



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à
évaluation environnementale la modification simplifiée n° 2
du plan local d'urbanisme d'Est Ensemble (93)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2024-016
du 28/02/2024**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégalement le 28 février 2024, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023 et 9 novembre 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Est Ensemble approuvé le 4 février 2020 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 28 décembre 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n° 2 du PLUi d'Est Ensemble, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice,

Considérant les éléments suivants :

1. les objectifs de la modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal d'Est Ensemble, consistent à créer un secteur de projet (UPBa3) sur la commune de Bagnolet, afin de permettre la requalification des deux tours Mercuriales, initialement à usage de bureaux, dont l'une sera transformée en résidence hôtelière (850 chambres) et l'autre en résidence étudiante et jeunes actifs (850 chambres) ;
2. les deux tours Mercuriales sont classées en zone UA (secteur d'activités économiques) au PLUi en vigueur, et sont identifiées, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, comme « *patrimoine remarquable – protection forte (niveau 2)* » ;
3. le projet de règlement applicable au secteur de projet (UPBa3) vise à adapter les dispositions actuellement en vigueur sur la parcelle cadastrée Z831 (zone UA) et prévoit désormais spécifiquement que :
 - la sous-destination « hébergements » est autorisée afin de permettre la réalisation de logements étudiants et jeunes actifs ;
 - l'emprise au sol des constructions est fixée à 90 % (contre 80 % dans le PLUi en vigueur), pour permettre la réalisation d'une canopée composée d'auvents soutenus par des poteaux au pied des tours ;

- les règles de nature en ville sont adaptées et imposent une part de 20 % minimum de la superficie du terrain traitée en coefficient de biotope (au lieu de 15 % en pleine terre et 20 % de coefficient de biotope dans le PLUi en vigueur) ;
- le secteur de projet (UPBa3) est concerné par des niveaux élevés de pollutions sonores, liés notamment à la présence de plusieurs infrastructures de transport majeures (l'autoroute A3, le boulevard périphérique et les routes départementales RD38 et RD 208) ; ces pollutions sonores peuvent atteindre des niveaux situés entre 60 et 75 dB(A) Lden, voire être supérieurs à 75 dB(A) Lden (cf. Figure 1) ;



Figure 1: Qualité de l'environnement sonore autour du secteur de projet UPBa3 (carte Bruitparif)

4. la modification simplifiée introduit une destination d'hébergement sur ce secteur, ce qui induit la possibilité d'exposer les personnes hébergées à ces pollutions sonores (850 chambres à destination d'étudiants et jeunes actifs) et donc à un risque fort de dégradation de leur santé ;
5. le dossier ne présente pas de mesures de réduction dans le champ de compétence du document d'urbanisme (distances de recul suffisantes, règles relatives à la configuration intérieure des logements...) et il n'apporte pas la démonstration que les exigences en termes de construction (isolation phonique et acoustique prévues par la réglementation) n'entraîneront pas d'exposition de nouvelles populations aux pollutions sonores et atmosphériques liées au trafic routier ;
6. le secteur de projet (UPBa3) s'implante à proximité immédiate de routes supportant un trafic important, vecteur d'émissions de polluants, notamment de dioxyde d'azote (NO_2) et de particules fines (PM_{10} et $\text{PM}_{2,5}$) ; le dossier, s'appuyant sur les cartes d'Airparif, met en évidence des concentrations de polluants atmosphériques supérieures aux valeurs retenues par l'OMS, qui constitue la référence en matière de santé humaine, actualisées en 2021, pour déterminer les niveaux au-delà desquels la santé humaine est affectée (cf. Figure 2) ;

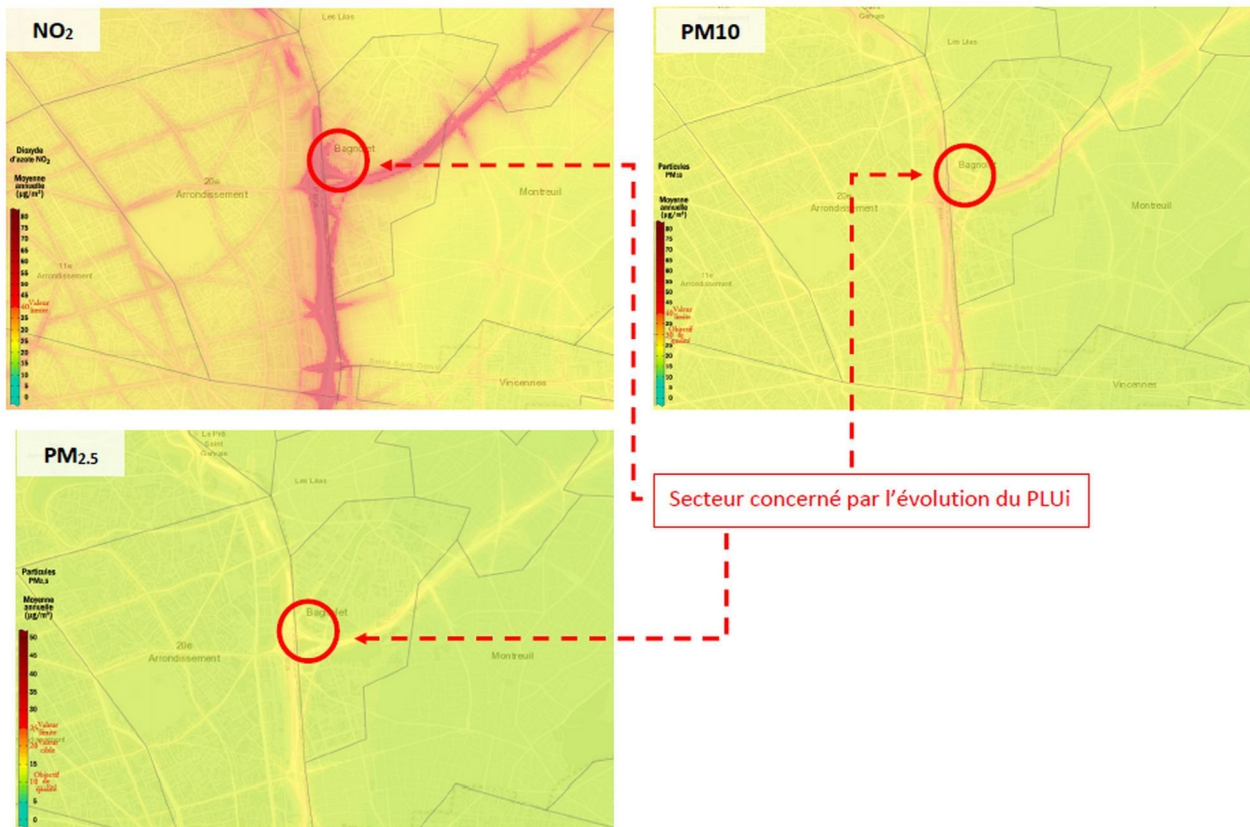


Figure 2: Qualité de l'air autour du secteur de projet UPBa3 (cartes Airparif – bilan annuel de pollution 2022)

7. les mesures pour améliorer le renouvellement de l'air dans les logements et réduire l'impact de la pollution atmosphérique environnante ne sont pas décrites dans le dossier, et 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 ;
8. aucune règle d'implantation des constructions n'est fixée, le coefficient de biotope est adapté à l'occupation actuelle du terrain afin de maintenir les espaces verts existants ; que le dossier ne décrit pas suffisamment l'état initial de l'environnement aux abords du site et les incidences du projet en ce qui concerne le phénomène d'îlot de chaleur urbain (secteur fortement artificialisé) et ne comprend pas une analyse suffisante du cumul de ses effets avec ceux des opérations situées à proximité, en particulier le projet de restructuration de la porte de Bagnolet ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal de Est Ensemble, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, **est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par l'établissement public d'Est Ensemble.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n° 2 du PLUi sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment

sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

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 :

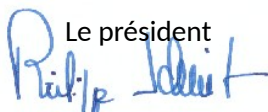
- l'exposition des résidents et usagers actuels et futurs du secteur de projet (UPBa3) aux pollutions sonores et atmosphériques ;
- le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme l'établissement public d'Est Ensemble rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 28/02/2024 où étaient présents :
Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président

Philippe SCHMIT