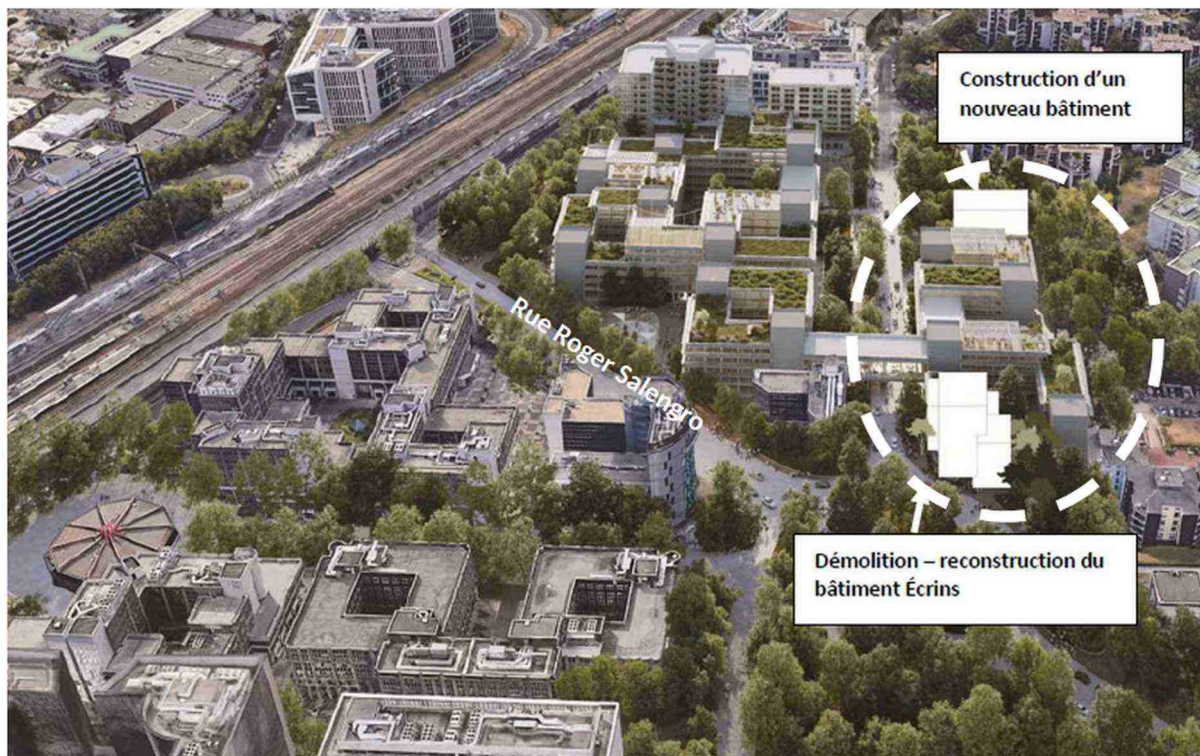




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme intercommunal (PLUi)
de l'EPT Paris Est Marne & Bois (94)
dans le cadre de la déclaration de projet du secteur
« Écrins -Forez-Grisons »**

N°MRAe APPIF-2025-024
du 26/02/2025



Perspective indicative du projet d'aménagement « Écrins-Forez-Grisons » (pointillé blanc MRAe) ; les immeubles qui ne sont pas marqués en blanc ont vocation à être réhabilités).

Le projet fait partie de l'ensemble Salengro, figurant parmi l'un des treize secteurs de la concession d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes, située sur la commune de Fontenay-sous-Bois. Il prévoit notamment l'augmentation de la constructibilité et de la hauteur maximale des constructions, ce qui nécessite la mise en compatibilité du PLUi Paris Est Marne & Bois (rapport de présentation p. 24).

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Paris Est Marne & Bois, porté par l'établissement public territorial (EPT) éponyme, dans le cadre de sa mise en compatibilité par déclaration de projet du secteur Écrins-Forez-Grisons, et son rapport de présentation, daté de novembre 2024, qui rend compte de son évaluation environnementale.

La mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de Paris Est Marne et Bois a fait l'objet d'une évaluation environnementale, après examen au cas par cas, suite à l'avis conforme N° MRAe AKIF-2024-044 du 18/06/2024. Elle concerne la réalisation d'une opération sur le site dénommé Écrins-Forez-Grisons prévoyant la construction d'un bâtiment et la réhabilitation de deux autres, dans le cadre du projet d'aménagement « Val-de-Fontenay / Alouettes ». Le projet vise à transformer ce secteur monofonctionnel, dédié aux activités tertiaires, en un secteur résidentiel.

Pour sa réalisation, les modifications apportées au PLUi portent sur le plan de zonage et le règlement avec la création en zone UZ (secteurs de projet) d'un sous-secteur UZy qui permet de modifier l'emprise au sol des constructions, de diminuer la superficie des espaces végétalisés et de porter la hauteur maximale des bâtiments à 30 mètres. L'OAP sectorielle Fontenay Est intègre désormais des dispositions constructives visant à limiter les nuisances sonores et la pollution atmosphérique.

L'Autorité environnementale constate toutefois que l'analyse de l'état initial reste globalement insuffisante pour qualifier et quantifier les incidences de ce projet. Par ailleurs, au vu de la densification programmée dans cet environnement très dégradé, les mesures envisagées apparaissent insuffisantes au regard des enjeux sanitaires.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- les déplacements et pollutions associés (air et bruit) ;
- le paysage, le cadre de vie et l'adaptation au changement climatique ;
- la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- compléter les dispositions de l'OAP Fontenay Est destinées à éviter, voire diminuer l'exposition aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques des futures populations, en se référant aux valeurs de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) ;
- envisager la prise en compte, dès la phase de programmation du projet, des mesures d'agencement des bâtiments pour favoriser la dispersion des polluants ;
- expliquer comment l'installation d'une crèche peut être compatible avec les dispositions de l'OAP sectorielle Fontenay Est visant à limiter l'implantation d'équipements recevant des publics sensibles ;
- réviser, pour le sous-secteur UZy, les dispositions du règlement pouvant entraîner une diminution de la surface actuelle des espaces végétalisés et conserver un coefficient de biotope au moins égal à l'existant afin de lutter efficacement contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain ;
- chiffrer la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre induites par la mise en œuvre de la stratégie de décarbonation promue par le projet de PLUi.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au président de l'EPT 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.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Mobilités et pollutions (bruit et air).....	12
3.2. Paysage, cadre de vie et adaptation au changement climatique.....	18
3.3. Consommation énergétique et émissions de gaz à effet de serre.....	20
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	21
ANNEXE.....	22
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	23

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 (EPT) Paris Est Marne & Bois (94) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, et sur son rapport de présentation daté de novembre 2024.

Le plan local d'urbanisme de Paris Est Marne & Bois est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, à un examen au cas par cas en application des [articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme](#). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale après avis conforme de la MRAe n°AKIF-2024-044 du 18 juin 2024.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 5 décembre 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis a vocation à 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 le 3 janvier 2025 et sa réponse du 17 février 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 26 février 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.

-
- 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).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice, 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.

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

CBS	Coefficient de biotope par surface
EE	Évaluation environnementale
EPT	Établissement public territorial
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
GES	Gaz à effet de serre
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MGP	Métropole du Grand Paris
Mos	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
PEMB	Paris Est Marne&Bois
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
RCU	Réseau de chaleur urbain
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SNBC	Stratégie nationale bas carbone
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

■ Le projet du secteur « Écrins-Forez-Grisons », objet de la déclaration de projet

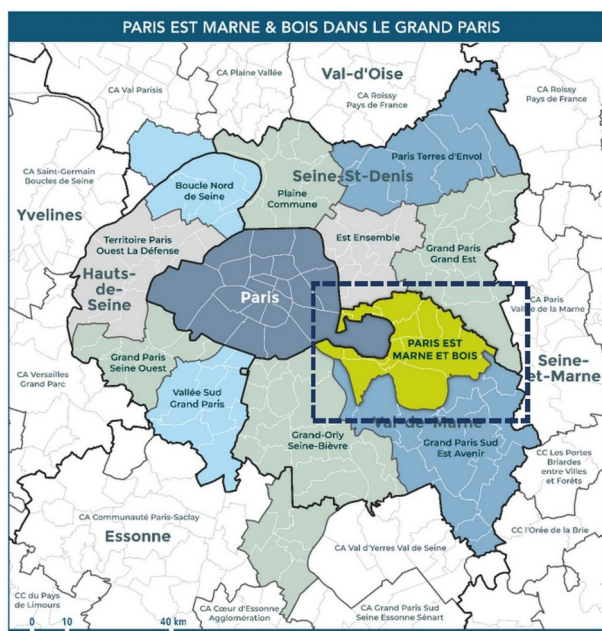


Figure 1 : Localisation de l'EPT Paris Est Marne & Bois (RP p.11)



Figure 2 : Visualisation de l'ensemble Salengro au sein de la concession Val-de-Fontenay Alouettes (EE p.36)

Le projet « Écrins-Forez-Grisons » se situe dans le secteur Salengro au sein du projet d'aménagement Val-de-Fontenay Alouettes (VDFA)³, dans la commune de Fontenay-sous-Bois. La commune accueille 51 812 habitants (Insee 2021) et fait partie de l'établissement public territorial (EPT) Paris Est Marne & Bois (PEMB) qui est l'un des douze territoires de la métropole du Grand Paris (MGP). L'EPT regroupe treize communes⁴ situées dans le nord du département du Val-de-Marne. Le territoire s'étend sur une superficie de 56,3 km² et compte 516 281 habitants (Insee 2022). Le PLUi de Paris Est Marne & Bois a été approuvé le 12 décembre 2023.

Le secteur de projet dénommé « Écrins-Forez-Grisons » s'étend sur une unité foncière d'une superficie d'environ 7 743 m² ⁵, au croisement des rues Salengro et Robespierre. Le site borde la place du Général de Gaulle et se trouve à proximité du futur pôle-gare Val de Fontenay (RER A et E).

Ce quartier est aujourd'hui dédié à un usage de bureaux. Il se compose de trois bâtiments construits en 1977, d'un autre construit en 1991 et d'un parking automobile sur deux niveaux de sous-sols. Cet ensemble est actuellement vacant⁶, du fait principalement de l'obsolescence du bâti (RP p. 12).

3 Un traité de concession d'aménagement a été signé entre la Ville de Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne au Bois en octobre 2017. Par ce traité, la SPL est désignée aménageur de l'opération Val de Fontenay Alouettes.

4 Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Joinville-le-Pont, Le Perreux-sur-Marne, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villiers-sur-Marne et Vincennes.

5 La superficie est de 7 380 m² (RP p.17).



Figure 4 : Localisation du secteur de projet dénommé "Écrins-Forez-Grisons" (pointillé jaune) au sein du secteur Salengro (pointillé noir) - Source Google Maps avec pointillé MRAe



Figure 3 : Le projet Écrins-Forez-Grisons (pointillé blanc MRAe)

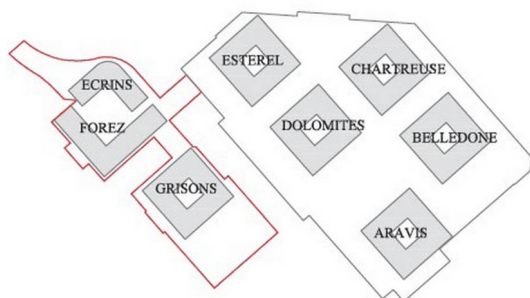


Figure 5 : Bâtiments Écrins-Forez-Grisons au sein du secteur Salengro. (Source : RP p.15)

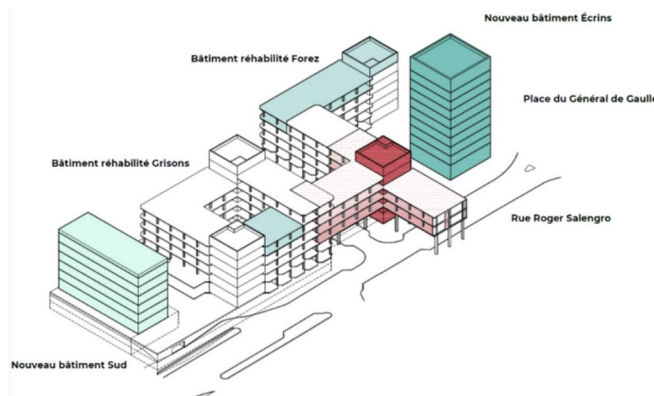


Figure 6 : Perspective indicative du projet portant sur l'ensemble Écrins-Forez-Grisons vue depuis la rue Salengro (RP p. 25)

Le projet du lot « Écrins-Forez-Grisons » est en lien direct avec le projet de requalification de la place piétonne du rond-point du Général de Gaulle et plus largement du secteur de la gare Val-de-Fontenay. L'objectif de ce projet est d'introduire une plus grande mixité fonctionnelle au sein du quartier.

La programmation mixte du projet se traduira par la construction de 11 000 à 14 000 m² de logements, des bureaux, des commerces et un ou plusieurs équipements en rez-de-chaussée, dont une crèche d'environ 45 berceaux (RP p. 31). Les opérations consistent en la réhabilitation d'une partie de l'ensemble immobilier. Le projet comportera également la démolition du bâtiment situé au nord du secteur de projet « Écrins » et la construction de deux nouveaux bâtiments, l'un à la place du bâtiment Écrins et le second au sud du site de projet, sur une partie de l'emprise de la dalle de parking existante (figures 3 et 6 ci-dessus).

Le projet d'aménagement « Val-de-Fontenay Alouettes », dont le territoire de 85 hectares regroupe trois zones d'aménagement concerté (Zac)⁷, a déjà fait l'objet de plusieurs avis de l'Autorité environnementale depuis sa création. Le dernier avis a été délibéré le 24 avril 2024. Dans sa dernière version, tout en conservant la même surface de plancher⁸ (environ 600 000 m²), la programmation du projet a évolué en augmentant la part du sec-

6 À l'échelle du périmètre Val de Fontenay Alouettes, en juin 2024, 30 % des bureaux sont vacants, ce qui représente près de 133 500 m² de locaux vacants (sur les 440 000 m² existants).

7 Zac Auchan-Gare (18 ha), Zac Marais-Pointe-Joncs (9,5 ha) et Zac Marins et Péripole (12 ha).

teur résidentiel, qui passe de 22 % à plus de 43 %, celle des activités économiques ne représentant plus que 52 % de la programmation totale.

■ La mise en compatibilité du PLUi avec le projet

Le projet s'inscrit dans une dynamique de diversification programmatique de la zone, qui doit permettre de répondre aux besoins présents et futurs du quartier. L'évaluation environnementale (p. 23) indique qu'il « *nécessite le changement de destination de la majeure partie des espaces tertiaires en habitat* ». L'objet de la déclaration de projet est de permettre l'évolution du PLUi de Paris Est Marne & Bois autorisant la réhabilitation du secteur « Écrins-Foréz-Grisons », la démolition d'un bâtiment et la construction de deux nouveaux bâtiments (RP p. 46).

Le site Écrins-Foréz-Grisons est situé au sein de la zone UZ⁹ du plan de zonage. Il est divisé entre deux sous-secteurs (UZa et Uzr). Actuellement, les prescriptions du sous-secteur Uzr sont incompatibles avec la réalisation du projet du site Écrins-Foréz-Grisons et les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle intitulée Fontenay Est ne prévoient pas, entre autres, la création d'un bâtiment signal au nord du site. Une modification du zonage, du règlement écrit, et l'actualisation de l'OAP sont donc nécessaires.

Les modifications du plan de zonage consistent en la création d'un nouveau zonage UZy qui se substitue en totalité au zonage Uzr. Le périmètre de la zone UC est également modifié afin d'intégrer le tronçon de la rue Maximilien Robespierre qui appartenait précédemment au sous-secteur Uzr.

Le sous-secteur UZy est doté de règles spécifiques et celles de la zone UZa sont adaptées aux caractéristiques du projet. À ce titre, les principales modifications du règlement sont : l'implantation des constructions sur un même terrain, qui n'est pas réglementée, l'absence de limitation de l'emprise au sol des constructions, la hauteur maximale des constructions, fixée à 30 mètres et enfin la surface d'espaces végétalisés qui ne devra pas être diminuée de plus de 10 % par rapport à la surface existante (RP p. 65).

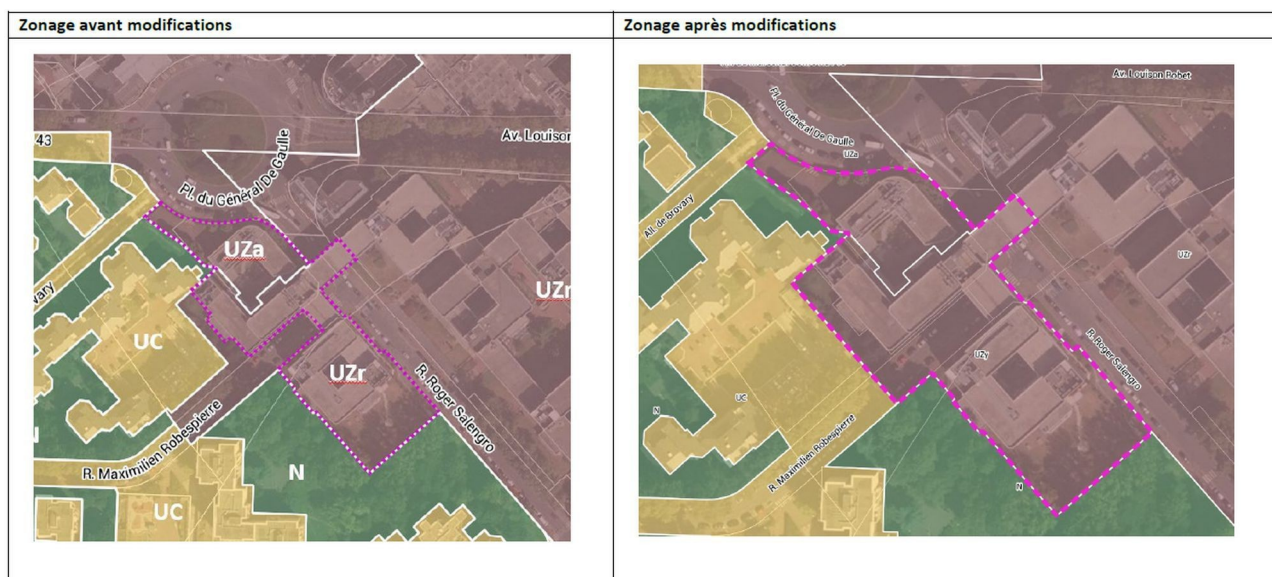


Figure 7 : Modifications du plan de zonage (zone UC et Uzy) prévues par la mise en compatibilité du PLUi (RP p. 72)

L'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle Fontenay Est qui s'étend sur l'ensemble du périmètre de la concession Val de Fontenay Alouettes est complétée par l'énonciation des ambitions spécifiques qui

- 8 La surface de plancher ne comprend ni les murs, ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs notamment), ni les parkings.
- 9 La zone UZ « *rassemble les secteurs de projet du territoire, à des stades plus ou moins avancés* ». Le secteur UZa, est destiné au développement le plus important à proximité du pôle d'échange multimodal de Fontenay-sous-Bois, à vocation de mixité fonctionnelle. UZb est un secteur de transition entre les espaces de développement et les espaces résidentiels. Uzr, correspond au secteur de réhabilitation des constructions existantes. UZx, correspond au secteur d'activité à maintenir.

régissent le projet. Ces principes d'aménagement portent sur la préservation de l'intégrité urbaine et architecturale du secteur, en privilégiant la réhabilitation, l'insertion harmonieuse des constructions par leur implantation, leur architecture et leur volumétrie et sur le traitement qualitatif et végétalisé des espaces libres au sein du périmètre.

Par ailleurs, l'OAP a été assortie de mesures sur l'isolation acoustique et la conception intérieure des constructions pour favoriser la prise en compte de ces nuisances et pollutions dans le projet. Enfin, le périmètre de l'OAP est également légèrement modifié afin d'y intégrer une nouvelle parcelle du projet.

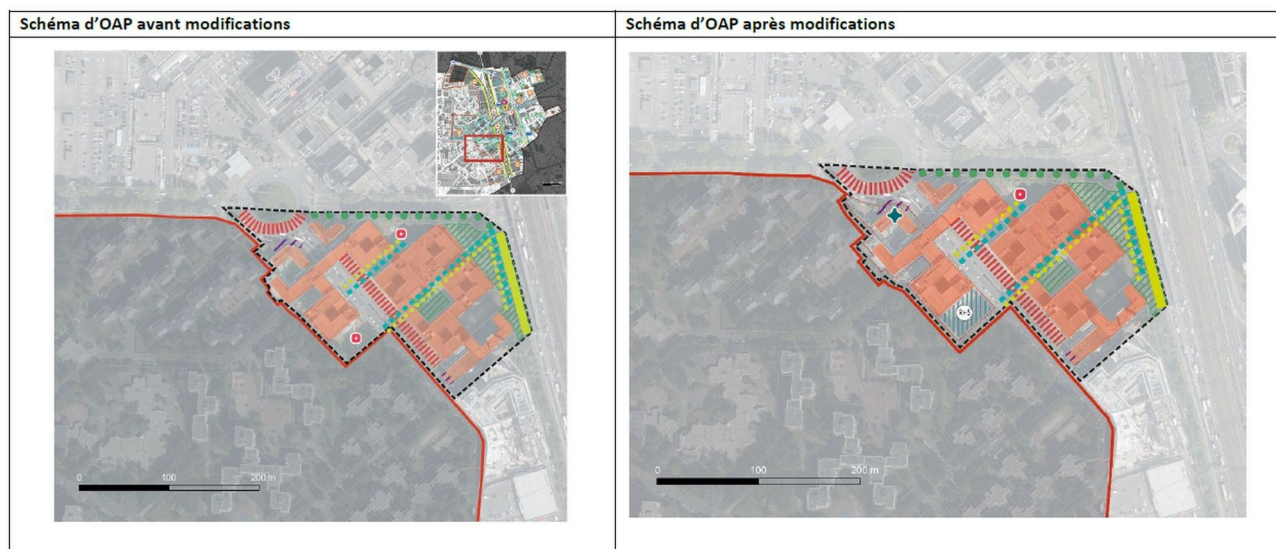


Figure 8 : Modifications du schéma d'orientation de l'OAP Fontenay Est zoomée sur le secteur Salengro prévues par la mise en compatibilité du PLUi (RP p. 70)

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Le dossier (Évaluation environnementale p. 9) indique que, conformément au code de l'urbanisme, une concertation préalable du public sur le projet de mise en compatibilité du PLUi, reposant uniquement sur la mise en place d'un registre, a été lancée à la suite de l'avis conforme de la MRAe du 18 juin 2024 concluant à la nécessité d'une évaluation environnementale.

Les conclusions du bilan de la concertation présenté lors de la séance du conseil de territoire du 15 octobre 2024 ne sont pas reportées dans le dossier. Sans la présentation des résultats de cette concertation, ni de précisions apportées sur les réponses aux questions des citoyens, il n'est pas possible de savoir si les contributions du public ont participé à faire évoluer le projet de PLUi.

(1) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier les résultats de la concertation menée et de préciser si la prise en compte des observations du public a contribué à faire évoluer le projet de PLUi.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont :

- les déplacements et pollutions associés (air et bruit) ;
- le paysage, le cadre de vie et l'adaptation au changement climatique ;
- la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

■ Le résumé non technique

Le résumé non technique se trouve au début de l'évaluation environnementale. Pour l'Autorité environnementale, ce chapitre serait utilement présenté sous la forme d'un fichier distinct pour en faciliter la lecture par le public.

■ L'analyse de l'état initial de l'environnement

Il est indiqué dans le dossier d'évaluation environnementale (p. 24) que les données de l'état initial de l'environnement sont issues du dossier du PLUi Paris Est Marne et Bois approuvé le 12 décembre 2023 et de l'état initial de l'environnement de l'étude d'impact de l'opération Val de Fontenay - Alouettes, réalisée en juillet 2023 et actualisée en octobre 2024, et que « le contexte global n'ayant pas connu de changement notable, la plupart des données utilisées pour la constitution de ces dossiers demeurent valides ».

Les périmètres d'étude de ces données sont donc plus larges que celui du secteur de l'opération. Contrairement à ce qu'indique le dossier, l'état initial n'est pas suffisamment focalisé sur le secteur Salengro. L'analyse des incidences potentielles sur le secteur de projet révèle certaines lacunes et certaines analyses proposées sont incomplètes (absence de description fine des caractéristiques environnementales et sanitaires du site, permettant de caractériser les incidences relevées).

■ L'analyse des incidences et les mesures proposées

L'analyse des incidences probables notables de la mise en compatibilité du PLUi et les mesures envisagées pour les prendre en compte sont déclinées par enjeux environnementaux sous forme de tableau (EE p. 100 à 104). Les mesures permettant d'éviter ou de réduire les incidences identifiées sont adaptées aux enjeux et traduites de manière réglementaire dans le PLUi. Cependant, l'ambition de certaines dispositions reste trop souvent insuffisante et l'efficacité de leur mise en œuvre n'est pas démontrée (traitement du bruit, de la pollution de l'air, lutte contre le réchauffement climatique...). Certaines thématiques nécessitent d'être approfondies, notamment l'analyse des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées lors de la mise en œuvre des dispositions projetées.

■ Le dispositif de suivi

Il est mentionné que des indicateurs de suivi ont été déterminés en lien avec les possibilités d'évaluation de l'état futur par les différents acteurs en phase de mise en œuvre du projet. Les indicateurs de suivi consignés dans un tableau (EE p. 119) ne sont pas tous dotés de valeurs initiales permettant de suivre leur évolution dans le temps, ne comportent pas de valeurs cibles ni de calendrier, ce qui ne permet pas non plus de connaître les objectifs poursuivis, ni de déclencher d'éventuelles mesures correctives dans le cas où la trajectoire initialement définie ne serait pas respectée.

(2) L'Autorité environnementale recommande de doter tous les indicateurs de suivi de valeurs initiales, d'un calendrier et de valeurs cibles afin d'apprécier les effets de la modification du PLUi et de prévoir des mesures correctives à mettre en œuvre dans le cas où la trajectoire initialement définie ne serait pas respectée.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du PLUi de PEMB avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence.

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine Normandie 2022-2027 et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Marne Confluence ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris approuvé le 13 juillet 2023 ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Paris Est Marne & Bois.

L'analyse de compatibilité est scindée en plusieurs parties au sein du dossier, ce qui ne rend pas sa lecture aisée. Cependant, les modifications du PLUi résultant de la déclaration de projet sont bien examinées au regard des principales dispositions, orientations et objectifs des documents de rang supérieur.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu du point de vue de l'environnement (RP p. 27) montrent la manière dont le projet s'inscrit dans les principes fondamentaux qui structurent l'aménagement de la concession Val de Fontenay - Alouettes.

L'Autorité environnementale note avec intérêt que le dossier signale « *parmi ces partis-pris, le fait de conserver une partie de l'héritage du secteur et de s'appuyer sur ses qualités urbaines pour diversifier ses fonctions sans pour autant s'engager dans une logique de table rase qui n'est pas souhaitable, ni au plan urbain, ni au plan de la transition énergétique* » (OAP p. 2).

Cependant, le dossier n'explique pas les raisons de l'évolution de la programmation qui a pour conséquence d'exposer de nouvelles populations aux pollutions et nuisances sonores très importantes dans l'ensemble de ce secteur.

De même que dans l'avis n° MRAe APPIF-2023-026 du 23 mars 2023 sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal Paris Est Marne & Bois (94), l'Autorité environnementale rappelle que le dossier doit justifier le dimensionnement du projet et en particulier les besoins d'extension de l'urbanisation, en démontrant que les choix retenus dans le cadre du projet de PLUi l'ont été au regard de leur impact sur l'environnement et la santé humaine.

(3) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus dans le cadre du projet de PLUi, en présentant les solutions de substitution raisonnables examinées et leur comparaison au regard des objectifs de protection de l'environnement et de la santé humaine.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Mobilités et pollutions (bruit et air)

■ Déplacements

Avec la gare de RER Val de Fontenay (lignes A et E) et un réseau de bus important, le quartier bénéficie déjà d'une bonne desserte en transports en commun. L'arrivée prochaine de la ligne de métro M15 et le prolongement du tramway 1 reliant Noisy-le-Sec à Val de Fontenay, ainsi que le déploiement du transport collectif en site propre (TCSP) « bus bords de Marne » viendront renforcer l'offre existante.

Le dossier note cette très bonne desserte en transports collectifs. Mais, les situations actuelles et projetées ne sont pas suffisamment caractérisées et en l'état des informations du dossier, il n'est pas possible d'évaluer précisément les incidences du projet sur les mobilités au regard de données telles que le nombre de résidents projetés.



Figure 9 : Extrait du schéma de composition de l'OAP Fontenay Est montrant la desserte en transports collectifs du secteur Écrins-Foréz-Grisons et le principe d'un stationnement vélo à l'endroit du vélo figurant dans l'image - Source OAP p. 10 annoté MRAe (localisation du quartier en pointillé noir)



Figure 10 : Extrait du zoom sur le quartier Salengro de l'OAP Fontenay est. Les cheminements destinés aux modes actifs y sont notés mais pas celui des stationnements vélos - Source OAP p. 14

Le dossier note cette très bonne desserte en transports collectifs. Mais, les situations actuelles et projetées ne sont pas suffisamment caractérisées et en l'état des informations du dossier, il n'est pas possible d'évaluer précisément les incidences du projet sur les mobilités au regard de données telles que le nombre de résidents projetés.

S'agissant des modes actifs, les informations sur les conditions d'accès aux transports en commun via des cheminements sécurisés et sur les stationnements destinés aux vélos sont trop succinctes. En outre, le rapport de présentation (p. 20) mentionne « *un manque d'aménagements* » des cheminements piétons et pistes cyclables au sein du quartier. Bien que l'enjeu annoncé soit de « *favoriser la pratique des mobilités douces du quartier à travers l'aménagement d'infrastructures dédiées : pistes cyclables, cheminements piétons* », l'Autorité environnementale n'identifie pas de dispositions en faveur du développement de ces mobilités et notamment de mesures visant le stationnement des vélos, en particulier dans les espaces publics, ni la continuité des aménagements piétons et cyclables. L'Autorité environnementale observe que le dossier indique simplement que « *l'article UZ18 ne nécessite pas de mise en compatibilité puisque le projet sera conforme avec les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au stationnement des vélos dans les projets* ».

Le site Salengro a pour particularité que les huit bâtiments principaux qui composent le secteur sont interconnectés par des jonctions constituées de ponts. Le règlement prévoit de préserver ces cheminements afin d'encourager la mobilité piétonne et de contribuer à l'amélioration du cadre de vie en renforçant la connexion du bâti. Pour une meilleure appréhension de ces cheminements, le dossier devrait présenter un schéma de ce réseau de circulations qui avait originellement pour vocation d'assurer une continuité des espaces de travail. Il devrait également décrire comment les nouveaux espaces résidentiels seront interconnectés et préciser si ces ponts sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et perçus comme sûrs quelle que soit l'heure ou comme susceptibles d'être utilisés seulement en journée.

L'Autorité environnementale considère que la mise en compatibilité du PLUi devrait être l'occasion d'une étude affinée des conditions de déplacements et du report modal escompté du projet. L'objectif est non seulement, de définir des mesures plus précises de réduction du trafic motorisé, relevant du champ de compétence du PLUi et notamment de l'OAP, mais aussi de définir la trame cyclable et piétonne dans le projet de PLUi (trame locale connexions et continuité).

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'analyse de l'état initial et de l'état projeté en fournissant des données sur le nombre de résidents, l'accessibilité aux transports en commun depuis le secteur « Écrins-Forez-Grisons » et l'évolution de la part modale des déplacements ;
- définir une trame piétonne et cyclable et son articulation avec les maillages alentour ;
- dimensionner l'offre de stationnement vélos afin d'encourager le report modal vers les modes actifs et, par ailleurs, vers les transports en commun ;
- représenter le réseau qui connectera entre eux les bâtiments du secteur Salengro et décrire leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite notamment lorsqu'il s'agit des jonctions constituées de ponts.

■ Nuisances sonores

Une étude acoustique a été effectuée à l'échelle de la concession Val de Fontenay - Alouettes en octobre 2020. La cartographie du bruit de l'état initial réalisée dans le cadre de cette étude sur le secteur Auchan-Gare, a été réutilisée pour visualiser l'ambiance sur le site Salengro.

La conclusion de cette étude proposée page 20 du rapport de présentation relève que « les niveaux calculés sont [...] représentatifs d'une ambiance sonore préexistante modérée¹⁰ ». Cette conclusion ne correspond pas au contexte du secteur « Écrins-Forez-Grisons ». En effet, la caractérisation des nuisances sonores du secteur figure à la page 50 de l'évaluation environnementale qui signale un environnement sonore « très dégradé » dans une zone tampon de 150 mètres environ autour de l'A86. Les cartes sonores ci-dessous confirment cet état et montrent des niveaux sonores supérieurs à 65 dBA de jour, à proximité de cet axe¹¹.



Figure 11 : Niveau de bruit routier de jour-soir-nuit (Lden) supérieur à 65 et 70 dB (A) dans le secteur Écrins-Forez-Grisons - Source Bruitparif avec localisation du secteur (pointillé noir) MRAe



Figure 12 : Niveau de bruit routier de nuit supérieur à 55 dB (A) dans le secteur Écrins-Forez-Grisons - Source Bruitparif avec localisation du secteur (pointillé noir) MRAe

L'évaluation environnementale ne caractérise pas suffisamment les incidences de l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores. Le rapport de présentation (p. 26) indique que « le projet s'appuiera (...) sur la localisation adaptée des pièces de vie et sur l'isolation acoustique des constructions ». L'Autorité environne-

10 Une zone est considérée en ambiance sonore modérée si le niveau de bruit ambiant existant à deux mètres en avant des façades des bâtiments visés avant la réalisation de l'aménagement projeté est tel que les deux conditions suivantes soient réunies : • LAeq (6h-22h) < 65 dBA • LAeq (22h-6h) < 60 dBA.

Le niveau LAeq est la grandeur définie dans la norme NF S 31-110 (Norme NF S 31-110 « Caractérisation et mesurage des bruits de l'environnement – Grandeurs fondamentales et méthodes générales d'évaluation ») : « Le niveau équivalent LAeq d'un bruit variable est égal au niveau d'un bruit constant qui aurait été produit avec la même énergie que le bruit perçu pendant la même période. Il représente l'énergie acoustique moyenne perçue pendant la durée d'observation ».

11 Lden : niveau sonore moyen pondéré pour une journée divisée en 12 heures de jour, en 4 heures de soirée avec une majoration de 5 dB et en 8 heures de nuit avec une majoration de 10 dB (day-evening-night). Ces majorations sont représentatives de la gêne ressentie dans ces périodes (source : bruitparif.fr).

mentale observe toutefois que le projet de règlement modifié (p. 10) indique seulement que « *dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transports terrestres : les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret* ». En indiquant que les aménagements respecteront la réglementation, le dossier ne prévoit pas de mesure additionnelle mais reproduit une condition réglementaire ; il ne propose donc pas de mesures d'évitement et réduction à la hauteur de l'enjeu. Le PLUi ne rappelle pas non plus l'obligation de respecter les règles associées au classement départemental des infrastructures de transport bruyantes¹². L'Autorité environnementale rappelle à cet égard la responsabilité de l'autorité compétente pour prendre toutes dispositions nécessaires à la promotion d'un urbanisme favorable à la santé, en particulier en ce qui concerne l'exposition des populations au bruit¹³. Cela pourrait se traduire dans une OAP transversale consacrée à la santé humaine à l'instar de ce que pratiquent déjà d'autres EPT dans leurs PLUi. La consultation de la cartographie des mois d'espérance de vie en bonne santé perdus du fait de l'exposition au bruit montre des inégalités entre les secteurs (6 à 9 mois dans certains, 15 à 18 mois dans d'autres – cf. figure 13).

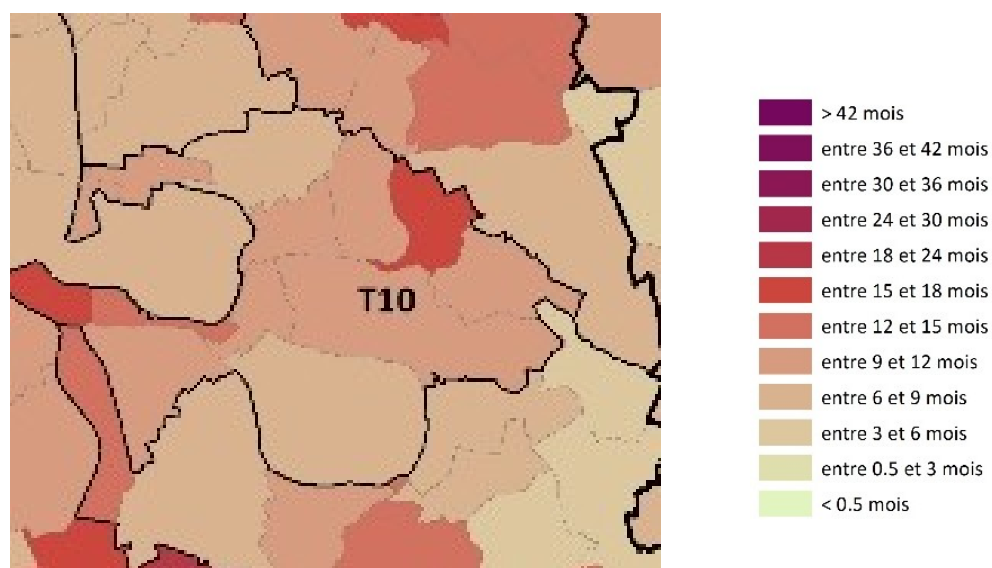


Figure 13: Carte représentant le risque sanitaire individuel lié au bruit cumulé des transports en mois d'espérance de vie en bonne santé perdus en moyenne par habitant - centré sur l'EPT PEM&B (T10), source BruitParif

(5) L'Autorité environnementale recommande :

- d'engager une nouvelle campagne de mesures afin de qualifier plus finement l'ambiance sonore sur le secteur du projet ;
- de compléter l'OAP Fontenay Est par des dispositions précises destinées à éviter, voire diminuer l'exposition aux nuisances sonores des futures populations, notamment les populations sensibles, en se référant en la matière aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé ;
- de créer une OAP santé humaine permettant d'exprimer la volonté de l'établissement public territorial d'appeler les porteurs de projet à prendre, dès l'élaboration des opérations, des dispositions de nature à éviter l'accroissement des risques pour la santé humaine des futurs utilisateurs.

12 À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. j pour les routes), les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1 la plus bruyante à la catégorie 5. La mesure de bruit est exprimée en décibels acoustiques (dB(A)) en séparant le niveau moyen en journée (LAeq (6h-22h)) et de nuit (LAeq (22h-6h)).

13 On peut utilement se référer à ce propos aux lettres d'information de la MRAe d'Île-de-France sur les pollutions sonores et les secteurs de projet (OAP).

■ Pollution atmosphérique

Le dossier indique seulement que les normes concernant la qualité de l'air sont dépassées pour le NO₂ aux abords de l'A86 et des principales infrastructures routières (RP p. 21) et que le secteur Salengro présente une qualité de l'air très dégradée. Ces informations, confirmées sur la carte ci-dessous, sont issues d'une étude sur la qualité de l'air réalisée à l'échelle de la concession Val-de-Fontenay en juillet 2023 (étude non jointe au dossier). Elles sont insuffisantes pour caractériser finement l'état initial du site.

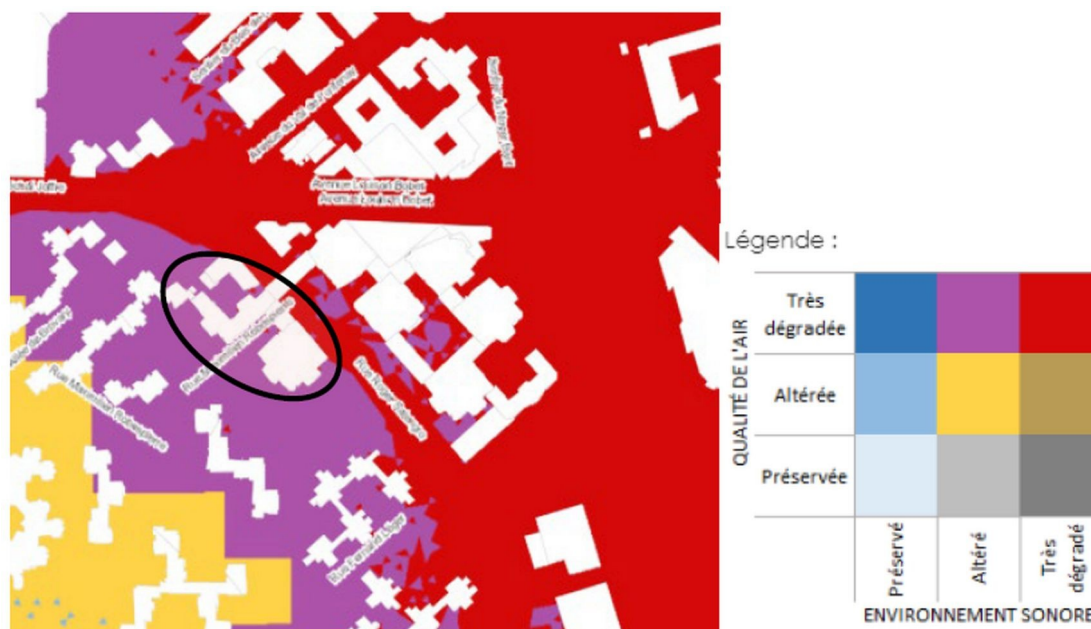


Figure 14 : Extrait de la carte Bruitparif/Airparif des enjeux croisés nuisances sonores et qualité de l'air dans le secteur Salengro – Source : Bruitparif ; Airparif (EE p.62)

Le projet se traduisant par l'exposition de nouvelles populations aux pollutions atmosphériques, et au regard de la sensibilité du site, il convient de quantifier les concentrations des différents polluants auxquelles seront exposés les futurs habitants et de les comparer aux valeurs de référence l'OMS au-delà desquelles la santé est altérée par la pollution atmosphérique. Ces valeurs, définies en moyenne annuelle de concentration, sont notamment pour les PM₁₀, 15 µg/m³, pour les PM_{2,5}, 5 µg/m³, pour le NO₂, 10 µg/m³. L'Union européenne vient de son côté d'adopter la révision de la directive pour la qualité de l'air afin de s'inscrire dans une trajectoire tendant à prendre en compte les valeurs retenues par l'OMS au plus tard en 2030. La valeur annuelle pour le NO₂ y est de 20 µg/m³.

Pour répondre à ces enjeux sanitaires, l'OAP sectorielle Fontenay Est préconise des mesures constructives pour les nouveaux bâtiments, consistant à installer « les prises d'air extérieur sur la façade non exposée à la source de plus grande émission ». Avec une qualité de l'air très dégradée sur l'ensemble du secteur, l'efficacité de ce système de ventilation nécessite d'être évaluée, afin de garantir qu'il permettra de limiter de manière satisfaisante l'exposition des nouvelles populations résidant sur le site aux pollutions atmosphériques.

L'évaluation environnementale (p. 26) indique en outre que « le projet s'appuiera (...) sur la localisation adaptée des pièces de vie et sur l'isolation acoustique des constructions. Ces mesures permettront d'assurer le confort des logements et des bâtiments tout au long de l'année ». Mais l'Autorité environnementale n'a pas identifié de dispositions adaptées dans l'OAP sectorielle ou le règlement.

Il est rappelé dans le dossier qu'il n'est pas du domaine de compétences du PLUi d'agir sur l'A86. L'Autorité environnementale en convient, mais elle signale qu'il est du domaine du PLUi de prescrire des mesures d'agencement des logements à l'intérieur des bâtiments dans le but de réduire l'introduction dans les logements des polluants issus de cet axe autoroutier dès la phase de programmation. L'Autorité environnementale indique par ailleurs qu'il revient à l'autorité de gestion de l'autoroute A86 de rechercher les mesures adéquates de réduction des nuisances à la source, notamment par l'abaissement de la vitesse autorisée.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale (p. 83) mentionne que « *l'impact des nuisances et pollutions lié à la proximité avec l'A86 ne peut pas être totalement évité* », par conséquent l'OAP sectorielle Fontenay Est « *cherche à éviter l'implantation d'activités recevant des publics dits sensibles* ». L'Autorité environnementale rappelle que le projet prévoit l'accueil d'une crèche de 45 berceaux en rez-de-chaussée des bâtiments et s'interroge sur la compatibilité de l'implantation de cet équipement public avec les préconisations de l'OAP, qui n'est pas démontrée.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- caractériser plus finement la qualité de l'air du secteur Salengro en comparant notamment les niveaux de pollutions atmosphériques aux valeurs de l'OMS ;
- évaluer l'efficacité des mesures constructives relatives au système de ventilation des bâtiments ;
- prévoir des dispositions relatives à l'agencement des pièces de vie de manière à limiter l'impact des nuisances sonores dans les logements ;
- envisager la prise en compte, dès la phase de programmation du projet, des mesures d'agencement des logements dans les bâtiments pour réduire les polluants atmosphériques ;
- expliquer comment l'installation d'une crèche peut être compatible avec les dispositions de l'OAP sectorielle Fontenay Est visant à limiter l'implantation d'équipement recevant des publics sensibles.

(7) L'Autorité environnementale recommande à l'autorité de gestion de l'autoroute A86 de prendre des mesures de réduction du bruit à la source par des mesures de réduction de vitesse en particulier sur les portions longeant les quartiers densément peuplés.

3.2. Paysage, cadre de vie et adaptation au changement climatique

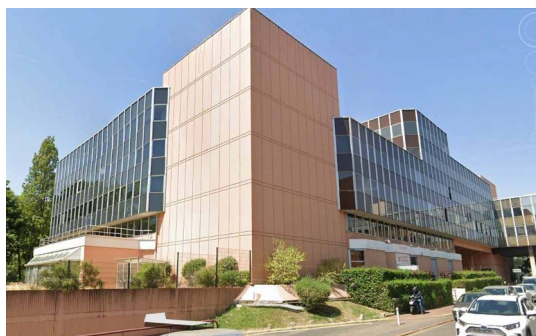


Figure 16: Bâtiment "Grisons" - Source Google Street view



Figure 15: EE p 24 modification de l'intégrité architecturale et urbaine prévue de l'ensemble Salengro par l'addition des deux nouvelles constructions qui viendront encadrer le projet au nord et au sud - RP p 24 .

L'Autorité environnementale note avec intérêt le parti pris de réhabilitation qui est celui du projet. Le dossier (OAP p, 5), indique à cet égard que « certains des quartiers de Fontenay Est sont hérités d'une façon de faire la ville que nous ne reproduirons pas aujourd'hui. Mais la trajectoire à prendre pour réduire les émissions carbone enjoint à privilégier la réhabilitation, le réemploi des matériaux et la désartificialisation des sols.

L'OAP (p. 12) explique que « le site de Salengro est un ensemble tertiaire en renouvellement. Son architecture proliférante, inscrite dans une trame à 45 degrés, caractérise l'urbanisme du quartier d'affaires développé entre les années 1970 et 1980. Les cours et terrasses qui en résultent développent un rapport singulier à l'espace public et ménagent des ambiances privilégiées en cœur d'îlot [...] le principe dominant présidant à l'aménagement de ce secteur est la réhabilitation, afin de préserver l'intégrité urbaine et architecturale de l'ensemble Salengro et d'en valoriser les qualités. »

Décrit comme étant initialement pensé comme un quartier d'affaires, le projet cherche à développer une programmation diversifiée, préconisée par l'OAP sectorielle Fontenay Est, « plus adaptée aux enjeux et attentes contemporaines ». Le règlement prévoit l'animation des rez-de-chaussée qui sont actuellement « assez peu vitrés et donc peu ouverts à l'espace public » et qui constituent un enjeu déterminant pour les futurs usagers du quartier (EE p. 79). Sur ce point, la mise en compatibilité du PLUi ne remet pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui vise à œuvrer pour améliorer les conditions du cadre de vie (EE p. 91).

Le cadre paysager est caractérisé par « un manque de cohérence paysagère avec des ensembles architecturaux et urbains juxtaposés sans réflexion d'ensemble sur leur insertion globale dans le paysage urbain du quartier, à l'image de l'ensemble Salengro et du bâtiment Écrins » (RP p. 20). En fixant une hauteur maximale à 30 mètres en zone Uzy du PLUi, « le bâtiment implanté sur la place du Général Charles de Gaulle (à la place du bâtiment Écrins) aura vocation à constituer une émergence dans le paysage urbain environnant » (RP p.24). Sans perspective du bâtiment prise depuis la place du Général Charles de Gaulle, il n'est pas possible de s'assurer de la bonne « intégration des nouvelles constructions dans l'environnement paysager », comme le préconise l'évaluation environnementale p.78.

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- représenter le réseau de circulations qui connectera les bâtiments du secteur Salengro et décrire leur accessibilité notamment lorsqu'il s'agit des jonctions constituées de ponts sur pilotis ;
- réaliser des perspectives depuis la place du Général de Gaulle figurant un bâtiment d'une hauteur de 30 mètres (à la place du bâtiment Écrins) afin d'évaluer son intégration dans l'environnement paysager.

Le dossier mentionne que « la présente mise en compatibilité n'engendre pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. La mise en compatibilité concerne un secteur fortement artificialisé avec une qualité écologique faible » (RP p. 90). La superficie totale du site est de 7 380 m² dont 44,4 % d'espaces libres (3 280 m²) et 55,5 % d'emprise bâtie (4 100 m²). À l'échelle du site de projet, les espaces végétalisés (y compris espaces verts sur dalle et espaces de pleine terre) représentent environ 2 250 m² soit 30,5 % du site. Les espaces de pleine terre (892 m² environ à l'échelle du site) sont majoritairement situés en zone UZa (764 m²) (RP p. 17).

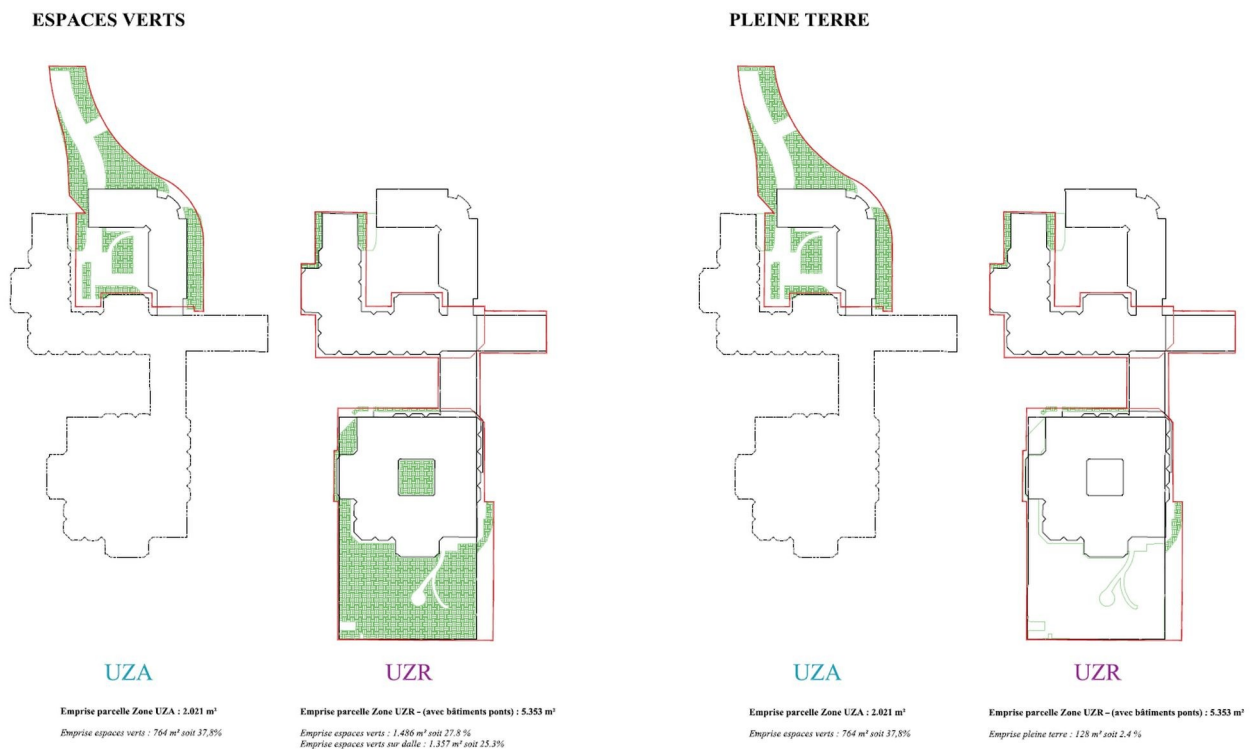


Figure 17 : Visualisation des espaces verts et des espaces de pleine terre présents avant projet sur le secteur « Écrins-Forez-Grisons » (RP p.17)

La programmation envisage une densification en hauteur plutôt qu'en extension du nouveau bâtiment en lieu et place du bâtiment Écrins afin de limiter l'emprise au sol et libérer de l'espace au sol.

Cependant, la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLUi de Paris Est Marne et Bois ajoute la règle suivante pour le sous-secteur UZy : « La surface d'espaces végétalisés ne devra pas être diminuée de plus de 10 % par rapport à la surface existante ». Or, dans les dispositions du sous-secteur UZr du PLUi en vigueur, « une amélioration de 10 % minimum des espaces végétalisés par rapport à l'existant doit être atteinte ». Les nouvelles dispositions prévues du sous-secteur UZy sont donc moins ambitieuses en matière de végétalisation et permettent une diminution de la surface végétalisée existante.

L'Autorité environnementale souhaite avoir la confirmation que « les surfaces actuellement végétalisées seront requalifiées et agrandies ». En effet, les modifications du règlement qui imposent pour le sous-secteur Uzy un coefficient de biotope correspondant à 20 % de la surface de terrain peuvent se traduire par une perte de surface des espaces verts qui recouvrent actuellement 27,8 % du secteur UZr.

Par ailleurs, le rapport de présentation (p. 19) décrit « un site présentant des températures des espaces extérieurs en période estivale plus importantes que les moyennes communales, sans doute causées par l'imperméabilisation importante du secteur ». Cet enjeu de résilience face au changement climatique a bien été identifié, par conséquent, il est contradictoire que le projet puisse entraîner une perte d'espaces végétalisés en imposant un coefficient de biotope¹⁴ minimal permettant une végétalisation inférieure à l'état existant et en tolérant une perte de 10 % des espaces verts actuels. L'Autorité environnementale considère que ces mesures ne permettent pas de réduire efficacement les incidences négatives potentielles concernant les îlots de chaleur urbains évoqués dans l'évaluation environnementale (p. 104).

(9) L'Autorité environnementale recommande de réviser, pour le sous-secteur UZy, les dispositions du règlement pouvant entraîner une diminution de la surface des espaces végétalisés actuelle, et de conserver un coefficient de biotope au moins égal à l'état existant afin de lutter efficacement contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain particulièrement important dans le secteur Salengro.

3.3. Consommation énergétique et émissions de gaz à effet de serre

Le PLUi est l'occasion d'inscrire le territoire dans la trajectoire nationale et régionale de réduction des gaz à effet de serre et d'atténuation du changement climatique. La démarche de projet a pour objectif la construction bas carbone. Il s'agit notamment de réduire les émissions de gaz à effet de serre produites par la réhabilitation, la démolition et la construction des bâtiments (RP p. 26).

Le dossier rappelle la stratégie structurée autour de deux principes complémentaires permettant d'atteindre, à horizon 2050, les objectifs de neutralité de carbone (issus de la stratégie nationale bas carbone (SNBC)¹⁵). La prise en compte de ces enjeux figure dans l'OAP sectorielle Fontenay Est. Il est indiqué (RP p. 34) que « le projet bénéficiera d'un « budget carbone » maximum, visant à limiter les émissions de gaz à effet de serre à ne pas dépasser à la fois lors des travaux, puis lors de la vie de l'ensemble réhabilité ». Cependant, l'Autorité environnementale constate que les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre (GES) prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par le projet de PLUi, ne sont pas évaluées dans le dossier. Il aurait été intéressant de partager également les informations tenant au budget carbone du projet.

La stratégie de décarbonation visant à limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à l'opération se traduit par la mobilisation du réseau de chaleur urbain (RCU) local. Le raccordement à ce réseau de chaleur permettra de garantir le recours à une énergie faiblement carbonée (géothermie) comme le confirme le dossier. Ces mesures devraient permettre de réduire les incidences du projet en termes d'émissions de gaz à effet de serre (GES) et sont compatibles avec le programme d'actions du PCAET Paris Est Marne & Bois.

(10) L'Autorité environnementale recommande de chiffrer la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par la mise en œuvre de la stratégie de décarbonation promue par le projet de PLUi révisé concernant notamment la réhabilitation et démolition des bâtiments et le raccordement au réseau de chaleur urbain .

Le dossier (RP p. 27) indique que « les bâtiments existants au sein de l'ensemble sont [...] vus comme des ressources à mobiliser et à exploiter dans le cadre du projet. Le changement de destination s'accompagne également d'une réflexion sur l'évolution des usages dans le temps de sorte à limiter l'impact environnemental du projet dans la phase d'utilisation des constructions en anticipant la réversibilité des aménagements ».

14 Le coefficient de biotope par surface (CBS) définit la proportion des surfaces favorables à la nature (dites surfaces éco-aménagées) par rapport à la surface totale de la parcelle.

15 Orientations pour mettre en œuvre, dans tous les secteurs d'activité, la transition vers une économie bas carbone, circulaire et durable. Elle définit une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu'à 2050 et fixe des objectifs à court et moyen termes : les budgets carbone. Elle a deux ambitions : atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 et réduire l'empreinte carbone de la consommation des Français.

L'Autorité environnementale souligne la prise en compte de la réversibilité de l'utilisation des bâtiments de sorte à limiter l'impact environnemental du projet dans le temps, anticipant ainsi l'évolution des usages et des aménagements. Le dossier précise que le projet s'appuiera sur un objectif de sobriété en diminuant les quantités de matière utilisées et en favorisant le réemploi des matériaux présents. Le projet pourra aussi recourir à des matériaux bio ou géo-sourcés. Ces éléments ne figurent pas dans la partie textuelle de l'OAP. Celle-ci nécessiterait d'être complétée afin d'intégrer au moins ces principes constructifs qui président au projet du site « Écrins-Forez-Grisons ». Ces principes pourraient également utilement être assortis d'objectifs chiffrés en termes de réemploi ou de réutilisation des matériaux.

4. 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 mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme intercommunal de Paris Est Marne & Bois 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'EPT 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 26/02/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président,

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier les résultats de la concertation menée et de préciser si la prise en compte des observations du public a contribué à faire évoluer le projet de PLUi.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de doter tous les indicateurs de suivi de valeurs initiales, d'un calendrier et de valeurs cibles afin d'apprécier les effets de la modification du PLUi et de prévoir des mesures correctives à mettre en œuvre dans le cas où la trajectoire initialement définie ne serait pas respectée.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix retenus dans le cadre du projet de PLUi, en présentant les solutions de substitution raisonnables examinées et leur comparaison au regard des objectifs de protection de l'environnement et de la santé humaine.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial et de l'état projeté en fournissant des données sur le nombre de résidents, l'accessibilité aux transports en commun depuis le secteur « Écrins-Forez-Grisons » et l'évolution de la part modale des déplacements ; - définir une trame piétonne et cyclable et son articulation avec les maillages alentour ; - dimensionner l'offre de stationnement vélos afin d'encourager le report modal vers les modes actifs et, par ailleurs, vers les transports en commun ; - représenter le réseau qui connectera entre eux les bâtiments du secteur Salengro et décrire leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite notamment lorsqu'il s'agit des jonctions constituées de ponts.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande : - d'engager une nouvelle campagne de mesures afin de qualifier plus finement l'ambiance sonore sur le secteur du projet ; - de compléter l'OAP Fontenay Est par des dispositions précises destinées à éviter, voire diminuer l'exposition aux nuisances sonores des futures populations, notamment les populations sensibles, en se référant en la matière aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé ; - de créer une OAP santé humaine permettant d'exprimer la volonté de l'établissement public territorial d'appeler les porteurs de projet à prendre, dès l'élaboration des opérations, des dispositions de nature à éviter l'accroissement des risques pour la santé humaine des futurs utilisateurs.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - caractériser plus finement la qualité de l'air du secteur Salengro en comparant notamment les niveaux de pollutions atmosphériques aux valeurs de l'OMS ; - évaluer l'efficacité des mesures constructives relatives au système de ventilation des bâtiments ; - prévoir des dispositions relatives à l'agencement des pièces de vie de manière à limiter l'impact des nuisances sonores dans les logements ; - envisager la prise en compte, dès la phase de programmation du projet, des mesures d'agencement des logements dans les bâtiments pour réduire les polluants atmosphériques ; - expliquer comment l'installation d'une crèche peut être compatible avec les dispositions de l'OAP sectorielle Fontenay Est visant à limiter l'implantation d'équipement recevant des publics sensibles.....17
- (7) L'Autorité environnementale recommande à l'autorité de gestion de l'autoroute A86 de prendre des mesures de réduction du bruit à la source par des mesures de réduction de vitesse en particulier sur les portions longeant les quartiers densément peuplés.....17

- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - représenter le réseau de circulations qui connectera les bâtiments du secteur Salengro et décrire leur accessibilité notamment lorsqu'il s'agit des jonctions constituées de ponts sur pilotis ; - réaliser des perspectives depuis la place du Général de Gaulle figurant un bâtiment d'une hauteur de 30 mètres (à la place du bâtiment Écrins) afin d'évaluer son intégration dans l'environnement paysager.....19
- (9) L'Autorité environnementale recommande de réviser, pour le sous-secteur UZy, les dispositions du règlement pouvant entraîner une diminution de la surface des espaces végétalisés actuelle, et de conserver un coefficient de biotope au moins égal à l'état existant afin de lutter efficacement contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain particulièrement important dans le secteur Salengro.....20
- (10) L'Autorité environnementale recommande de chiffrer la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par la mise en œuvre de la stratégie de décarbonation promue par le projet de PLUi révisé concernant notamment la réhabilitation et démolition des bâtiments et le raccordement au réseau de chaleur urbain20