



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble
à l'occasion de sa révision allégée n°1
(volet patrimoine)**

N°MRAe APPIF-2025-011
du 29/01/2025

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par l'établissement public territorial Est Ensemble (93) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à l'occasion de sa révision allégée (volet patrimoine) et sur son rapport de présentation daté d'octobre 2024.

Le PLUi d'Est Ensemble est soumis, à l'occasion de sa révision allégée n° 1, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 31 octobre 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 29 janvier 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble à l'occasion de sa révision allégée n°1.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Éric ALONZO, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste 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.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

EPT	Établissement public territorial
ERC	Séquence « éviter - réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
ITE	Isolation thermique par l'extérieur
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal

Avis

Créé en 2010 sous la forme d'une communauté d'agglomération, puis devenu le 1^{er} janvier 2016, un établissement public territorial (EPT) de la Métropole du Grand Paris, Est Ensemble regroupe neuf communes du département de Seine-Saint-Denis : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. Il compte 441 048 habitants (Insee, 2022). Le PLUi d'Est Ensemble a été approuvé le 4 février 2020 par délibération de son conseil de territoire. Depuis, le PLUi a connu plusieurs évolutions.

Le présent projet de révision allégée n°1 est dédiée au volet patrimoine du PLUi.

Il fait suite à un diagnostic du patrimoine bâti et paysager. Elle répond aux objectifs principaux suivants :

- accroître le recensement des éléments de patrimoine protégés ;
- harmoniser les protections patrimoniales sur l'ensemble du territoire par un renouvellement des typologies de patrimoine et des règles associées en fonction de leurs particularités ;
- intégrer les enjeux de rénovation énergétique des éléments patrimoniaux, à travers une réglementation spécifique sur les isolations thermiques extérieures (ITE) et sur les panneaux photovoltaïques.

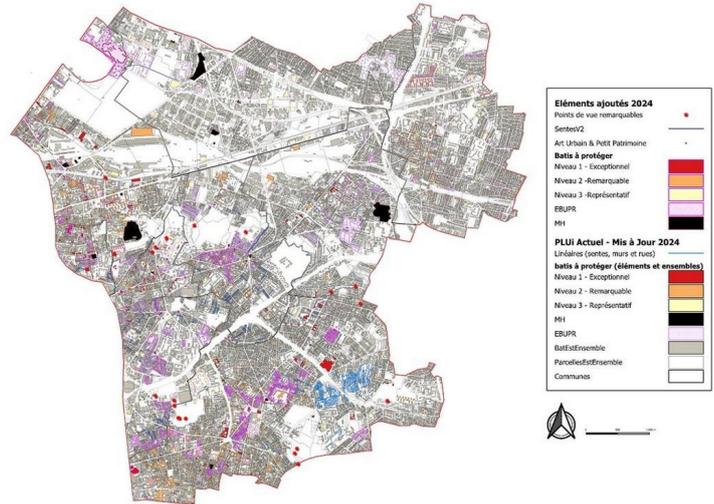


Figure 1: Plan des éléments de patrimoine protégés par la révision allégée du PLUi d'Est Ensemble

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale comprend le diagnostic patrimonial, une justification des choix retenus pour la révision allégée n°1, le règlement par typologie patrimoniale, le plan de repérage des éléments patrimoniaux identifiés, un tableau des adresses concernées, le bilan de la concertation préalable (suivant les modalités établies par délibération du 28 septembre 2021), l'analyse de l'état initial de l'environnement, un résumé non technique, ainsi qu'un rapport répondant aux autres attendus du PLUi au titre de l'évaluation environnementale, en application de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale permet d'analyser les incidences de la procédure sur l'artificialisation des sols, le paysage, le patrimoine naturel et les continuités écologiques, la ressource en eau, les risques et nuisances, l'énergie et le changement climatique. Les incidences sont globalement positives. Pour les incidences négatives, des mesures d'évitement, réduction, compensation (ERC) et d'accompagnement sont proposées.

■ Isolation thermique

S'agissant d'isolation thermique par l'extérieur (ITE), le dossier rappelle que les dispositifs d'ITE « peuvent avoir un grand impact visuel » sur la façade des bâtiments patrimoniaux. Il rappelle que « la matérialité des façades, en particulier pour les typologies marquées par la pierre de taille, la brique ou le béton apparents [...] constituent des matériaux emblématiques de ces typologies et identitaires du territoire. Il en est de même pour certaines typologies davantage concernées par la présence d'éléments métalliques comme pour l'architecture industrielle ou celle des équipements » (rapport de présentation, p. 10).

Le projet de révision « allégée » est toutefois fondé sur « une volonté de ne pas généraliser l'interdiction des ITE, pour des raisons de confort énergétique ». Il prévoit ainsi de modifier le dispositif en vigueur en définissant des règles graduées de manière décroissante en fonction des trois niveaux de protections identifiés par le PLUi³ : niveau 1 : patrimoine exceptionnel, niveau 2 : patrimoine remarquable et niveau 3 : patrimoine représentatif et

3 Cette structure en trois niveaux est la même que celle existant dans la version opposable du PLUi. Elle a seulement redéfini la nomenclature du niveau 1, passant d' « emblématique » à « exceptionnel » (rapport de présentation, p. 7).

des enjeux de leur protection (rapport de présentation, p. 7). Le rapport définit plusieurs niveaux d'interdiction de l'ITE qui permettent de la circonscrire :

- une interdiction plus stricte pour les constructions de niveau de protection 1 pour plusieurs typologies ;
- une interdiction partielle (interdiction en façade sur rue) lorsque la typologie n'est généralement visible que depuis la rue, mais sans enjeu de visibilité de la façade arrière ;
- un respect de la matérialité des façades lorsque celles-ci présentent des matériaux emblématiques de la catégorie (pierre, brique, béton apparent) » (rapport de présentation, p. 10).

Cette démarche, à bien des égards exemplaire, permet d'identifier précisément les enjeux et offre une méthodologie claire sur la prise en compte du patrimoine en matière d'ITE.

■ Les risques naturels

Les risques naturels affectant les éléments de patrimoine protégés (risques d'inondation, risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles, à la dissolution du gypse et à l'existence d'anciennes carrières) nécessitent d'être précisés. Il conviendrait de diagnostiquer la vulnérabilité du patrimoine existant face aux risques naturels identifiés et de déterminer si des mesures d'adaptation de celui-ci sont nécessaires.

L'Autorité environnementale recommande de préciser les risques naturels affectant les éléments de patrimoine protégés et de prendre, le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction de l'exposition à ces risques.

Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme intercommunal du territoire Est Ensemble envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au président de l'établissement public territorial Est Ensemble que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 29/01/2025

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président,**