ».

❖ **En matière de préservation du patrimoine et du paysage**

○ **Patrimoine**

Les Tours Mercuriales sont comprises en partie dans le périmètre des abords d'un monument historique (Église Saint-Leu-Saint-Gilles) et sont-elles mêmes identifiées par le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme « élément du patrimoine bâti à protéger ».

Ainsi, les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme encadrent d'ores et déjà l'évolution des deux tours, en préservant notamment les éléments qui les caractérisent. Aucune évolution n'est donc à prévoir sur les tours.

Concernant le monument historique, aucune évolution n'est à prévoir, d'une part pour la raison évoquée au paragraphe précédent, d'autre part, car seulement les sommets des tours sont visibles depuis le monument historique. Enfin, car l'ABF, en cas de demande d'autorisation d'urbanisme dans le périmètre des abords sera consultée pour avis.

○ **Paysage**

En termes de paysage, le site est bâti à près de 90% de l'emprise du périmètre de la procédure. Les espaces végétalisés sont peu présents (moins de 10%).

Le périmètre s'inscrit également dans un environnement urbain marqué par la présence de grandes infrastructures de transports routières, notamment le périphérique parisien et l'autoroute A3 (Porte de Bagnolet).

Sans mise en œuvre de la procédure, aucune évolution n'est à prévoir sur le périmètre objet de la procédure.

Pour ce qui est de son environnement, des évolutions peuvent être attendues à long terme, avec les volontés de transformation du périphérique parisien et de transformation de la porte de Bagnolet.

Grâce à la mise en œuvre du projet qui sera rendu possible par la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble, une amélioration du paysage et une mise en valeur de cet élément de patrimoine sera rendu possible, notamment par la requalification du parvis et sa végétalisation.

❖ **En matière de préservation des milieux naturels et de la biodiversité**

En termes de milieux naturels et de biodiversité, le site n'a aujourd'hui pas de rôle dans la trame verte et bleue (Cf. TVB du SRCE 2013 et d'Est Ensemble) et n'est pas concerné par une zone humide.

Ainsi, sans mise en œuvre de la procédure de modification du PLUi, aucune évolution n'est à prévoir.

❖ **En matière de contexte physique**

Le site est déjà bâti, aucune évolution n'est donc à prévoir.

❖ **En matière de consommation énergétique, de gestion de l'eau et de déchet**

Les tours aujourd'hui vacantes, avaient une vocation de bureau. Ainsi, elles peuvent accueillir des salariés et usagers sans aucune demande d'autorisation d'urbanisme et faire l'objet de changements destinations vers d'autres activités, notamment l'hébergement hôtelier, sans mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi.

Sans évolution du PLUi, le projet ne pouvant pas être mis en œuvre, il n'est pas attendu d'amélioration des performances énergétique des bâtiments existants. Toutefois, il faut noter qu'à l'échelle de l'EPT Est Ensemble, les politiques et dispositions mises en place ont permis une baisse de la consommation d'énergie (-0,8% / an en moyenne entre 2005 et 2019). On peut donc envisager une poursuite de cette tendance à l'échelle d'Est Ensemble. *(D'après « chiffres clés 2023 » - Source EPT Est Ensemble)*

Concernant la gestion de l'eau, aucune évolution n'est à prévoir. Les destinations existantes seront maintenues et aucun nouvel usage possible. À titre d'information, on peut estimer la présence d'environ 4 700 personnes simultanément avec un taux d'occupation de 70%.

Concernant la gestion des déchets, aucune évolution n'est à prévoir, le site étant déjà construit et pouvant accueillir diverses activités et donc usagers sans évolution du PLUi. À noter qu'à l'échelle de l'EPT Est Ensemble, plusieurs actions sont mises en place, permettant une réduction du volume de déchet.

En cas de projet compatible avec les dispositions en vigueur du PLUi, celui-ci devra respecter les principes réglementaires en matière de performances environnementales, de gestion des déchets et de réseaux. Ainsi, une évolution positive est envisageable uniquement en cas de dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

❖ **En matière de risques et nuisances**

Le périmètre est aujourd'hui concerné par des nuisances sonores importante et une dégradation de la qualité de l'air liées à sa proximité avec l'autoroute A3 et le boulevard périphérique.

Il est également fortement concerné par l'effet d'îlot de chaleur urbain au regard de la faible végétation existante sur le site, dans son environnement et de la proximité d'importantes infrastructures de transports routières.

À l'échelle de la Région Île-de-France, une amélioration de la qualité de l'air est déjà constatée. De plus, l'EPT Est Ensemble connaît une baisse des émissions de gaz à effet de serre (-1,5% / an en moyenne entre 2005 et 2019). Cette dynamique devrait se poursuivre avec des effets bénéfiques pour le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble.

Dans les prochaines années, les politiques menées à l'échelle nationale et européenne, telle que la mise en place de la Zone à Faibles Émissions (ZFE), les incitations à l'utilisation de véhicules électriques, mais aussi les actions menées par l'EPT Est Ensemble (PCAET, plan arbre,

projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni, etc.) permettront sur le long terme de réduire les sources de nuisances sonores et d'émissions de polluants responsables de la dégradation de la qualité de l'air sur l'emprise de la modification simplifiée n°2 du PLUi.

À court terme, les tours peuvent déjà accueillir, sans autorisation d'urbanisme et sans évolution du PLUi, du personnel lié à des bureaux et des usagers des espaces commun. Il ne s'agit pas d'une population dite « sensible ». Ainsi, en l'état, aucune évolution n'est attendue.

Cependant, en cas de dépôt d'une autorisation d'urbanisme visant une requalification des tours compatible avec les dispositions en vigueur du PLUi, celui-ci devra respecter les principes réglementaires en matière de performances environnementales.

La mise en œuvre de ces dispositions sera positive pour l'environnement. En effet, le PLUi en vigueur prend en compte le cumul de nuisances à travers son OAP environnement qui comporte un chapitre relatif à la santé, les risques et nuisances (pollution de l'air, pollution des sols, nuisances sonores).

Le PLUi impose la réalisation d'études approfondies pour les projets localisés au sein de ces 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.

C'est notamment le cas du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi.

(Cf. Partie 6.1 Santé Humaine → Mesures)

En matière de risque naturel (inondation par remontée de nappe et de retrait-gonflement des argiles), le site étant déjà construit, aucune évolution n'est à prévoir.

❖ **Conclusion**

Sans mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble, des évolutions positives sont prévisibles à long terme, 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. En effet, un projet est viable notamment avec l'autorisation de la sous-destination « hébergement » qui sera rendue possible avec l'approbation de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi.

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.

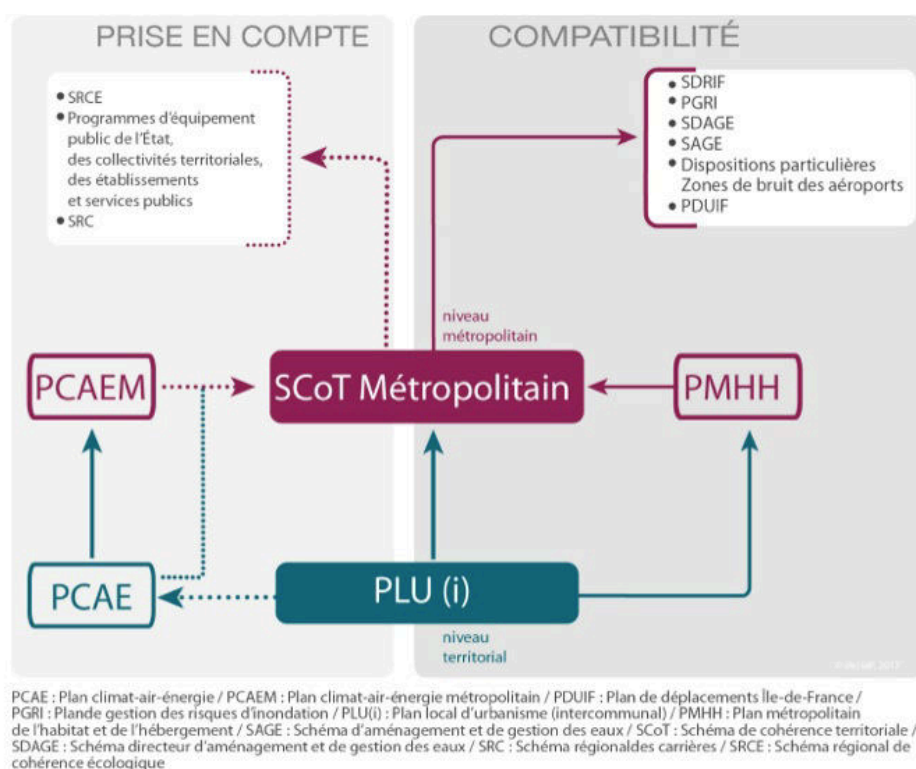
Le bilan sera donc plus favorable avec le dépôt d'un nouveau permis de construire intégrant de l'hébergement et facilitant la mutation de cet ensemble.

6^{ème} Partie – Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le Code de l'Urbanisme prévoit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. Cette notion est moins stricte que la compatibilité puisqu'elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.



(Source : Rapport de présentation du SCOT Métropolitain)

Concernant le PLUi d'Est Ensemble, ces plans et/ou programmes sont les suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, en cours de révision (SDRIF-E) ;
- Le Schéma Métropolitain de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris ;
- Le Plan de Mobilités d'Île-de-France (ex-PDUIF) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) 2022-2027 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enguien-Vieille Mer ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
- Le Plan Climat Air et Énergie Territorial (PCAET) d'Est Ensemble, pour la période 2024-2030 ;

- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI), pour la période 2022-2027.

L'élaboration du PLUi d'Est Ensemble en vigueur s'est fait en compatibilité et en prenant en compte ces documents.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui sont ensuite traduites dans les différents documents règlementaires : OAP, plan de zonage et règlement.

En effet, la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble est une opération de restructuration, qui a pour objet de générer un nouveau dynamisme à la fois commercial, résidentiel, économique et spatial. Cet impact correspond aux ambitions du PADD, notamment :

- L'axe n°1 « Vers une ville renaturée et de qualité pour tous », dans lequel l'orientation abordée favorise la densité en ville, une diversification de l'activité économique ainsi que le développement des flux urbains.
- L'axe n°3 « L'Héritage, la résilience et la transition écologique comme moteur d'une évolution maîtrisée », où la focale est placée sur la réalisation d'une ville résiliente par la conception de projets qui anticipent le changement climatique (efficacité énergétique des bâtiments, la végétalisation des espaces, etc).

De plus, les axes du PADD sont aussi en adéquation avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation du PLUi, à savoir l'OAP territoriale « Faubourg », l'OAP sectorielle « Faubourg-Fraternité-Coutures » et l'OAP thématique « Dynamiques des espaces économiques ».

Aussi, en lien avec la modification simplifiée n°2, la compatibilité du PLUi d'Est Ensemble est perceptible au travers également des orientations de l'OAP thématique « Environnement », notamment via :

- Le volet « Biodiversité, nature et eau en ville » qui vise à intégrer la nature et l'eau dans les différents projets d'aménagement du territoire.
- Le volet « Energie et climat » ayant comme dispositions, de développer l'approche bioclimatique des projets d'aménagements et de constructions via la végétalisation ou la circulation d'air.

En somme, la modification simplifiée n°2 du PLUi n'ayant pas vocation à modifier les orientations de ces documents, est bien compatible avec les documents supra-communaux qui sont présentés ci-après.

6.1 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E)

Le SDRIF-E a été adopté le 11 septembre 2024 par le Conseil Régional. Il succède au SDRIF 2013.

Le document n'est donc pas encore en vigueur. Cependant, son approbation devrait intervenir avant celle de la modification simplifiée n°2 du PLUi. Dans un objectif de prise en compte des enjeux, la modification simplifiée n°2 procède à une analyse des orientations arrêtées, afin de démontrer sa compatibilité.

Le SDRIF-E est un document de planification stratégique donnant un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il met en avant des thématiques telles que la sobriété énergétique et la résilience face au changement climatique.

Le SDRIF-E a pour objectif d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles, de déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements et de favoriser le rayonnement international de la région.

Le SDRIF-E s'articule autour de 5 grandes orientations à horizon 2040 :

1. Un environnement protégé pour le mieux-être des franciliens
2. Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité
3. Vivre et habiter en Ile-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités
4. Conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions
5. Améliorer la mobilité des franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

❖ Analyse de la compatibilité de la modification simplifiée n°2 avec le SDRIF-E

Le SDRIF-E adopté le 11 septembre 2024 vise à atteindre la neutralité carbone.

Pour atteindre cet objectif, le projet d'aménagement régional du SDRIF-E inscrit notamment les orientations suivantes dans son « **Chapitre 3 – Vivre et habiter en Ile-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités.** »

- **3.1 Choisir son logement - Accélérer les transformations de bureaux en logements**
 - Sobriété en réduisant la consommation d'espace par la réhabilitation des logements et des bureaux vacants :

La Région souhaite accélérer la transformation de bureaux en logements. La construction générant d'importantes émissions de gaz à effet de serre et consomme beaucoup de ressources tout en produisant des déchets, une meilleure utilisation des bâtiments existants contribuera à l'objectif annuel de production de logements ;

Cette orientation fondamentale du Schéma Directeur entend développer l'offre résidentiel, mais également valoriser les paysages et le patrimoine bâti.

La modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble répond particulièrement à cet objectif. Il s'agit de l'objet même de la procédure.

La modification simplifiée n°2 autorise désormais la destination hébergement et vise ainsi à développer l'offre d'hébergement sur le territoire d'Est Ensemble.

Elle contribue d'une part à la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain, qui vise à répondre à une demande, sans générer de consommation foncière.

D'autre part, le passage d'une occupation d'activité tertiaire à de l'hébergement, participe également aux ambitions de densification et de mixité fonctionnelle, affichées par le PLUi d'Est Ensemble.

En effet, en requalifiant les Tours des Mercuriales en hébergement étudiant et hôtelier, la modification simplifiée n°2 du PLUi permettra l'accueil d'une nouvelle population active sur le territoire.

De plus, la modification simplifiée n°2 favorise la préservation des Tours Mercuriales, un site d'intérêt patrimonial pour la commune de Bagnolet et le territoire d'Est Ensemble, et dont les interventions sur le bâti sont réglementées par le PLUi (notamment par la préservation de la façade).

Le SDRIF-E définit également des objectifs en matière de santé humain :

Point 3.2.3 du chapitre 3 « Des vies protégées : un environnement sain et des territoires sûrs - Un environnement sain pour tous : réduire les nuisances et l'exposition aux pollutions »

- Objectifs de neutralité carbone à travers des orientations relatives aux transports et à l'amélioration du cadre de vie des Franciliens :
 - Réduction des pollutions à la source ;
 - Réduction des besoins en mobilité, ce qui permettrait de diminuer les émissions de gaz à effet de serre en rapprochant les logements, les emplois et les services, ainsi que les espaces verts et de loisirs grâce à une plus grande mixité dans les projets urbains ;
 - Encouragement du renouvellement urbain ainsi que de la rénovation énergétique et la réhabilitation des bâtiments.

Le périmètre est idéalement situé et favorisera l'usage des modes de transports alternatifs aux véhicules motorisés. De plus, le projet qui sera rendu possible par la modification simplifiée n°2 permettra une requalification complète des tours.

La modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble est compatible avec les orientations du projet de SDRIF-E.

6.2 Le Schéma Métropolitain de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT de la métropole du Grand Paris a été approuvé le 13 juillet 2023.

Un des enjeux principaux du SCoT est la construction d'une métropole résiliente face aux aléas climatiques, aux risques naturels, technologiques et sanitaires.

Le PADD définit 4 orientations majeures :

1. Affirmer son rang de métropole-monde
2. Aménager la Métropole des continuités
3. Promouvoir la Métropole inclusive
4. Construire une métropole résiliente et sobre

❖ Analyse de la compatibilité de la modification simplifiée n°2 avec le SCoT

Orientation 2 : Aménager la Métropole des continuités

« Favoriser une continuité des mobilités douces sur l'ensemble du territoire métropolitain »

Orientation 3 : Promouvoir la Métropole inclusive

« Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains en favorisant le renouvellement du bâti existant dont la transformation des immeubles de bureaux obsolètes en logements tout en veillant à maintenir la mixité d'usage dans les quartiers et prendre en compte les besoins en logements spécifiques des jeunes étudiants et jeunes actifs, très présents dans la Métropole ».

La modification simplifiée n°2 a pour objet de répondre à la carence en hébergement étudiant constatée sur le territoire. En effet, l'offre de lits est de 14 pour 100 étudiants à l'échelle nationale. Une offre réduite à 8 lits pour 100 étudiants en Ile-de-France.

De ce fait, en requalifiant le site de projet en hébergement, la modification simplifiée n°2 s'inscrit dans l'ambition du SCoT Métropolitain, visant à prendre en compte les besoins des étudiants tout en favorisant le renouvellement bâti.

De plus, la modification simplifiée n°2 partage l'ambition inscrite au PADD du PLUi d'Est Ensemble qui est de promouvoir une offre de logement ou hébergement adaptée aux besoins spécifiques des populations actuelles et futures et aux capacités financières de tous. De ce fait, **la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble est compatible avec les orientations du SCoT.**

6.3 Le Plan de Mobilités d'Île-de-France (ex-PDUIF)

L'élaboration du Plan de Mobilités en Île-de-France (ex-PDUIF) à horizon 2030, qui traduit l'évolution de l'ancien Plan de Déplacements, a été décidée le 25 mai 2022.

Ce plan constitue le nouveau document cadre pour les politiques de mobilités en Île-de-France. Il a été présenté au conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités le 6 février 2024.

Il s'articule autour de 14 actions qui souhaitent répondre aux enjeux d'utilisation des transports en commun et de solutions de mobilités plus durables.

Le Plan de Mobilités Île-de-France vient renforcer les ambitions du PDUIF 2010-2020, qui visait à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilités des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part.

Ce nouveau plan de mobilités s'axe notamment sur :

- Développer des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle
- Partager la voirie et l'espace public entre les différents modes
- Décliner les stratégies de mobilités collectives à celles des transports de marchandises
- Décarboner les véhicules en Île-de-France
- Soutenir et promouvoir les comportements vertueux, au niveau individuel comme collectif

Le document n'ayant pas été approuvé, et dans un objectif de prise en compte des enjeux, la modification simplifiée n°2, réalise une analyse sur les orientations arrêtées, afin de démontrer sa compatibilité.

❖ Analyse de la compatibilité de la modification simplifiée n°2 avec le Plan de Mobilités d'Île-de-France

Permettre l'hébergement dans le périmètre de la modification simplifiée n°2 va conduire à l'apport de nouvelle population qui sera amenée à se déplacer en empruntant l'offre de mobilité présente sur la commune.

Bénéficiant d'une desserte en transport en commun et d'une accessibilité mode doux qualitative, il sera possible de se déplacer depuis et vers le périmètre sans avoir recours à la voiture.

Par ailleurs, la modification simplifiée n°2 ne portant pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi en vigueur, elle maintient les volontés inscrites dans le document : renforcer l'utilisation des transports collectifs et diversifier les publics utilisateurs, développer et diversifier les moyens de se déplacer.

La modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble est compatible avec les orientations du Plan de Mobilités d'Île-de-France.

6.4 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)

Le SDAGE constitue un outil de planification concertée de la politique de l'eau avec lequel le PLUi doit être compatible. Il comprend des orientations qui participent à la prévention des risques d'inondation, avec par exemple la préservation des zones humides, la maîtrise des rejets et de l'assainissement.

Le SDAGE Seine Normandie pour la période 2022 – 2027 a été adopté le 23 mars 2022.

Il planifie la politique de l'eau afin d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin Seine-Normandie. Le document identifie 5 grands défis sous forme d'orientations fondamentales :

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

❖ Analyse de la compatibilité de la modification simplifiée n°2 avec le SDAGE Seine-Normandie pour la période 2022-2027 :

Le PLUi d'Est Ensemble répond aux différentes orientations fondamentales établies par le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027. Toutes les thématiques relatives à la gestion de l'eau, aux milieux humides ...etc, sont traitées dans l'ensemble des pièces du PLUi.

La modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble ne remet pas en cause les dispositions en vigueur.

En effet, de nombreuses dispositions et mesures sont prises au sein du PLUi d'Est Ensemble pour limiter les impacts sur le cycle de l'eau et améliorer les conditions actuelles de gestion des eaux pluviales. Ces différentes mesures sont notamment présentées dans le règlement (article relatif aux conditions de desserte par les réseaux publics) et les OAP sectorielles et thématiques (OAP « environnement »). Les mesures définies tendent à développer la nature en ville, afin notamment de gérer les eaux pluviales à la source.

Au sein du site objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi, les espaces verts de pleine terre seront maintenus et de nouveaux espaces végétalisés seront créés grâce au coefficient de biotope (espaces verts sur dalle, toitures végétalisées) qui contribueront à une meilleure gestion des eaux pluviales par rapport à la situation existante.

De plus, dans l'environnement immédiat de la zone UPBa3, de nouveaux espaces végétalisés seront créés et contribueront également à la gestion des eaux pluviales.

En somme, parce qu'elle n'a pas d'incidence sur les dispositions prises par le PLUi vis-à-vis des différentes orientations du SDAGE, **la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble est compatible avec le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2022-2027.**

6.5 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer a été adopté le 20 décembre 2019. Il identifie 6 objectifs :

- Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques
- Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social
- Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielle
- Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau
- Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages
- Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE

❖ Analyse de la compatibilité de la modification simplifiée n°2 avec le SAGE

La zone objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi est située en dehors du périmètre du SAGE et n'est donc pas directement concernée par ses objectifs.

6.6 Le Schéma régional de cohérence écologique Ile-de-France (SRCE)

Le SRCE a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleu et les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, définit les priorités dans un plan d'action stratégique et liste des recommandations spécifiques en matière d'intégration dans les documents d'urbanisme.

Une procédure de révision du SRCE a été engagée le 30 mars 2023.

Dans le but de démontrer la compatibilité de la procédure de modification simplifiée n°2 avec le SRCE, l'analyse porte sur le document en vigueur approuvé le 2 septembre 2013

Neuf thématiques en lien avec les continuités écologiques sont identifiées dans le SRCE. Il s'agit : de l'intégration de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, la gestion des espaces, les milieux forestiers, les milieux agricoles, le milieu urbain, les milieux aquatiques et humides, et les actions relatives aux infrastructures linéaires.

❖ Analyse de la compatibilité de la modification simplifiée n°2 avec le SRCE

De façon générale, les recommandations du SRCE en vigueur sont prises en compte par le PLUi en vigueur. Celui-ci décline déjà à l'échelle d'Est Ensemble la trame verte et bleue. (Cf. Partie 3.3.3 Les continuités écologiques).

Déclinée dans l'OAP « Environnement », les objectifs de trames vertes et bleues ne concernent pas le périmètre objet de la modification simplifiée n°2.

Cependant, dans le cadre la modification simplifiée n°2, le coefficient de biotope a été adapté sur le périmètre afin de pouvoir être réellement mis en œuvre. Ainsi, le projet qui sera autorisé, permettra une végétalisation capable de répondre aux enjeux de nature en ville.

6.7 Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 2024-2030 d'Est Ensemble

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 réglementaires et prendre en compte la stratégie environnementale de la Métropole du Grand Paris.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un outil de planification qui permet à l'échelle locale de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et contribuer ainsi à l'atteinte des engagements internationaux.

Il se traduit concrètement par l'élaboration d'un programme d'actions « climat-air-énergie » chiffrées et évaluables à court, moyen et long terme.

Conformément à l'article L-229-26 du code de l'environnement, **il comprend également un Plan d'actions de réduction des émissions de polluants atmosphériques, plus simplement appelé « Plan Air », comportant des obligations de moyens et de résultats.**

Les principaux enjeux identifiés par le PCAET sont les suivants :

- Des émissions de gaz à effets de serre (GES) en baisse mais conséquentes ;
- Un potentiel limité de séquestration carbone à préserver et renforcer ;
- Une qualité de l'air en voie d'amélioration ;
- Une consommation énergétique toujours dépendante des énergies fossiles sur un territoire exposé à la précarité énergétique ;
- Une transition des réseaux d'énergie à poursuivre ;
- Une production d'énergie renouvelable et de récupération (EnR&R) faible ;
- Un fort potentiel de développement des EnR&R ;
- Un territoire urbanisé fortement exposé au risque de canicules.

Ces enjeux ont guidé l'élaboration de la stratégie territoriale, tout en prenant en compte les objectifs nationaux et métropolitains. Ainsi, le PCAET d'Est Ensemble doit permettre de :

- lutter contre les effets du changement climatique en adaptant l'aménagement du territoire et en sécurisant son approvisionnement ;
- réduire la consommation énergétique du territoire en rénovant le parc immobilier, en construisant des bâtiments économes en énergie et en adoptant des mesures de sobriété ;
- améliorer la qualité de l'air en réduisant la part de la voiture et en développant les transports en commun et les mobilités actives ;
- maîtriser la consommation des ressources en favorisant un modèle de développement économique qui limite le gaspillage, favorise l'utilisation de matières premières secondaires (réemployées, recyclées) et renouvelables, et crée des emplois locaux non délocalisables ;

- tendre vers la neutralité carbone nationale en réduisant les émissions de GES du territoire et en coopérant avec les autres territoires pour stocker du carbone ;
- développer les énergies renouvelables et de récupération notamment en développant les réseaux de chaleur.

Cette stratégie se traduit dans plusieurs axes stratégiques, ensuite traduits dans un programme d'actions concret et ambitieux (34 actions réparties en 6 axes et **un plan de réduction des émissions de polluants atmosphériques (Axe 3 avec 6 actions)**).

Programme d'actions du PCAET 2024-2030 d'Est Ensemble

Axe N°1	Un territoire végétalisé, qui améliore la qualité de vie des habitants
1.1	Renaturer et rafraîchir le territoire
1.2	Préserver les espaces verts existants et la biodiversité
1.3	Renforcer l'expertise bioclimatique pour adapter le bâti et les espaces publics aux fortes chaleurs
1.4	Poursuivre les modifications du PLUi afin qu'il participe à la lutte contre les effets du changement climatique
Axe N°2	Un territoire solidaire qui s'engage pour un habitat rénové et écoresponsable
2.1	Accompagner la rénovation énergétique du parc social
2.2	Renforcer l'accompagnement de la rénovation énergétique du secteur résidentiel privé
2.3	Définir les orientations pour un habitat durable pour tous qui encadrent les projets des acteurs du logement et de l'aménagement
2.4	Favoriser l'utilisation de matériaux bio et géo-sourcés et développer le réemploi et le recyclage des matériaux et déchets du BTP
2.5	Favoriser l'anticipation de la réversibilité des usages des bâtiments et la réhabilitation des friches
2.6	Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique des ménages
Axe N°3 – Plan Air	Un territoire qui agit pour la qualité de l'air et les mobilités actives (Plan d'action de réduction des émissions de polluants atmosphériques)
3.1	Transformer l'espace public pour réduire l'usage de la voiture et apaiser la ville (orientation 1 du Plan Local de Mobilité)
3.2	Mettre en place un système d'accompagnement à la mobilité pour les publics les plus fragiles et impactés par la ZFE (acteurs économiques et habitants)
3.3	Développer l'offre et les services pour des mobilités décarbonées (orientation 2 du Plan Local de Mobilité)
3.4	Optimiser la logistique et la gestion des flux de marchandises sur le territoire
3.5	Actualiser et animer le Plan de Déplacement de l'Administration (PDA)
3.6	Inciter au remplacement des installations de chauffage au bois les plus polluantes et des installations de chauffage au fioul
Axe N°4	Un territoire résilient qui promeut une alimentation saine
4.1	Renforcer la résilience du territoire en soutenant les acteurs locaux et en développant des procédures de gestion de crise
4.2	Constituer et animer un réseau d'acteurs pour favoriser l'accès de tous à une alimentation de qualité, saine et durable
4.3	Promouvoir l'agriculture urbaine et sensibiliser à une alimentation saine

Axe N°5	Un territoire sobre et zéro déchet qui lutte contre le gaspillage et préserve ses ressources
5.1	Réduire le gaspillage alimentaire
5.2	Promouvoir la réparation et le réemploi
5.3	Préserver la ressource en eau et développer le recours aux eaux non conventionnelles
5.4	Accompagner les entreprises du territoire à la réduction, au tri et à la valorisation de leurs déchets
5.5	Améliorer le service de collecte afin de faciliter le tri et la valorisation des déchets
5.6	Poursuivre le développement du compostage
5.7	Améliorer le réseau de déchetteries et développer les points de réemploi
5.8	Structurer les filières économiques permettant de développer l'économie circulaire
5.9	Etudier la possibilité de développer l'écologie industrielle et territoriale
Axe N°6	Un territoire exemplaire avec des acteurs et des citoyens engagés
6.1	Informier, sensibiliser et promouvoir la participation citoyenne
6.2	Favoriser le développement des activités économiques durables
6.3	Accompagner la transition énergétique des entreprises
6.4	Accompagner le développement des nouveaux métiers, compétences et formations nécessaires à la transition écologique
6.5	Rendre les bâtiments d'Est Ensemble plus sobres et exemplaires
6.6	Renforcer l'écoresponsabilité de l'administration d'Est Ensemble
6.7	Mettre en place une politique de numérique responsable
6.8	Identifier des projets de compensation carbone
6.9	Financer la transition écologique
Axe N°7	Un territoire qui développe les énergies renouvelables
7.1	Promouvoir les énergies renouvelables et le raccordement aux réseaux de chaleur
7.2	Promouvoir le développement des énergies renouvelables auprès des bailleurs sociaux et dans les Projets de Renouvellement Urbain (PRU)
7.3	Inscrire la promotion des énergies renouvelables et de réseaux de chaleur dans les documents d'urbanisme et l'appliquer dans les opérations d'aménagement

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.

L'axe n°1 (*Un territoire végétalisé, qui améliore la qualité de vie des habitants*) du PCAET concerne directement les thématiques de nuisances sonores, de qualité de l'air et d'effets de chaleur urbain :

OBJECTIFS
Face à ces constats et tenant compte de la réglementation et des objectifs nationaux et de la MGP, Est Ensemble se donne pour objectifs de :
• Viser 10m² d'espaces verts par habitant d'ici 2026 • Planter de 20 000 arbres d'ici 2026 • Réduire les îlots de chaleur urbains (ICU)

Cet axe vise à *poursuivre et multiplier la mise en œuvre de projet de renaturation et de désimperméabilisation structurants*.

➔ Parmi les secteurs identifiés, la Porte de Bagnolet en fait partie.

La traduction de cet axe passe également par la « *poursuite des modifications du PLUi afin qu'il participe à la lutte contre les effets du changement climatique* ».

➔ **Afin de prendre en compte les nouveaux objectifs du PCAET, la modification n°3 du PLUi a été engagée. Parmi les évolutions du PLUi attendues :**

- obliger les études de desserte énergétique à tout nouveau grand projet ;
- renforcer les coefficients d'espaces verts et de pleine terre dans les zones urbaines ;
- systématiser les pratiques architecturales favorables pour la biodiversité en construction neuve et en rénovation ;
- généraliser la végétalisation des toitures, sans compromettre le développement des solutions de production d'énergie solaire ;
- renforcer la prise en compte de l'adaptation du bâti aux fortes chaleurs dans les OAP ;
- etc.

L'axe 3 (Plan Air) vise quant à lui directement l'amélioration de la qualité de l'air en agissant sur les modes de déplacements.

Cet axe s'inscrit dans le cadre du Plan Local de Mobilité (PLM) d'Est Ensemble. Il vise notamment à réduire l'usage de la voiture, notamment par le développement des mobilités douces et des transports en commun.

L'un des objectifs est de : « *Réduire la part modale de la voiture de 31% à 20% en 2050* ».

Parmi les actions pour y parvenir : « *Apaiser le réseau routier et autoroutier traversant le territoire* », notamment :

- **Rédiger en 2023 le plaidoyer du Territoire pour apaiser les autoroutes à Est Ensemble et le porter auprès de l'État, en lien avec les collectivités partenaires ;**
- **Porter le scénario ambitieux de transformation de la Porte de Bagnolet et du pont de Bondy et étudier toutes les hypothèses visant la pacification des autoroutes A3 et A86 et du Périphérique (diminution d'emprise de l'infrastructure sur le tissu urbain par la suppression de bretelles, l'enfouissement total ou partiel ; diminution des voies dédiées à l'autosolisme au profit du co-voiturage ou des transports en commun ; végétalisation, ...).**

En termes de calendrier prévisionnel :

- 2024-2025 : définition des mesures à réaliser à horizon PLM pour limiter les nuisances sur les axes autoroutiers. Arrêter le plaidoyer sur les Autoroutes Apaisées ;
- 2026 à 2029 et + : travailler, sous l'égide de la Métropole du Grand Paris avec les acteurs compétents sur le devenir des autoroutes sur la base d'une pacification.

Le PLUi en vigueur intègre déjà les thématiques de nuisances sonores, de qualité de l'air et d'effet d'îlots de chaleur urbain.

Cela se traduit notamment par plusieurs OAP :

- OAP « mobilités » ;
- OAP « Environnement », composée de 3 volets : « biodiversité et nature en ville », « Énergie et climat », et « Santé, risques et nuisances ».

Cela se traduit également par des dispositions réglementaires exigeantes en matière de performances énergétiques et environnementales.

❖ Analyse de la compatibilité de la modification simplifiée n°2 avec le PCAET

La modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble est notamment concernée par l'axe n°3 « *Un territoire qui agit pour la qualité de l'air et les mobilités actives* ». Cet axe fait office de plan d'action de réduction des émissions de polluants atmosphériques.

En effet, la modification simplifiée n°2 s'inscrit dans les ambitions du PADD, et notamment l'axe 2 « L'Humain et le Vivre ensemble au cœur du projet », qui, au travers de différentes thématiques, souhaite « agir pour un environnement vecteur de santé publique, via la lutte contre les nuisances et pollutions ».

Ainsi, la mise en œuvre du PCAET contribuera à agir positivement sur ces thématiques de nuisances sonores, de qualité de l'air et d'effet d'îlot de chaleur urbain, ce qui profitera au périmètre objet de la modification simplifiée n°2.

Par ailleurs, le projet objet de la modification simplifiée n°2 prévoit un certain nombre de mesures visant également à répondre aux enjeux de nuisances sonores et de pollution atmosphérique : création de nouveaux espaces végétalisés sur la dalle, mais aussi sur les toitures de la salle polyvalente et de la salle de conférence ; ou encore l'application des réglementations thermiques et acoustiques, sont tout autant d'éléments qui tendent à garantir un cadre de vie qualitatif aux futurs habitants.

De plus, bénéficiant d'une desserte en transport en commun et d'une accessibilité mode doux qualitative, il sera possible de se déplacer depuis et vers le périmètre sans avoir recours à la voiture, ce qui favorise ainsi les mobilités actives.

Enfin, le règlement du PLUi 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.

Ainsi, tout projet dans le secteur UPba3, créée dans le cadre de la modification simplifiée n°2 devra donc étudier cette possibilité.

6.8 Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Le Plan de Protection de l'Atmosphère est un outil qui vise à préserver la qualité de l'air du territoire IDF. Il a pour objectif de ramener les concentrations de polluants dans l'atmosphère à des niveaux conformes aux normes de qualité de l'air.

Le PPA d'Île-de-France est en cours de révision et a été soumis à une enquête publique qui s'est tenue du 26 février au 10 avril 2024. Le document se décline en 5 axes et 32 actions :

1. Se déplacer mieux,
2. Déployer des actions ciblées et renforcées à proximité des sources localisées de pollution,
3. Réduire les émissions du chauffage,
4. Accroître la mobilisation de tous,
5. Renforcer les actions lors des épisodes de pollution.

Suite à l'enquête publique, la commission d'enquête a donné un avis défavorable.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère est un document de planification complémentaire au Plan de Mobilité d'Ile de France et il doit être pris en compte par les Plans Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET).

Une fois que celui-ci sera approuvé, conformément à la hiérarchie des normes, le PCAET de la Métropole du Grand Paris devra directement être compatible avec le PPA. Ensuite le PCAET d'Est Ensemble devra lui être compatible avec le PCAET de la Métropole du Grand Paris.

❖ Analyse de la compatibilité de la modification simplifiée n°2 avec le PPA

Le Plan de Protection de l'Atmosphère a pour ambition de réduire les émissions des principaux polluants de la qualité de l'air et de favoriser les mobilités actives et partagées.

La procédure de modification simplifiée n°2 ne remet pas en cause les dispositions du PLUi en vigueur car elle maintient les objectifs en matière de mobilités, de nature en ville et de qualité de l'air, issus entre autres, des OAP thématiques « Environnement » et « Mobilités ».

De plus, permettre l'hébergement dans le périmètre de la modification simplifiée n°2 va conduire à l'apport de nouvelle population qui sera amenée à se déplacer en empruntant l'offre de mobilité présente sur la commune.

Bénéficiant d'une desserte en transport en commun et d'une accessibilité mode doux qualitative, il sera possible de se déplacer depuis et vers le périmètre sans avoir recours à la voiture et ainsi répondre au premier axe du PPA « Se déplacer mieux ».

Enfin, le projet qui sera autorisé grâce à l'entrée en vigueur de la modification simplifiée n°2 permettra :

- La création de nouveaux espaces végétalisés, favorable à la création d'un cadre paysager qualitatif, ainsi qu'à la limitation de l'effet d'îlots de chaleur ;
- Une réhabilitation globale en faveur d'un meilleur traitement de l'air à l'intérieur des bâtiments.

En somme en adéquation avec le PLUi d'Est Ensemble, la modification simplifiée n°2, à travers les dispositions mise en œuvre, va participer à l'objectif d'amélioration de la qualité de l'air porté par le PPA.

6.9 Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé, par arrêté le 3 mars 2022.

Il fixe pour 5 ans quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

Le PGRI s'articule autour de 4 objectifs :

1. Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
3. Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

Ces objectifs ont été déclinés en 80 dispositions.

❖ Analyse de la compatibilité de la modification simplifiée n°2 avec le PGRI

Le périmètre de la modification simplifiée n°2 est identifié dans une zone potentiellement concernée par risques inondation par remontées de nappe et par ruissellement.

Le PLUi d'Est Ensemble répond aux différentes dispositions du PGRI Seine-Normandie en intégrant dans l'ensemble des pièces du PLUi (règlements écrit et graphique, OAP, PADD) la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

C'est au sein de l'OAP « Environnement », dans la rubrique « santé, risques et nuisances », que des mesures sont définies. Celles-ci visent notamment à : limiter l'imperméabilisation des sols et la production de ruissellement en maintenant des espaces de pleine terre en favorisant des revêtements perméables et la végétalisation des toitures.

La modification simplifiée n°2 du PLU est compatible avec le PGRI.

6.10 Plan Régional de Santé Environnement 4 (PRSE 4)

Le Plan Régional de Santé Environnement 4 (PRSE 4) a été approuvé par arrêté le 5 juin 2024. Il compte 16 priorités régionales « *regroupées dans 4 grands axes transversaux* » :

- **Axe 1** : Réduire les expositions humaines aux facteurs environnementaux préoccupants, renforcer leur surveillance et améliorer les connaissances ;
- **Axe 2** : Anticiper les effets du changement climatique et adapter les politiques de prévention et de sécurité sanitaire ;
- **Axe 3** : Intégrer les enjeux de santé environnement dans les politiques publiques d'aménagement et de logement, dans une perspective de réduction des inégalités environnementales de santé ;
- **Axe 4** : Accompagner les citoyens, les professionnels de santé, les collectivités territoriales et les acteurs locaux, pour agir face aux problématiques de santé environnementale

Le Plan Régional de Santé Environnement (PRSE4) ne s'inscrit pas dans la hiérarchie présentée page 130.

Comme cela est précisé dans ses documents, il n'a pas de lien juridique, mais constitue un document « support » à l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification, « un plan important pour l'environnement ».

Extrait du PRSE4 :

« Le PRSE4 n'est pas opposable aux plans et programmes régionaux ou locaux et à ce titre, ne peut donc pas intégrer de mesures contraignantes. Il s'inscrit dans une démarche incitative et complète les dispositions des différents schémas et plans alimentant l'action en santé-environnement, notamment en intégrant des actions d'amélioration des connaissances, d'observation sanitaire et de surveillance environnementale et de prévention et de réduction des expositions environnementales et des impacts sur la santé. »

« Plusieurs plans et stratégies, *principalement de niveau régional*, contribuent à la réponse à apporter aux priorités régionales identifiées dans le PRSE4. À ce titre, leur liste est indiquée en préambule de chaque priorité régionale. Trois plans régionaux sont plus directement en lien avec les objectifs du PRSE4. »

Le PLUi d'Est Ensemble doit directement être compatible avec le SCOT de la Métropole du Grand Paris (SCOT intégrateur), qui lui-même prend en compte ou est compatible avec les documents supérieurs, dont plusieurs en lien avec des objectifs de santé, notamment de réduction des nuisances sonores, d'amélioration de la qualité de l'air et de limitation de l'effet d'îlot de chaleur urbain (SRCAE / SDRIF / PCAEM), etc.

Comme présenté ci-après, certaines priorités du PRSE 4 sont déjà intégrées au PLUi ou aux documents cadres d'Est Ensemble :

- **Priorité 4 :** *Renforcer la surveillance et mieux caractériser les impacts des pollutions atmosphériques et sonores*

➔ **L'état initial de l'environnement du PLUi comprend une analyse de ces enjeux et caractérise le niveau d'enjeu.**

- **Priorité 6 :** *Identifier les vulnérabilités des territoires et s'adapter au changement climatique afin d'en limiter les impacts sur la santé*

➔ **L'état initial de l'environnement du PLUi comprend une analyse de ces enjeux et caractérise le niveau d'enjeu.**

- **Priorité 9 :** *Intégrer les principes d'urbanisme favorable à la santé dans les politiques publiques et les projets d'aménagement du territoire*

➔ **Pour les priorités 6 et 9, le PLUi comporte plusieurs dispositions à travers ses OAP et son règlement :**

- OAP « Organisation urbaine, grands projets et temporalités » ;
- OAP thématique « mobilités » ;
- OAP « Environnement », composée de 3 volets : biodiversité, nature et eau en ville / Énergie et climat / Santé, risques et nuisances ;
- Plusieurs articles du règlement, notamment en matière de « Performances énergétiques et environnementales » / Nature en ville.

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

➔ **Le PLUi doit prendre en compte le PCAET. Cette démonstration est présentée aux pages 139 à 143.**

Le PLUi en vigueur intègre déjà les thématiques de nuisances sonores, de qualité de l'air et d'effet d'îlots de chaleur urbain.

De plus, depuis l'approbation du PLUi d'Est Ensemble le 4 février 2020, trois procédures ont été menées « *afin d'augmenter la protection de la nature et les exigences écologiques du PLUi* » et une procédure de modification n°3 a été prescrite le 6 février 2024. Celle-ci vise notamment à :

- *traduire l'ambition de renaturation portée par le territoire au sein du PLUi en assurant la préservation de l'armature de la trame verte et bleue, en déployant la stratégie de renaturation à horizon 2025, en ajoutant de nouveaux espaces paysagers protégés (boisés, en cœur d'îlot, cultivés, ...), etc. ;*

- compléter le volet « Santé, risques et nuisances » de l'OAP Environnement en précisant les secteurs impactés par les problématiques air-bruit et les règles associées ;
- décliner les documents stratégiques de rang supérieur et les études urbaines menées par Est Ensemble au sein du PLUi : intégration du Plan Local de Mobilités, évolutions apportées aux OAP sectorielles.

Ainsi, la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble n'est pas contradictoire avec les objectifs du PRSE4 de réduction de la multi-exposition aux nuisances environnementales et sanitaires.

De plus, d'autres documents ou actions portées aux échelles communales, intercommunale, départementale et régionale traduisent concrètement les objectifs du PRSE 4 : le Plan Arbres d'Est Ensemble, l'approbation du Plan Local de Mobilité (PLM) à l'échelle d'Est Ensemble le 25 juin 2024, la réduction de la vitesse sur le périphérique parisien, le PPBE et le PPA en cours de de révision, etc. (cf. pages 158 à 163)

En conclusion, la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble n'est pas contradictoire avec les objectifs du PRSE 2024, car il intègre d'ores et déjà la prise en compte des enjeux sanitaires, traduite par des mesures prescriptives en matière de prévention et de réduction des expositions environnementales et ses impacts sur la santé (OAP environnement).
De plus, la procédure de modification n°3 du PLUi en cours viendra accentuer les efforts d'Est Ensemble en la matière.

7^{ème} Partie – Analyses des incidences, mesures ERC et indicateurs de suivi

Cette partie traite des analyses des incidences de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi 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 négative.

En préambule aux analyses des incidences de la procédure de modification simplifiée n°2 par thématique environnementale, 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 nécessairement réalisées dans le cadre du projet (PC) et des mesures sont déjà envisagées.

Dans le cadre de l'élaboration de son permis de construire, le porteur de projet réalisera plusieurs études sur site (études acoustique, qualité de l'air, effet d'îlot de chaleur urbain, ou faune/flore).

S'agissant des procédures environnementales, le projet entre dans le champ de l'examen au cas par cas au titre de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement*.

Ainsi, la MRAe sera consultée dans le cadre de cette procédure. Elle aura alors, au regard du dossier qui lui sera transmis par le porteur de projet, **à décider de soumettre ou non le projet (permis de construire) à évaluation environnementale.**

Dans l'éventualité où le projet serait soumis à évaluation environnementale, **la MRAe aurait alors à rendre un avis détaillé sur l'évaluation environnementale du projet, notamment sur les mesures prévues par celui-ci.**

*** Extrait de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement**

Colonne « *PROJETS soumis à examen au cas par cas* » - Rubrique 39 – b)

b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m².

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.

Les études suivantes sont déjà programmées par le porteur de projet :

◆ **Protection au bruit :**

- Mesures des niveaux sonores initiaux ;
- Modélisation acoustique des niveaux sonores attendus dans les logements ;
- Modélisation acoustique et dimensionnement des éléments de façades nécessaires aux respects des objectifs réglementaires* ;

* 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.

◆ **Qualité de l'air :**

- Mesures de la qualité de l'air in situ par pose de capteurs en pied et à différents niveaux sur les tours ;
- Étude de dimensionnement des systèmes de ventilation et de traitement d'air permettant de contrôler et d'assurer la qualité de l'air par système de filtration ;
- Simulation numérique de la qualité de l'air des logements en tenant compte des matériaux, de la ventilation, de l'occupation du bâtiment et de la pollution extérieure.

◆ **Îlot de chaleur :**

- Mesures des îlots de chaleur (cf. paragraphe suivant du présent mémoire) ;
- Études paysagères visant à réduire les phénomènes d'îlots de chaleur

En complément de ces analyses programmées, des études environnementales faune et flore ont démarré à la deuxième quinzaine du mois de juin 2024 et sont toujours en cours pour évaluer l'état initial de l'environnement actuel et prévoir les mesures nécessaires à la préservation des espèces.

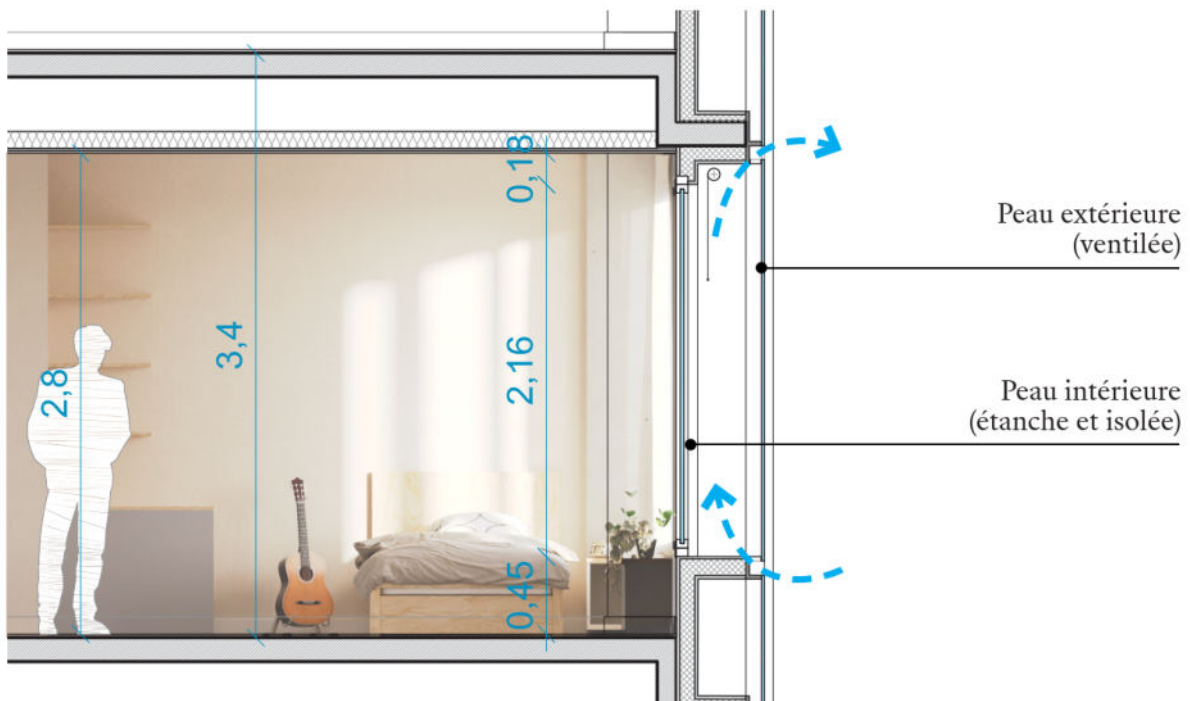
Sur la base de ces études, le porteur de projet aura à mettre en œuvre les mesures de construction adaptées pour prendre en compte les enjeux identifiés.

Cela est déjà prévue par le maître d'ouvrage du projet qui a d'ores et déjà mobilisé les services d'un bureau d'études spécialisé en environnement, ainsi que des bureaux d'études nécessaires aux analyses recommandées par la MRAE avec la présence d'un BET Fluides pour le traitement de l'air, d'un BET Façade et d'un acousticien pour la protection au bruit et d'un paysagiste pour les traitements des îlots de chaleur par végétalisation.

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 avec :**

◆ **En matière de protection contre le bruit, le choix d'un complexe de façade performant :**

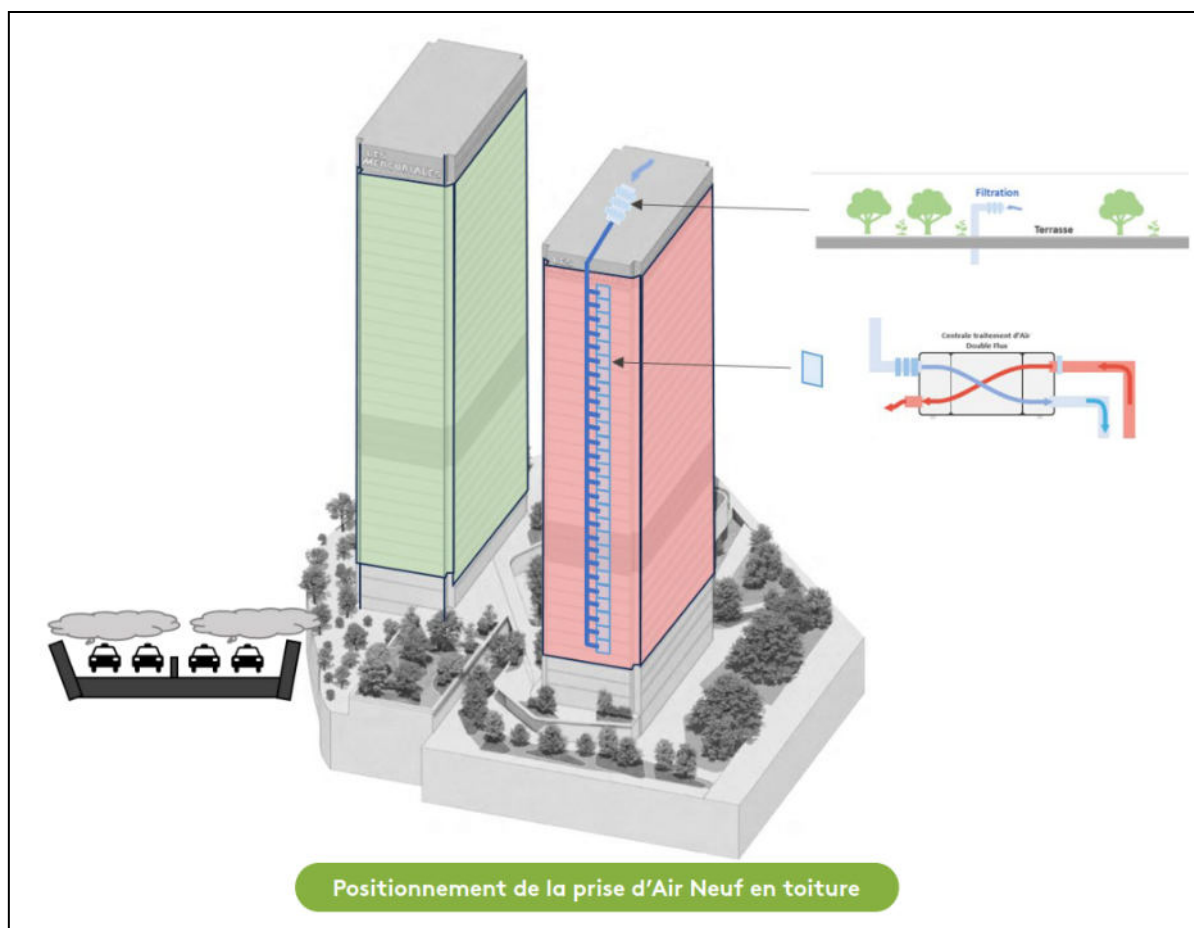
- Façade double peau ventilée avec deux niveaux de façades vitrées pour obtenir un affaiblissement acoustique important (cela permet d'assurer des niveaux sonores intérieures conformes à la réglementation acoustique) ;
- Installation de chicane acoustique entre les deux peaux pour limiter les nuisances et permettre la ventilation du complexe de façade.



Coupe de principe sur la façade de la coupe Levant

♦ **En matière de qualité de l'air, la maîtrise de la qualité de l'air entrant**

- Installation d'un système de ventilation double flux en toiture des tours pour alimenter en air neuf l'ensemble des logements ;
- Prises d'air neuf en toiture car à grande distance des sources de pollutions et donc déjà dilué ;
- Installation de plusieurs niveaux de filtration (filtres particulaires, filtres opacimétriques et filtres moléculaires à charbon actif) avant diffusion dans les logements.



♦ **En matière de lutte contre les effets d'îlot de chaleur :**

- Augmentation des surfaces végétalisées et du coefficient de biotope ;
- Aménagement et végétalisation créant des zones d'ombrages ;
- Choix de végétaux à fort potentiel d'évapotranspiration ;
- Choix de revêtement extérieurs avec des albédos adaptés au traitement de l'effet d'îlot de chaleur ;
- Installation de brumisateurs secs pour rafraîchir l'air lors des périodes de fortes chaleurs.

En conclusion, des analyses sur site sont prévues et seront réalisées par le maître d'ouvrage du projet dans le cadre de l'élaboration de son projet et des études qu'il doit réaliser pour son permis de construire, notamment à travers son étude d'impact environnementale.

7.1 Santé humaine

Sont traitées ici les thématiques de qualité de l'air et de nuisances sonores, qui sont étroitement liées, notamment dans les moyens d'actions et d'interventions.

❖ Rappel des enjeux

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi est située à proximité d'importantes infrastructures de transports routières (Autoroute A3 et boulevard périphérique) qui génèrent d'importantes nuisances sonores et une qualité de l'air dégradée.

Cette situation expose les usagers et employés du périmètre à des niveaux sonores et une qualité de l'air susceptibles de générer des problèmes de santé.

❖ Incidences

○ Incidences positives

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi va permettre la réalisation du projet de redéveloppement des Tours Mercuriales grâce à l'autorisation de la sous-destination « hébergement », permettant la réalisation de résidences étudiantes / jeunes actifs.

L'autorisation de cette sous-destination 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 à l'offre de transports en commun, de limiter fortement l'usage des véhicules individuels motorisés :

- Réseau de piste cyclable depuis la rue Adelaïde Lahaye, en direction de Paris notamment (via l'avenue Gambetta) ;
➔ Réseau qui va être considérablement renforcé dans les prochaines années avec la mise en œuvre des différents plan mobilités (Département, Est Ensemble, Bagnolet)
Cf. Partie 3.5 Accessibilité
- Proximité immédiate du pôle Gallieni (métro et nombreuses lignes de bus)
- Proximité de station vélo en libre-service
- Parvis de l'hôtel de ville (commerces, services, équipements) et centre commercial directement accessible via un mail piéton.

L'autorisation de la destination d'hébergement pour l'accueil d'une résidence étudiante, mais également l'hébergement hôtelier prévue dans le cadre du projet de requalification permettra de réduire l'usage de la voiture. En effet, contrairement à l'occupation de bureau, la population issue des résidences étudiantes a majoritairement recours aux mobilités douces, en particulier le vélo, mais aussi aux transports en commun. De même pour l'occupation faite par un hôtel, l'utilisation de la voiture est réduite par rapport à celle de bureau.

De plus des dispositions réglementaires en matière de réalisation de place de stationnement vélos sont prévues dans le PLUi et devront être réalisées dans le cadre du projet (également en matière d'installation de bornes de recharges pour les véhicules électriques).

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.

- Incidences neutres

Concernant, les nuisances que pourraient générer la procédure de modification simplifiée n°2, 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.

Extrait du règlement en vigueur :

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

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.

- Incidences mitigées

Absence d'incidences mitigées

- Incidences négatives

Le PLUi en vigueur autorise sur ce secteur toutes les destinations à l'exception de l'habitation. La procédure a pour effet d'autoriser une nouvelle sous-destination, celle de l'hébergement, afin de permettre la réalisation du projet de redéveloppement des Tours Mercuriales, avec notamment pour vocation d'accueillir des étudiants et jeunes travailleurs.

L'autorisation de cette sous-destination a pour effet d'exposer une nouvelle population à ces nuisances.

Toutefois, le PLUi en vigueur prévoit déjà des dispositions réglementaires afin de prendre en compte le cumul de nuisances sur un périmètre, dont le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi est concerné. Celles-ci sont rappelées ci-après dans la partie Mesures de réduction.

Par ailleurs, il s'agit d'un secteur urbain mixte, dans lequel il existe déjà des logements dans l'environnement immédiat du périmètre. Récemment une résidence étudiante a été créée de l'autre côté de la rue Adélaïde Lahaye.

Enfin, tout projet devra, en sus des dispositions du PLUi, respecter les diverses réglementations qui s'appliquent (Décret Tertiaire, Décret BACS, réglementation thermique, réglementation en termes d'isolation acoustique, etc.).

❖ Mesures

○ E - Évitement

Absence de mesure d'évitement.

○ R - Réduction

Le PLUi en vigueur traite déjà de cette thématique de manière transversale dans ses différents documents :

- **renforcement des mobilités douces et de l'accès aux transports en commun :**
 - **L'OAP « organisation urbaine, grands projets et temporalités »** reprend les différentes temporalités du développement du réseau de transports en commun connues pour organiser le développement de son territoire avec notamment un renforcement des activités et des logements à proximité des stations de transports en communs.

➔ Les tours mercuriales se situent à proximité des transports en commun (Métro, plusieurs lignes de bus) et sont bien desservies par les mobilités douces, notamment vers Paris.
 - **Cette dernière est complétée par l'OAP Thématique « mobilités » et des dispositions réglementaires** qui concourent ensemble à limiter et réduire les besoins et l'utilisation de la voiture individuelle et donc les émissions de polluants pouvant être émises par le trafic routier.

Parmi les mesures, la première permettant d'intervenir sur cette thématique est l'**OAP « Environnement »**, dont dispose le PLUi, qui se compose de 3 grands volets :

- **« biodiversité, nature et eau en ville »**, qui vise à renforcer la place de la TVB et la nature en ville ;
- **« énergie et climat »** qui expose les principes de conception énergétique à mettre en œuvre dans les projets.
- **« santé, risques et nuisances » (pollution de l'air, pollution des sols, nuisances sonores)** qui a pour vocation d'intégrer l'ensemble des risques et nuisances afin de promouvoir un urbanisme favorable à la santé dans les aménagements futurs.

Cette OAP a pour vocation d'intégrer l'ensemble des risques et nuisances afin de promouvoir un urbanisme favorable à la santé dans les aménagements futurs.

À travers ce volet de l'OAP « Environnement », le PLUi en vigueur prend en compte le cumul de nuisances qui impactent un secteur, notamment celui objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble.

En effet, le PLUi prescrit 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 étant situé dans un secteur cumulant deux nuisances (qualité de l'air et sonore) est directement concerné.

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 (par exemple la mise en place de dispositifs favorisant l'évacuation des particules et autres polluants, etc.) Cf. pages 149 à 152.

Extrait de l'OAP Environnement :

« Les secteurs de cumul de nuisances devront faire l'objet d'études plus approfondies dans le domaine de la santé lors d'opérations d'aménagement. Celles-ci devront démontrer leur impact favorable sur la santé dans leur forme et leur programmation ».

*« De plus, une attention particulière sera portée aux secteurs dont les mesures de qualité de l'air, sur les particules, poussières et gaz polluants (notamment PM₁₀ et NO₂), présentent des **résultats supérieurs aux niveaux d'exposition définis par l'OMS**, seuils au-delà desquels des effets nuisibles sur la santé ont été observés (moyenne annuelle NO₂ 40ug/m³ et PM₁₀ : 20ug/m³). Dans ces cas, les projets devront réduire l'exposition aux nuisances subies et promouvoir un cadre de vie sain afin de maximiser les bénéfices sur la santé ».*

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 étant situé dans un secteur cumulant deux nuisances (qualité de l'air et sonore), il est directement concerné.

Dans ce sens, cette OAP répond en partie à la demande qu'avait formulée la MRAe dans son avis conforme relatif à l'examen au cas par cas ad-hoc « *il convient au stade du document d'urbanisme de planifier des mesures de réduction à la source des pollutions et de **rendre obligatoires*** pour les constructions existantes un diagnostic de la qualité de l'air et des dispositifs favorisant l'évacuation des particules et autres polluants* ».

* Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme fixe les pièces exigibles pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, notamment pour le permis de construire (R.431-4 et suivants).

La collectivité qui instruit la demande ne peut donc pas exiger une pièce qui n'est pas mentionnée par le Code de l'Urbanisme.

Cependant, la réalisation de ces études passera par l'étude d'impact environnemental du projet (pièce qui peut être exigée).

En conclusion, 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 le projet qui sera autorisé sur le nouveau secteur UPBa3 prendra bien en compte ces questions de risques pour la santé des nouveaux usagers des Tours Mercuriales.

- **Enfin, l'OAP sectorielle, « Le Faubourg », dont fait partie le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble, s'inscrit également dans les objectifs de l'OAP « Environnement ». En effet, pour cette entité « *L'enjeu pour Est Ensemble consiste à continuer la renaturation et apaiser l'espace public et les abords d'axes de transport* ».**

Il est rappelé que les OAP sont appliquées dans un rapport de compatibilité de manière complémentaire et indissociable du règlement écrit du PLUi, qui s'applique quant à lui dans un rapport de conformité. Elles sont en effet opposables aux autorisations d'urbanisme (permis de construire).

Par conséquent, les constructions, travaux, et aménagements seront en tout état de cause compatibles avec leurs dispositions (cf. article L.152-1 du Code de l'Urbanisme).

Extrait de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Le dossier de Permis de Construire (PC), à travers notamment son étude d'impact environnementale, qui sera déposé sur le site des Tours Mercuriales, devra donc démontrer sa compatibilité avec l'OAP « Environnement » et son volet « Santé, risques et nuisances », notamment son impact favorable, en permettant une réduction de l'exposition aux nuisances.

- **Dispositions réglementaires en matière de performances énergétiques et environnementales**

D'autres dispositions réglementaires du PLUi en vigueur concernant la réhabilitation des logements existants en matière de performances énergétiques, la promotion des énergies renouvelables, l'obligation pour les nouvelles constructions d'être labellisés ou certifiés sur leurs performances énergétiques concourent également à l'échelle de l'EPT Est Ensemble à limiter et à réduire les émissions de polluants issus du secteur résidentiel et tertiaire.

Le règlement en vigueur renvoie également au décret n°95.21 du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 30 mai 1996 précisant les modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et d'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

En annexe du PLUi figurent ainsi le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

Les dispositions en matière de nature en ville visent, à l'échelle du PLUi de l'EPT, au renforcement de la végétation existante.

- E - Compensation

Absence de mesure de compensation.

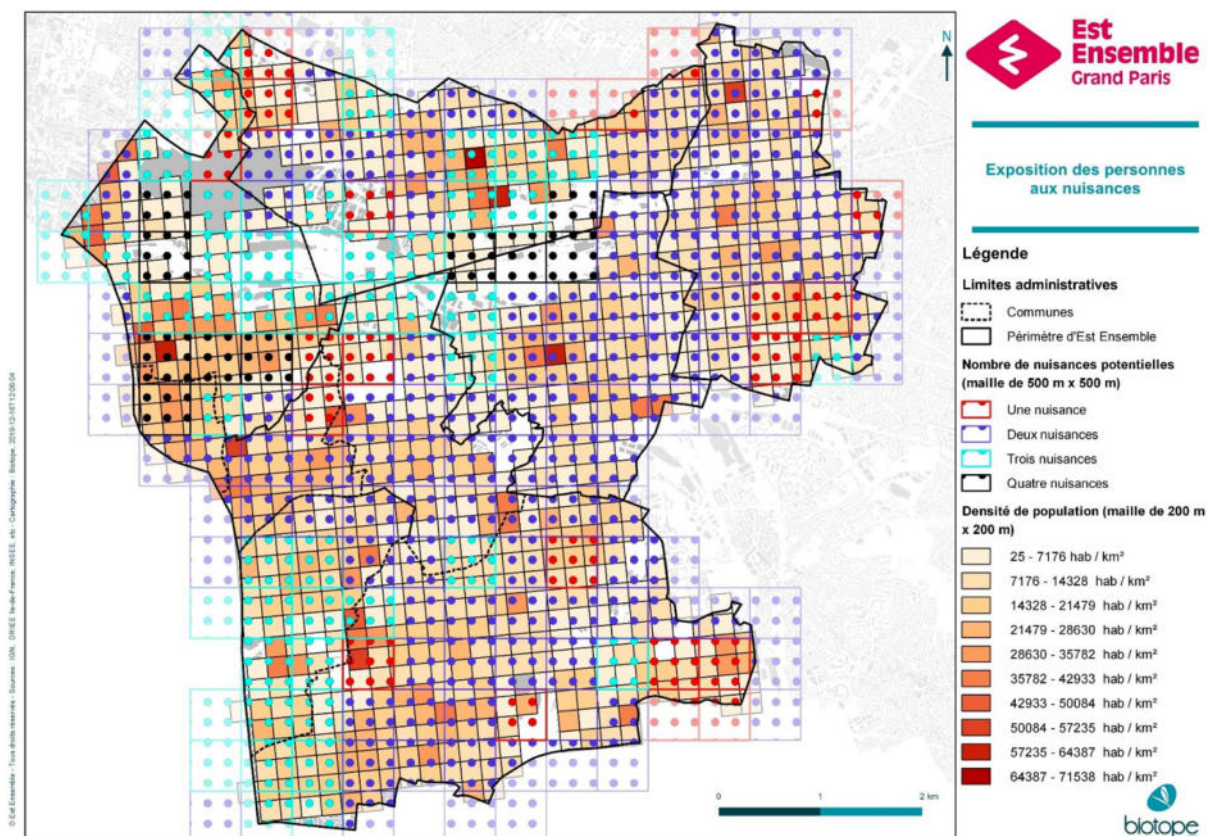
- Autres mesures, actions et politiques publiques visant à réduire ces nuisances

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble ne pourra pas réduire à la source ces nuisances. Cependant, plusieurs actions en cours 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, à l'échelle d'Est Ensemble, mais également aux échelles supérieures.

En effet, les nuisances sonores, la dégradation de la qualité de l'air et l'effet d'îlot de chaleur urbain sont prégnants sur le territoire d'Est Ensemble* et pas uniquement sur le périmètre objet de la modification simplifiée n°2. (cf. illustration page suivante)

** D'après le PRSE4 « En Île-de-France, une personne sur deux résiderait dans un quartier potentiellement soumis à un effet moyen à fort d'ICU, avec 99 % de la population concernée à Paris et 73 % dans la métropole du Grand Paris ».*

Exposition des personnes aux nuisances (Extrait de l'EIE du PLUi en vigueur – carte 24)



D'après l'État Initial de l'environnement du PLUi en vigueur, « 11,8% des habitants d'Est Ensemble sont exposés au bruit routier ».

Le territoire est donc engagé depuis plusieurs années dans la prise en compte de ces problématiques, comme d'autres acteurs : Département, Région, Métropole du Grand Paris, Ville de Paris et État.

Cela a conduit l'EPT Est Ensemble à inscrire des orientations dans ses documents de planification ou de programmation, notamment s'agissant de la limitation des gaz à effet de serre, du développement des modes actifs ou encore de l'amélioration du parc de logements privés.

Cependant, la prise en compte de ces problématiques ne peut pas se faire uniquement à l'échelle communale ou intercommunale. Cela est d'autant plus valable dans le cas de la Porte de Bagnolet, car ces nuisances sont liées majoritairement à des infrastructures de transport de portées nationales, avec des flux de transit extérieurs au territoire d'Est Ensemble.

Ainsi, des combinaisons d'actions, locales et à des échelles plus larges permettront sur le long terme d'améliorer la qualité de l'air, de réduire les nuisances sonores et l'effet d'îlot de chaleur urbain :

- **À l'échelle du territoire d'Est Ensemble, plusieurs actions œuvrent en faveur d'une amélioration de la qualité de l'air :**
- **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 d'action pré-opérationnel en cours de lancement pour traduire l'objectif dans le PLUi et préfigurer la réalisation de travaux d'espaces verts et de désimperméabilisation. Il permettra notamment d'opérationnaliser la mobilisation des 148 ha d'espaces verts potentiels identifiés afin d'atteindre cet objectif.
- **Plan arbres (présenté à l'automne 2022).** L'objectif est de planter 20 000 arbres sur le mandat sur le territoire d'Est Ensemble, dont environ 1 600 sur la commune de Bagnolet
 - ➔ À titre d'exemple, sur la saison 2022-2023, 713 arbres ont été plantés.
- Depuis l'approbation du PLUi, 3 modifications sont intervenues : la Modification Simplifiée n°1, la Modification n°1 et la Modification °2 « *afin d'augmenter la protection de la nature et les exigences écologiques du PLUi* ». La Modification n°2 a renforcé les règles de nature en ville, visant à augmenter le niveau de pleine terre et d'arbres plantés sur le territoire ;
- **Une modification n°3 est en cours avec notamment pour objectifs de :**
 - **Décliner les documents stratégiques de rang supérieur et les études urbaines menées par Est Ensemble au sein du PLUi ;**
 - **Traduire l'ambition de renaturation portée par le territoire au sein du PLUi.**
- Plan Local de Mobilité (PLM) d'Est Ensemble approuvé le 25 juin 2024 ;
- **Révision du PCAET (2024-2030) :** Cette 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. Pour Est Ensemble c'est également l'occasion de mettre en œuvre une transition écologique ambitieuse.
- **Projet « Grand Chemin » :** 35 km de renaturation, d'apaisement des circulations et d'activation des espaces publics.

- **Projet de transformation de la Porte de Bagnole-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.**

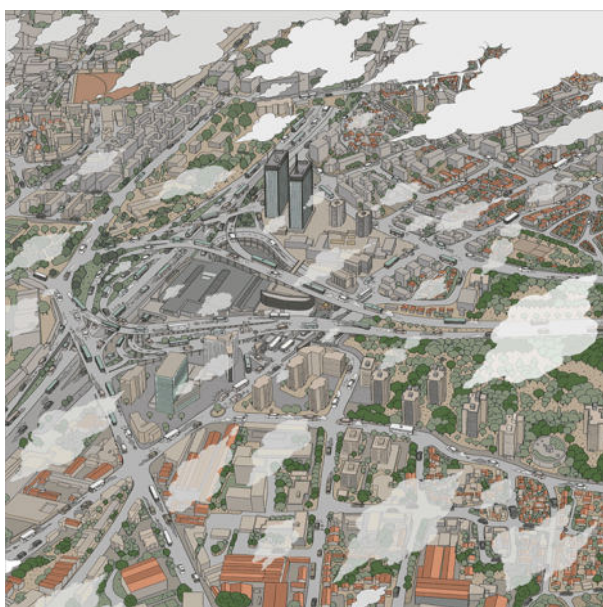
Ce projet de transformation poursuit notamment des objectifs de renforcement de la santé environnementale et d'urbanisme favorable à la santé. Il poursuit également un objectif de renaturation et de reconnexion de corridors écologiques entre le parc Jean-Moulin-Les Guilands de Bagnole et Montreuil et 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.**

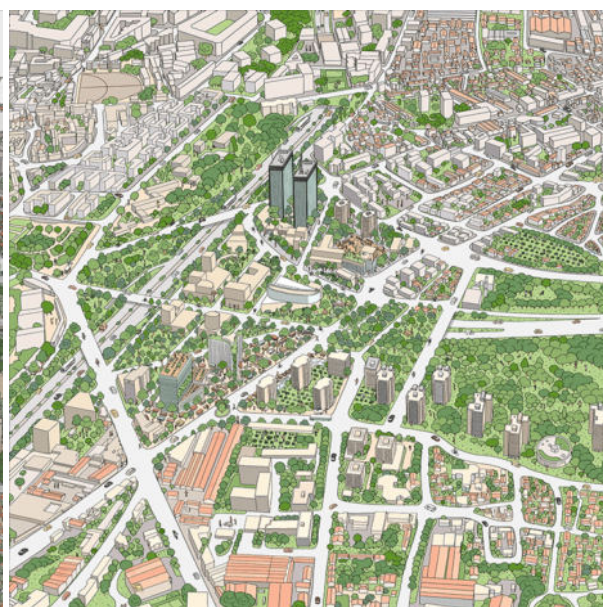
Évolution projetée de la Porte de Bagnole – Gallieni

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

Avant



Après transformation



- **À l'échelle nationale et européenne :**
 - politiques publiques en faveur du développement des véhicules électriques, avec la programmation de la fin de production des véhicules thermiques :
 - Au niveau européen : Fin de la production des voitures thermiques en 2035
 - Au niveau national : aides de l'État pour changer de véhicules
- **À l'échelle de la métropole du Grand Paris :**
 - mise en place de la Zone à Faibles Émissions (ZFE).
 - Révision n°4 du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).

▪ **À l'échelle de la Région Île-de-France**

- Le Schéma Directeur de l'Île-de-France – Environnemental (SDRIF-E) adopté le 11 septembre 2024 **visé à atteindre la neutralité carbone**. (Cf. page 132 à 133)
- Présentation du Plan Anti-Bruit le 24 septembre 2024, dont l'objectif est de réduire les nuisances sonores issues des routes d'ici 2030,
- Plans en matière de qualité de l'air : Élaboration en cours d'un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) par la DRIEAT Île-de-France. (cf. page 144)
- Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement n°5 dont la stratégie est en cours d'élaboration pour la période 2025-2030. Le Département de Seine-Saint-Denis (réseau routier départemental) et l'État (réseau autoroutier) dispose de leur propre PPBE :
 - Le Département prépare l'échéance 4 du PPBE (2022-2027) ;
 - L'État prépare le PPBE des infrastructures de l'État dans le Département de Seine-Saint-Denis : 4ème échéance 2024-2029. Celui-ci est actuellement soumis à la consultation du public.

▪ **À l'échelle du Département de Seine-Saint-Denis, mise en œuvre du 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 Ville de Paris :**

- Réduction de la vitesse de 70 km/h à 50km/h sur le boulevard périphérique mise en place en octobre 2024. **Le 1^{er} bilan effectué* 8 jours après, met en avant que : le bruit a baissé de 2,6 décibels**. Concernant la pollution, ce bilan met en avant une baisse de la concentration en dioxyde d'azote et particules fines, par rapport l'année dernière, période de référence.
- Élaboration en cours d'une Évaluation d'Impact sur la Santé (EIS) portant sur le futur projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni.
- Projet de transformation du périphérique.

** Source « Bulletin du périphérique » - Mairie de Paris - Mesures du 30 septembre au 4 octobre sur un capteur installé porte de Vincennes.*

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

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.**

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.

❖ **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

7.2 Paysage et patrimoine

❖ Rappel des enjeux

Le principal intérêt paysager et patrimonial réside dans les Tours Mercuriales. Il y a un enjeu à préserver les éléments qui fondent les caractéristiques identitaires des tours mercuriales, mais également à ne pas impacter le monument historique, dont une partie des abords se situe dans le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble.

Le périmètre est aujourd'hui très minéral, car bâti à près de 90% de son emprise. L'autre enjeu porte sur la qualité de vie des futurs usagers et employés, notamment par le développement de la végétation sur le site et dans son environnement.

❖ incidences

○ Incidences positives

Absence d'incidence positive.

○ Incidences neutres

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi est sans incidence sur le patrimoine bâti et le paysage.

Les tours font partie du patrimoine représentatif de l'EPT Est Ensemble et sont, à ce titre, identifiées et protégées 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 à ce patrimoine qui restent inchangées.

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 et elles sont protégées au titre de l'article L.151-19 CU. De plus, tout projet dans le périmètre fera l'objet d'un avis de l'ABF visant à préserver ledit monument historique.

Le PLUi en vigueur dispose d'une OAP thématique spécifique « 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.

Le projet de révision allégée n°1 en cours d'élaboration intègre des points de vue paysagers à protéger. Le projet a été arrêté le 24 septembre 2024. Il maintient la protection des Tours Mercuriales. L'approbation est envisagée en 2025.

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.

Extrait du règlement en vigueur :

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

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, autorisé par l'approbation de cette procédure de modification simplifiée n°2, ne pourra donc que développer la végétation sur le périmètre.

À noter que ces prescriptions relatives au patrimoine bâti ne font pas obstacles à la rénovation environnementale des Tours Mercuriales et ne sont pas contraire à la mise en place de dispositif d'amélioration énergétique, thermique, sonore et de qualité de l'air.

- Incidences mitigées

Absence d'incidence mitigée.

- Incidences négatives

Absence d'incidence négative.

❖ **Mesures**

Absence de mesure

Cependant, plusieurs mesures et actions mises en place à l'échelle de l'EPT Est Ensemble sont favorable au paysage dans l'environnement 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. De plus, l'OAP thématique « Paysage et Patrimoine » garantie leur protection.
➔ La révision allégée n°1 en cours d'élaboration, dont l'objectif porte sur l'harmonisation de la protection du patrimoine bâti et urbain confirme les Tours Mercuriales comme élément patrimonial remarquable ».
- **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).** L'objectif est de planter 20 000 arbres sur le mandat sur le territoire d'Est Ensemble.
- **Projet « Grand Chemin » :** 35 km de renaturation, d'apaisement des circulations et d'activation des espaces publics.

- **Projet de transformation de la Porte de Bagnole-Gallieni : L'environnement immédiat du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi est amené à évoluer positivement dans les 20 prochaines années avec ce projet.**

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 Bagnole 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, notamment celui de l'enfouissement total des bretelles de l'échangeur A3.**

❖ Indicateurs de suivi

Indicateurs	État zéro des indicateurs	Sources des données	Structure en charge du suivi	Fréquence d'établissement	Niveau d'alerte
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

7.3 Lutte contre le changement climatique

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

❖ Rappel des enjeux

Le site objet de la modification simplifiée n°2 est aujourd'hui très minéral : construit à près de 90% de son emprise, avec seulement 830m² d'espaces verts de pleine terre et une quinzaine d'arbres, en frange ouest du périmètre et s'inscrit dans un environnement également très urbain et en limite d'importantes infrastructures routières (autoroute A3 et boulevard périphérique).

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2, tout comme son environnement proche, est donc fortement concerné par le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

❖ Incidences

○ Incidences positives

Les performances énergétiques et environnementales des tours sont aujourd'hui mauvaises. Ainsi, l'approbation de la procédure de modification simplifiée n°2 rendra possible la réalisation d'un projet qui prévoit la requalification du bâtiment existant.

Ce projet 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.

○ Incidences neutres

Bien que la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble adapte les dispositions réglementaires en matière de nature en ville, celle-ci est sans incidence.

D'une part, l'emprise de la nouvelle zone UPBa3 concerne une infime part du territoire de la Commune et d'Est Ensemble (0,023%). De plus, les dispositions du PLUi en vigueur, exigeante en matière de nature en ville, sont maintenues pour l'ensemble des autres zones.

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.

Extrait du règlement en vigueur :

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

Le périmètre ne compte aujourd'hui que 9,5% d'espaces verts de pleine terre. Le reste du site est bâti.

Dans la zone UA, actuellement en vigueur sur les Tours Mercuriales, l'obligation du PLUi en matière de nature en ville est de réaliser « *une part de 15% minimum de la superficie du terrain en espace de pleine terre* ». En plus de la règle ci-dessus, « *une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.* »

Cependant, les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme bénéficie d'une disposition spécifique lorsque les objectifs de nature en ville fixés par le PLUi ne peuvent pas être réalisés. Dans ce cas, « *Le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le règlement.* »

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. Le coefficient de biotope est donc plus adapté à la réalité du terrain et doit également permettre une végétalisation également sur la dalle. L'évolution du PLUi est donc sans incidence car elle n'a pas pour effet de réduire la superficie minimum des espaces verts.

La réalisation d'un projet, autorisé par l'approbation de cette procédure de modification simplifiée n°2, ne pourra donc que développer la végétation sur le périmètre.

Les espaces verts de pleine terre existants représentant 9,5%, l'opération aura donc à créer 10,5% 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. Certaines toitures seront végétalisées (superficie d'environ 1 000 m²) et de nouveaux arbres seront plantés.

Enfin, pour rappel, les Tours Mercuriales sont protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, bénéficiant de dispositions réglementaires écrites dédiées au patrimoine protégé. Cette protection sera confirmée par la révision allégée du PLUi « Patrimoine » dont le projet a été arrêté par le conseil territorial du 24 septembre 2024.

Pour ce niveau de protection, le PLUi :

- Autorise des extensions et des démolitions partielles ;
- Dispose que les caractéristiques principales sont à préserver ou mettre en valeur, notamment ses parois de façade et sa hauteur.

Ainsi, une démolition complète des Tours Mercuriales n'est pas envisageable au regard du PLUi en vigueur.

Quand bien même l'hypothèse d'une démolition deviendrait réelle, celle-ci supposerait le retrait de la protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour ce site. Ce retrait générerait obligatoirement une procédure de révision allégée du PLUi, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme. Un nouveau règlement de zone serait alors à créer dans le cadre de cette procédure afin d'anticiper son éventuelle mutation et d'intégrer les objectifs de nature en ville que comprend le PLUi.

À titre d'exemple, pour la zone UC, limitrophe aux Tours Mercuriales, le PLUi fixe : 15% de pleine terre et 20% de coefficient de biotope.

Ainsi, dans cette hypothèse les dispositions initialement proposées dans le cadre de la modification simplifiée n°2 deviendraient obsolètes.

Enfin, le PLUi en vigueur prévoit déjà des dispositions afin de prendre en compte le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Celles-ci sont rappelées ci-après dans la partie Mesures de réduction.

Au niveau des consommations d'énergies, la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble est sans incidence. En effet, l'autorisation de la sous-destination « hébergement » n'est pas de nature à générer une consommation énergétique supérieure aux destinations actuellement autorisées dans le PLU.

De plus, en cas de projet, le PLUi en vigueur prévoit déjà des dispositions pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments nouveaux ou existants.

Ainsi, considérant les performances thermiques actuelles des bâtiments, un projet sur ces tours ne peut qu'être positif.

- Incidences mitigées

Absence d'incidence mitigée.

- Incidences négatives

Absence d'incidence négative.

❖ **Mesures**

- E - Évitement

Absence de mesure d'évitement.

- R – Réduction

Le territoire d'Est Ensemble est engagé dans la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire face aux phénomènes induits, comme pour le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Ces objectifs sont mentionnés de manière transversale dans les différentes pièces du PLUi en vigueur, à travers notamment des OAP thématiques ; plus particulièrement l'OAP « environnement ».

Le PLUi prévoit également des dispositions (prescriptions et recommandations) :

- renforcement des mobilités douces et de l'accès aux transports en commun ;
- amélioration des performances énergétiques et une réduction des besoins énergétiques des constructions ;
- renforcement de la nature en ville (rendre plus perméables les espaces construits) : 98% des espaces urbanisés sont soumis à une exigence de 35% d'espaces végétalisés.
- Est Ensemble veut restaurer et préserver les continuités écologiques qui participent au renforcement des îlots de fraîcheur existants ou à recréer.

L'OAP thématique « Environnement » (volet « Biodiversité, nature et eau en ville) a l'objectif de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Elle cartographie les îlots de chaleur diurnes et nocturne et indique également que les zones les plus sensibles devront préserver de manière prioritaire les espaces libres existants et les végétaliser.

Les aménagements futurs dans ces secteurs 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 a également pour objectif de :

- Développer l'approche bioclimatique des projets d'aménagement et de construction.
- Promouvoir les énergies renouvelables.

Les objectifs environnementaux et énergétiques sont largement développés dans le PLUi en vigueur, notamment ses documents règlementaires via différentes prescriptions qui permettent d'agir sur les consommations d'énergies et les mobilités : **exigences au niveau de la performance environnementale et énergétique pour les constructions nouvelles et rénovations de constructions existantes.**

Extrait du règlement du PLUi en vigueur :

- *« Pour les projets assujettis à la RT « globale » (défini par la loi, correspondant à une rénovation lourde), il est exigé la labellisation BBC Rénovation (ou équivalent soit CEP $\leq$ 104 kWh/an.m²)*
- *Pour les projets assujettis à la RT « par élément » (défini par la loi, correspondant à une rénovation légère), il est exigé une attestation d'une personne qualifiée d'atteinte du niveau équivalent au BBC rénovation sur les éléments concernés, selon un niveau de résistance thermique (défini dans le règlement). »*

Afin de maîtriser les consommations énergétiques provenant du secteur résidentiel et tertiaire, le PLUi d'Est Ensemble (**dispositions communes en toutes zones du règlement en matière de « performances énergétiques et environnementales »**) demande de rechercher la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions.

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.

Tout projet dans le secteur UPba3, créée dans le cadre de la modification simplifiée n°2 devra donc étudier cette possibilité.

À l'échelle du territoire 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 d'Est Ensemble plus résilient face aux effets du changement climatique.

- E - Compensation

Absence de mesure de compensation.

- Autres mesures et actions mises en place à l'échelle de l'EPT Est Ensemble et au niveau national

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble ne pourra pas réduire à elle seule l'effet d'îlot de chaleur urbain, au regard de l'environnement dans lequel le périmètre s'insère.

Cependant, plusieurs actions en cours concourent à l'objectif de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

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 d'action pré-opérationnel en cours de lancement pour traduire l'objectif dans le PLUi et préfigurer la réalisation de travaux d'espaces verts et de désimperméabilisation. Il permettra notamment d'opérationnaliser la mobilisation des 148 ha d'espaces verts potentiels identifiés afin d'atteindre cet objectif.
- **Plan arbres** (présenté à l'automne 2022) qui prévoit la plantation de 20 000 arbres dont environ 1 600 à Bagnolet ;
 - ➔ À titre d'exemple, sur la saison 2022-2023, 713 arbres ont été plantés.
- Depuis l'approbation du PLUi, 3 modifications sont intervenues (Modification Simplifiée N°1, Modification N°1 et Modification N°2) « afin d'augmenter la protection de la nature et les exigences écologiques du PLUi ».
- **Une modification n°3 est en cours avec notamment pour objectifs de :**
 - **Décliner les documents stratégiques de rang supérieur et les études urbaines menées par Est Ensemble au sein du PLUi ;**
 - **Traduire l'ambition de renaturation portée par le territoire au sein du PLUi.**
- Plan Local de Mobilité (PLM) d'Est Ensemble approuvé le 25 juin 2024 ;
- Révision du PCAET (période 2024-2030) : Cette mise en révision s'est faite de manière anticipée pour se conformer aux évolutions réglementaires et prendre en compte la stratégie environnementale de la Métropole du Grand Paris.
Pour Est Ensemble c'est également l'occasion de mettre en œuvre une transition écologique ambitieuse.

- **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** : L'environnement immédiat du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi est amené à évoluer positivement dans les 20 prochaines années avec ce projet.

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, notamment celui de l'enfouissement total des bretelles de l'échangeur A3.**

À l'échelle Départementale, Plan Canopé du Conseil Départementale de Seine-Saint-Denis : Plusieurs plantations sont prévues dans les terres-plains de la rue Adelaïde Lahaye et au début de l'avenue Gambetta, c'est-à-dire **aux abords immédiats du périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi.**

❖ Indicateurs de suivi

Indicateurs	État zéro des indicateurs	Sources des données	Structure en charge du suivi	Fréquence d'établissement	Niveau d'alerte
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	/

7.4 Qualité écologique

❖ Rappel des enjeux

Le périmètre objet de la procédure de modification simplifiée n°2 est déjà bâti (emprise au sol proche de 90%) et n'est pas concerné par les objectifs de trame verte et bleue, ne fait pas l'objet d'un périmètre de protection ou d'inventaire en raison de la qualité écologique de ses milieux et n'est pas concerné par une zone humide. Il n'y a donc pas d'enjeux particuliers identifiés.

❖ incidences

○ Incidences positives

Absence d'incidence positive

○ Incidences 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.

Pour rappel, les zonages naturels comprennent les espaces d'inventaires telles que les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) et des espaces de protection comme les sites Natura 2000 (Directive Habitats et Directive Oiseaux) ou les RNR (Réserve Naturelle Régionale).

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.

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 du PLUi n'impacte pas les réservoirs de biodiversité ni les zones tampons identifiés par le PLUi en vigueur au sein de l'OAP « Environnement ».

○ Incidences mitigées

Absence d'incidence mitigée.

○ Incidences négatives

Absence d'incidence négative.

❖ Mesures

Absence de mesure

❖ Indicateurs de suivi

Absence d'indicateur.

6.5 Consommation foncière

❖ Rappel des enjeux

La Commune de Bagnolet ne dispose pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 est aujourd'hui bâti à 90%. Seule une emprise d'espaces vert de pleine terre d'environ 830 m² existe avec une quinzaine d'arbre. Il y a donc un enjeu à ne pas réduire la part de végétation existante.

Le bâtiment ayant un usage de bureau, dont la demande est en baisse, au contraire de la demande en hébergements étudiants / jeunes actifs, il y a un enjeu à permettre un réemploi de ces deux tours et du socle commun.

❖ incidences

○ Incidences 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'hébergement étudiant (forts).

○ Incidences 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.

Extrait du règlement en vigueur :

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

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, autorisé par l'approbation de cette procédure de modification simplifiée n°2, ne pourra donc que développer la végétation sur le périmètre.

○ Incidences mitigées

Absence d'incidence mitigée.

○ Incidences négatives

Absence d'incidence négative.

❖ Mesures

Absence de mesure.

❖ Indicateurs de suivi

Indicateurs	État zéro des indicateurs	Sources des données	Structure en charge du suivi	Fréquence d'établissement	Niveau d'alerte
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

7.6 Risques et pollutions

❖ Rappel des enjeux

Le périmètre est concerné par certains risques naturels (inondation par remontées de nappe et de retrait gonflement des argiles) et technologiques (risques de 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.**

❖ incidences

○ Incidences positives

Absence d'incidence positive.

○ Incidences 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, les mesures préventives concernent les nouvelles constructions et plus particulièrement de maison individuelle, ce qui n'est pas le cas de la construction occupant la parcelle objet de la présente procédure de modification simplifiée n°2. La construction est déjà existante et bénéficie de fondation profonde.

○ Incidences mitigées

Absence d'incidence mitigée.

○ Incidences négatives

Absence d'incidence négative.

❖ Mesures

Absence de mesure spécifiques dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2.

Cependant, le PLUi en vigueur traite déjà de ces thématiques :

- Il renvoie notamment aux bases de données existantes ;
- Le règlement rappelle que le territoire d'Est Ensemble est traversé par plusieurs voies de communication et canalisations induisant un risque de transport de matières dangereuses. Les zones d'information des transporteurs sont reportées sur le plan des servitudes (SUP). Sur ces zones, tout projet d'urbanisme doit faire l'objet d'une information au transporteur, GRT gaz ou TRAPIL, afin de lui permettre de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ces canalisations et de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.
- 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 ».

❖ Indicateurs de suivi

Indicateurs	État zéro des indicateurs	Sources des données	Structure en charge du suivi	Fréquence d'établissement	Niveau d'alerte
Arrêtés de catastrophe naturelle	Cf. État initial de l'environnement	Géorisques.gov	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.gov	EPT Est Ensemble	5 ans	Dès la première ICPE

7.7 Gestion de l'eau

❖ Rappel des enjeux

Le site est déjà bâti et dispose d'un usage de bureau. Cependant, la procédure de modification simplifiée n°2 introduit la possibilité de réaliser sur le site des Tours Mercuriales de l'hébergement. Il y a donc un enjeu à garantir l'alimentation en eau potable, afin de répondre aux nouveaux besoins, et de traiter les effluents liés à un nouvel usage.

❖ incidences

○ Incidences positives

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.

○ Incidences neutres

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.

○ Incidences mitigées

Absence d'incidence mitigée.

○ Incidences négatives

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.

En effet, les usages prévus dans les deux tours (hébergement hôtelier et hébergements d'étudiants et de jeunes actifs) seront plus consommateurs d'eau que l'usage actuel de bureau.

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.

❖ Mesures

Absence de mesure.

❖ Indicateurs de suivi

Indicateurs	État zéro des indicateurs	Sources des données	Structure en charge du suivi	Fréquence d'établissement	Niveau d'alerte*
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	/

** Ces indicateurs doivent s'évaluer à l'échelle du territoire d'Est Ensemble afin d'observer les tendances globales. De plus, ils sont liés aux usines d'alimentation en eau potables et stations d'épuration qui ne sont pas uniquement destinées au territoire d'Est Ensemble.*

7.8 Gestion des déchets

❖ Rappel des enjeux

Le site est déjà bâti et dispose d'un usage de bureau. Cependant, la procédure de modification simplifiée n°2 introduit la possibilité de réaliser sur le site des Tours Mercuriales de l'hébergement. Il y a donc un enjeu à assurer le traitement des déchets lié à un nouvel usage.

❖ incidences

○ Incidences positives

Absence d'incidence positive.

○ Incidences neutres

Absence d'incidence neutre.

○ Incidences mitigées

Absence d'incidence mitigée.

○ Incidences négatives

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 (Cf. Partie Mesures ci-après) contribueront à réduire le volume global à l'échelle du territoire.

❖ Mesures

Absence de mesure spécifiques 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).

Le cadre réglementaire en vigueur contribuera également à réduire la quantité de déchets. Le Code de l'Environnement prévoit qu'à partir du 31 décembre 2023 tous les acteurs professionnels producteurs ou détenteurs de biodéchets doivent trier et procéder à une valorisation biologique (sans seuil minimum).

Ainsi, l'augmentation du volume de déchets à collecter et à traiter, liée à la procédure de modification simplifiée n°2, sera compensée par une amélioration de systèmes de collecte et de traitement.

❖ Indicateurs de suivi

Indicateurs	État zéro des indicateurs	Sources des données	Structure en charge du suivi	Fréquence d'établissement	Niveau d'alerte*
Tonnage des déchets, notamment recyclés	Cf. État initial de l'environnement	EPT Est Ensemble	EPT Est Ensemble	5 ans	/

* Ces indicateurs doivent s'évaluer à l'échelle du territoire d'Est Ensemble afin d'observer la tendance globale.

7.9 Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000

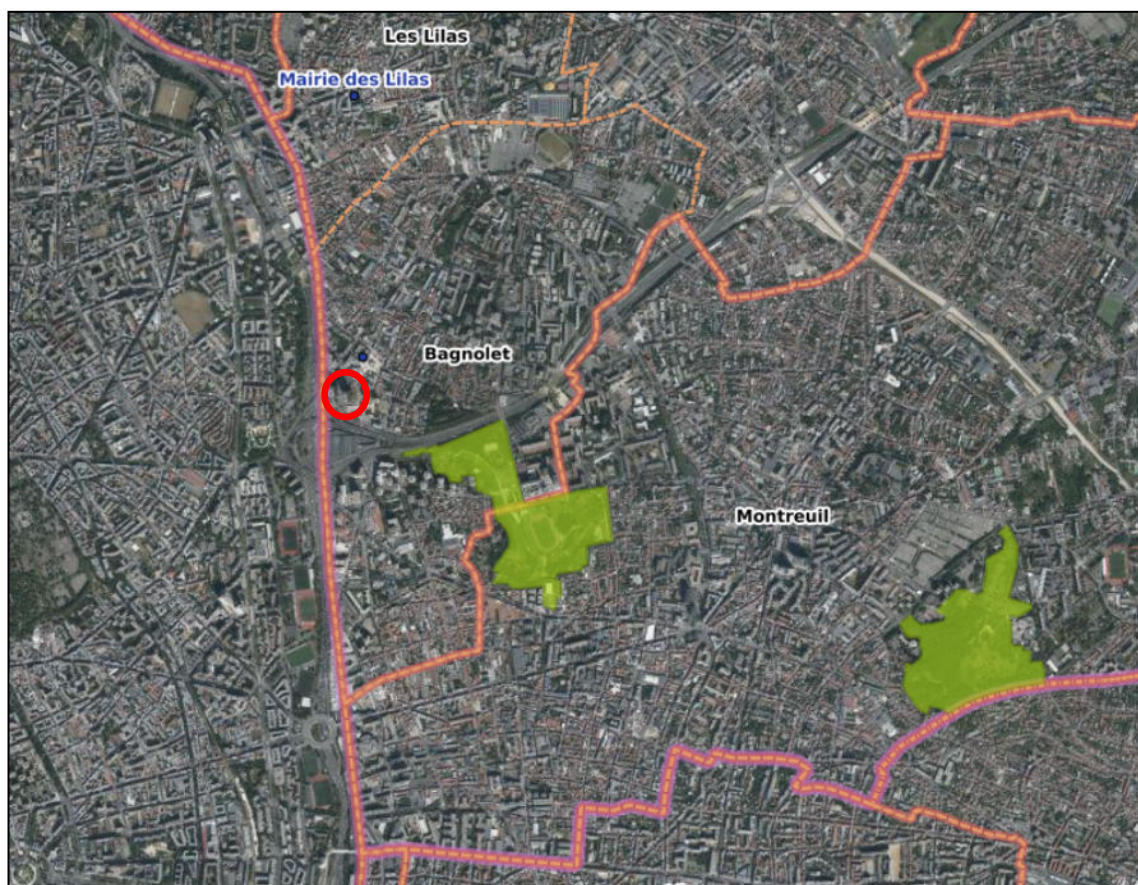
Concernant le réseau Natura 2000, on rappellera que le secteur objet de la modification simplifiée n°2 n'est pas situé dans un site Natura 2000, mais à proximité (environ 350m) du Site Natura 2000 Directive Oiseaux « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR112013) : Parc Départemental Jean-Moulin les Guilands.

Le site Natura 2000 de Seine-Saint-Denis, qui existe depuis le 26 avril 2006, a pour objectif de préserver 12 espèces d'oiseaux rares.

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 seulement 830 m² d'espaces verts de pleine terre et une quinzaine d'arbre en frange ouest) 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 ;
- les dispositions de l'article L.151-19 CU garantissent au minimum le maintien de la végétation existante et interdisent la démolition des tours ;

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



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

6.10 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 va permettre 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).

Dans ce sens, la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble aura une incidence positive d'un point de vue de la vie sociale.