

## « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

En application de l'article R.104-30 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable doit **transmettre à l'appui de sa saisine un dossier comprenant les informations suivantes** :

- **une description des caractéristiques principales du document ;**
- **un état initial complet de l'environnement et un diagnostic sur la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;**
- **une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.**

Le dossier doit également inclure une **lettre de saisine adressée** à la DRIEE, à l'attention de M. le président de la MRAe, et signée par la personne publique chargée de mener la procédure (pour le compte de la personne publique responsable de la procédure). C'est généralement la personne publique compétente en matière d'urbanisme (maire ou président de l'EPCI) qui doit saisir la MRAe. Dans le cas particulier des mises en compatibilité des documents d'urbanisme, il convient de se référer aux articles R.153-14 à R.153-17 du code de l'urbanisme pour identifier la personne publique qui doit saisir la MRAe.

Le dossier de saisine doit donc inclure toutes ces informations, ainsi que toutes pièces annexes utiles à la compréhension du dossier.

Il est essentiel que le dossier transmis soit complet et renseigne les éléments demandés ci-dessus de façon suffisamment précise pour permettre à l'Autorité Environnementale de décider si le document d'urbanisme dans le cadre de sa procédure d'évolution doit être soumis ou non à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-2 du code de l'urbanisme. Un dossier incomplet, inexact ou insuffisamment précis dans sa description des éléments précités peut conduire l'Autorité environnementale à conclure à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Dans le cas d'une révision dite « allégée », d'une mise en compatibilité ou d'une modification de PLU, la MRAe est en outre attachée à être informée des **évolutions successives de ce document d'urbanisme** depuis son approbation.

S'agissant en particulier des **modifications de PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone**, l'article L153-38 du code de l'urbanisme précise qu'« une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». Si le code de l'urbanisme n'impose pas de prendre cette délibération en amont de la procédure, l'Autorité environnementale est attachée à ce que **les motifs demandés apparaissent dans le dossier transmis**.

En complément, la DRIEE a élaboré avec les DDT, la DRIEA et l'ARS et ses partenaires, une **grille de questionnement**, qui vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens, notamment dans le cadre de leur révision. Ce document ne constituant pas une pièce obligatoire (cf supra), les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas. Cette grille de questionnement ne constitue toutefois qu'une synthèse du dossier de demande d'examen au cas par cas, et ne peut en aucun cas se substituer à ce dernier.

## 1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i>	Territoire concerné
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité	Commune de Sevrans

## 2. Identification de la personne publique responsable

<b>Personne Publique responsable (prénom+ nom de l'élu(e) en charge du dossier)</b>	Grand Paris Aménagement (GPA) <b>Stephan DE FAY</b> (directeur général de l'établissement Grand Paris Aménagement)
<i>Courriel de l'élu(e) en charge du dossier</i>	
<b>Personne à contacter (prénom+ nom+fonction)</b>	<b>Michèle Rabin-Roche</b> , Directrice du territoire Nord michele.rabin-roche@grandparisamenagement.fr  <b>Estelle BOURG</b> (responsable d'opérations - GPA) <b>Sylvain RIVED</b> (chef de projet – Espace Ville)
<i>Courriel de la personne à contacter</i>	estelle.bourg@grandparisamenagement.fr sylvain.rived@espaceville.fr
<b>Courriels du maire ou président(e) de la collectivité et des autres personnes à qui notifier la décision :</b>	<b>Isabelle Williame</b> DGA Aménagement, Mobilités et Développement durable, EPT Paris Terres d'Envol - isabelle.williams@paristde.fr <b>Romain Le Moigne</b> , Chef de projets PLU/PLUi, EPT Paris Terres d'Envol - romain.lemoigne@paristde.fr <b>Niklas Moulin</b> , Directeur Général Adjoint Grands Projets et Politiques Urbaines, Ville de Sevrans - niklas.moulin@ville-sevrans.fr

## 3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Sevrans
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	50480 habitants. Entre 2009 et 2020 (dernier chiffre officiel de l'INSEE) la population a augmenté de 3,5%.
Superficie du territoire	728 hectares

### 3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Le PLU en vigueur de la Ville de Sevrans est un document révisé et approuvé en date du 15 décembre 2015. La révision du PLU a pris en compte le projet « Plaine de Montceuleux » notamment par la création d'une OAP sectorielle et les règles de la zone UV.

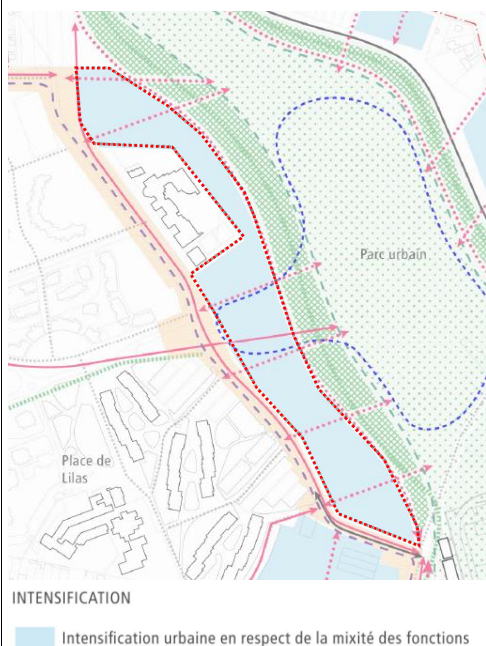
#### Le PADD fait mention du projet de la Plaine Montceuleux :

La Plaine Montceuleux, un maillon essentiel de l'arc paysager à préserver tout en lui conférant une vocation métropolitaine Les terrains de la Plaine Montceuleux constituent un enjeu singulièrement important pour le développement de la ville. En plein accord avec les prescriptions du CDT et du SDRIF, la ville entend préserver cet espace contre toute intention de densification résidentielle à outrance. Ils offrent en effet l'unique occasion de mailler la continuité verte de l'Arc Paysager qui relie la forêt de Bondy au parc du Sausset. La proximité des gares GPE permet de surcroît d'envisager la possibilité d'une fonction sociale et économique du parc (activités sportives, loisirs, formation, économie du sport). Le secteur constitue un écrin idéal pour le développement des activités liées à l'agriculture urbaine, dès à présent implantées sur le quartier.

L'OAP permet d'encadrer le projet et précise les orientations suivantes :

1. Créer un nouveau parc urbain de grande ampleur accueil de multiples activités sportives et de plein air
2. Assurer la desserte du site en bordure et développer les liaisons avec les quartiers environnants
3. Développer les fonctions urbaines sur les lisières par des constructions de hauteur limitée

L'OAP graphique a fixée l'orientation « intensification urbaine en respect de la mixité des fonctions » sur le secteur concerné par la procédure :



Projet de mise en compatibilité du PLU :

Ainsi, la présente déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU, vise l'intégration des préconisations issues du Conseil participatif en 2021 et vient préciser certaines règles pour permettre un projet plus qualitatif.

La présente procédure a pour vocation de modifier les règles sur la « frange ouest » de la phase 1 du projet de ZAC représentant un total de 2.95 hectares. Un sous-secteur « UVa » d'une superficie de 2.95 hectares sera créée et permettra de poursuivre les objectifs suivants :

1. Permettre ponctuellement une hauteur de bâti supérieure à 15 m ;
2. Favoriser l'intermodalité et les modes doux en apportant des modifications à la règle de stationnement ;
3. Penser à un espace public de qualité et anticiper les usages du quotidien.

Ainsi, il est proposé de préciser certaines règles du règlement écrit, uniquement dans un sous-secteur « UVa » créée à cette occasion, afin de mieux prendre en compte le projet. Le PADD et l'OAP ne seront pas impactés par la procédure car le projet avait déjà été prévu lors de la révision du PLU approuvée en 2015.

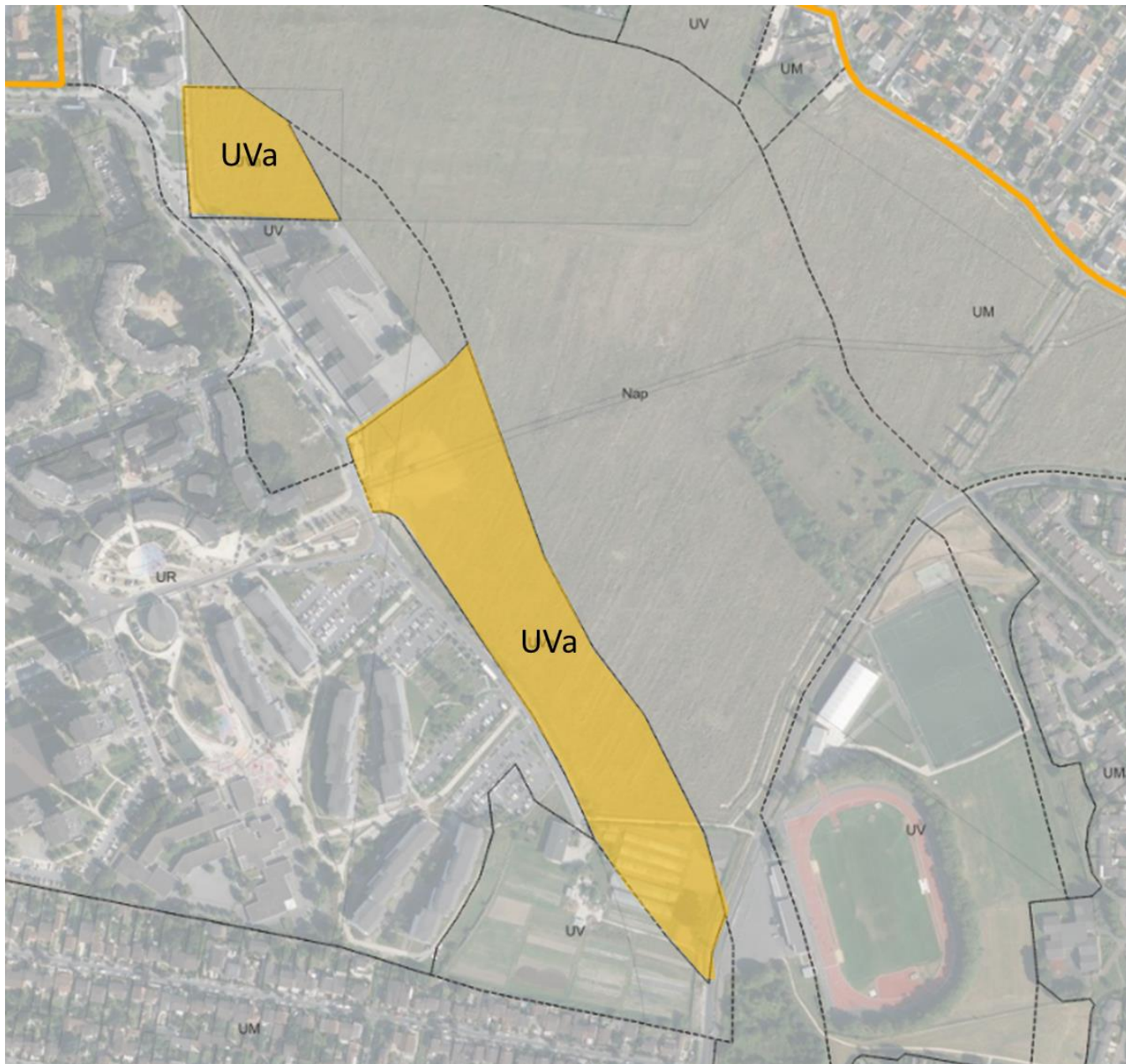
### 3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

*Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme*

Les grandes évolutions réglementaires :

**Créer un sous-secteur spécifique :**

Créer un sous-secteur « UVa » pour permettre d'appliquer les modifications de règles visées par la procédure de DPMEC.



Dans l'objectif de faire évoluer le règlement en adéquation avec les objectifs fixés par la présente procédure, les modifications apportent quelques précisions aux règles suivantes :

1. **Permettre ponctuellement une hauteur de bâti supérieure à 15 m avec les objectifs suivants :**
  - Proposer des logements en rez-de-chaussée lumineux et qualitatifs ;
  - Anticiper la reconversion des logements en rez-de-chaussée en socles actifs (commerces par exemple) ;
  - Anticiper si besoin la réalisation de parking semi-enterré.

**Zone UV – Art.10 - Hauteur maximale des constructions**

### 10.1. Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder : 15,00m au faîtage ou à l'acrotère de la toiture terrasse et 4 niveaux+ combles ou 4 niveaux+ un étage en retrait, l'étage en retrait devant présenter un retrait minimum de 3,00m par rapport au droit de la façade principale.

#### Dispositions spécifiques

##### En sous-secteur Uva :

La hauteur maximale peut être dépassée uniquement lorsque le rez-de chaussée a une hauteur plus importante que celle d'un étage courant, soit comprise entre 3 mètres et 5 mètres maximum.

Les constructions doivent s'inscrire dans la limite de 1 niveau de RDC + 4 niveaux principaux + un étage en retrait maximum. En dehors du RDC, les niveaux ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur maximum.

- Actualiser le label pour la très haute performance énergétique ;
- Permettre une meilleure qualité urbaine de l'opération en conditionnant des émergences de hauteur bâtie à la localisation des espaces publics majeurs, principaux accès au futur parc de près de 18 ha, avec comme objectifs d'éviter la monotonie du front bâti et constituer un rythme urbain avec épannelage des hauteurs.

#### Zone UV – Art.10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.4.

La hauteur des constructions peut être augmentée d'un niveau maximum par rapport à la règle générale pour les constructions à très haute performance énergétique pouvant prétendre, à minima, au label **Effinergie+ Effinergie RE2020** ou équivalant en termes de performances exigées.

##### En sous-secteur Uva uniquement :

La hauteur peut également être augmentée d'un niveau maximum sur une partie du linéaire de façade lorsque celui-ci est situé en limite d'un espace public majeur identifié sur le plan de zonage.

Les constructions doivent s'inscrire dans la limite de 1 niveau de RDC + 4 niveaux principaux + deux étages en retrait maximum. En dehors du RDC, les niveaux ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur maximum. Les étages en retrait doivent présenter un retrait minimum de 3,00m en limite d'espace public.

Les bonus de hauteur en sous-secteur Uva ne sont pas cumulatifs au bonus de hauteur accordé lors d'une très haute performance énergétique.

#### Extrait du plan de zonage :



— Espace public majeur identifié (application des règles de hauteur à l'article 10.4 de la zone UV)

2. **Favoriser l'intermodalité en apportant des modifications à la règle de stationnement** conformément aux recommandations du conseil participatif (concertation menée en 2021) :
  - Réduire le nombre de places de stationnement exigé pour la sous-destination logement. Cette modification s'inscrit dans le contexte de la mise en service de deux gares du Grand Paris Express à Sevran, de la volonté de renforcer les mobilités douces et réduire la dépendance à la voiture thermique.

#### Zone UV – Art.12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

**12.2.1. Habitation :** en dehors des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme relatif aux normes en matière de stationnement pour les projets situés à 500 m d'une station de transport en commun avec une bonne qualité de desserte : 1,5 place de stationnement voiture par logement

En sous-secteur UVa uniquement : Habitation : 1 place de stationnement voiture par logement.

3. **Penser à un espace public de qualité et anticiper les usages du quotidien :**

- Augmenter la largeur maximale des « bateaux d'accès » de 1m supplémentaire.

**Zone UV – Art.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

**3.1.4. Bateaux**

De manière à ne pas gêner la circulation des piétons sur les trottoirs, les bateaux d'accès aux terrains depuis les voies publiques doivent être limités dans la mesure du possible à un seul bateau par terrain. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, deux bateaux pourront être admis sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie. Leur largeur ne doit pas excéder 5,00 m.

**En sous-secteur UVa uniquement :**

De manière à ne pas gêner la circulation des piétons sur les trottoirs, les bateaux d'accès aux terrains depuis les voies publiques doivent être limités dans la mesure du possible à un seul bateau par terrain.

Leur largeur ne doit pas excéder 6,00 m.

Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, deux bateaux pourront être admis sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

**Les raisons du choix de la procédure :**

La ville de Sevran, l'EPT Paris Terres d'Envol et Grand Paris Aménagement se sont associés pour porter un projet de grande ampleur, « Sevran Terre d'Avenir et Plaine Montceuleux », qui conjugue renouvellement urbain et aménagement, en lien avec l'arrivée du Grand Paris Express et dans le cadre du contrat de développement territorial Est Seine-Saint-Denis. Le projet est également mentionné dans le PADD du PLU actuel.

La phase 1 de la ZAC est constituée de deux franges bâties, la frange « ouest » (site concerné par la procédure) et la frange « est ».

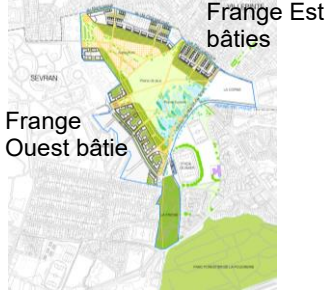
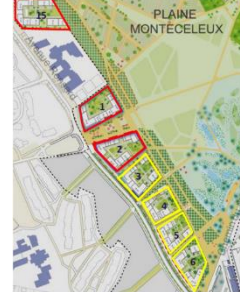
Cette phase porte sur la construction de logements pour un total d'environ 115 000 m<sup>2</sup> SDP répartis comme suit :

- Environ 76 000 m<sup>2</sup> de SDP logements (collectif, intermédiaire et individuel) ;
- Environ 3 000 m<sup>2</sup> SDP de rez-de-chaussée actifs intégrant des commerces de proximité et des services ;
- Un groupe scolaire (enveloppe de 6 000 m<sup>2</sup> SDP), pour lequel la ZAC participe à hauteur des besoins qu'elle induit ;
- Le projet de rénovation urbaine de la Cité Basse (propriétaire LOGIREP), pour une enveloppe prévisionnelle de 30 000 m<sup>2</sup> SDP dans le périmètre de la ZAC.

Elle porte également sur la création d'un parc de près de 18 hectares au centre, à vocation urbaine, environnementale et agricole.

Afin de pouvoir déposer les premiers permis de construire de l'opération pour les lots bâtis de la frange ouest, GPA en accord avec les collectivités Ville et EPT a décidé de mener une procédure MECDP. La procédure de déclaration de projet s'impose étant donné que la procédure est portée par un organisme autre qu'une collectivité. Le calendrier prévisionnel de mise en application du futur PLU ne permet pas de respecter l'objectif de déposer des premiers PC de l'opération sur la frange Ouest dans des délais identifiés.

« La Frange ouest » constitue les premiers lots bâtis de la phase 1. En effet, ce projet est le début de la réalisation de la ZAC, qui est inscrit dans le CDT, et qui rassemble de nombreux acteurs via un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA). En outre, les besoins exprimés dans le PADD sont de permettre une « intensification urbaine » pour faire face au report de population sur la deuxième couronne suite à l'évolution du prix du foncier, et pour apporter des solutions au vieillissement de la population d'une partie du parc pavillonnaire.

Phase 1 :	Frange ouest de la phase 1 :
	

Ainsi, GPA, en lien avec la commune et l'EPT a décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément au Code de l'urbanisme.

### 3.3.bis - Quelles sont les évolutions successives du PLU en vigueur depuis son approbation ?

- *Evolutions successives du PLU depuis son approbation, dans le cas d'une révision dite "allégée", d'une mise en compatibilité ou d'une modification de PLU.*
- *Appréciation des incidences cumulées de ces évolutions.*

Depuis l'approbation du PLU révisé en 2015, une modification simplifiée est en cours.

### 3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.

Le projet ne sera pas soumis à d'autres types de procédures ou consultations réglementaires et il ne fera pas l'objet d'une enquête publique conjointe.

### 3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...

- un <b>ScoT</b> ? un <b>CDT</b> ? Si oui, le(s)quel(s) ?	La commune est concernée par le SCOT de la métropole du Grand Paris et par le CDT « Est Seine-Saint-Denis ».
- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi «Grenelle2»?	
- un (ou plusieurs) <b>SAGE</b> ? Si oui, le(s)quel(s) ?	La commune est concernée par le SAGE « Croult Enghien Vieille Mer ».
- un <b>PNR</b> ? Si oui, le(s)quel(s) ?	

### 3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

**Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?**

Le PLU actuel a été révisé en 2015 et a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui date du 2 octobre 2015.

L'avis de l'autorité environnementale de 2015, identifie que l'analyse spatialisée du projet sur le secteur de la « Plaine Montceuleux » permet de bien exposer les incidences du projet et les mesures prises. Plus globalement l'avis de l'AE identifie bien le caractère positif du projet de PADD en faveur de la mixité fonctionnelle, de la densification autour des gares et de la mobilités douces.

Dans le cadre de la création de la ZAC Sevrans Terre d'Avenir – Centre-ville – Montceuleux, une étude d'impact a été déposée en mars 2019.

Elle a fait l'objet de l'avis n°2019APIDF73 de l'Autorité environnementale le 20 juillet 2019. A l'issue de cet avis, un mémoire en réponse a été produit et une enquête publique a été organisée.

Grand Paris Aménagement a déposé en mai 2023 un dossier d'Autorisation Environnementale Unique pour la phase 1 de la ZAC Sevrans Terre d'Avenir comportant :



- Un dossier d'autorisation Loi sur l'Eau ;
- L'actualisation de l'étude d'impact du projet.

La référence du dossier en cours d'instruction par les services de la préfecture est : B-230502-113229-627-472

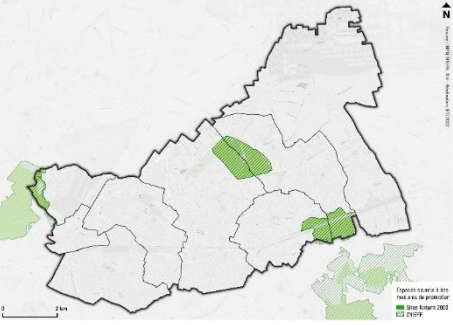

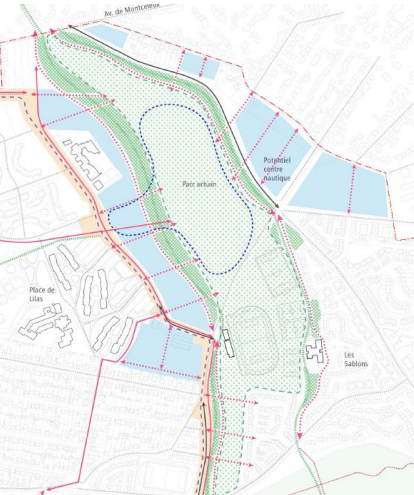
#### 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

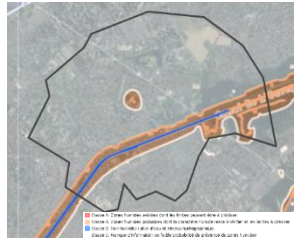

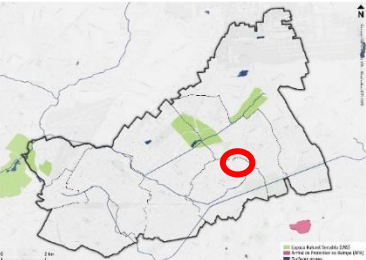
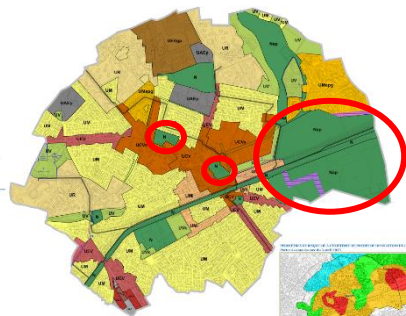
Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

**Le diagnostic porte en particulier sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document**


4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?  Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		X	 <p>Un site Natura 2000, de la directive « Oiseaux » (ZPS), appartenant au multi-site de la Seine-Saint-Denis sont présent sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Parc forestier de la Poudrerie et le Bois de la Tussion à une distance de 850 m environ du site de projet</li> </ul> 
Réservenaturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	




<p>Zonenaturelled'intérêt écologique,faunistique &amp; floristique(ZNIEFF)typel ou II</p>	<p>X</p>	 <p>Une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 sont présentes sur le territoire à une distance de 850 m environ du site de projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La ZNIEFF de type 1 « Parc Forestier de Sevrans, Bois de la Tussion et Bois des Sablons »</li> <li>• La ZNIEFF de type 2 « Massif de l'Aulnoy, Parc de Sevrans et la Fosse Maussoin »</li> </ul>
<p>Arrêté préfectoral de protection de biotope ?</p>	<p>X</p>	<p>Aucun arrêté de protection biotope n'est présent sur le territoire. L'arrêté de protection biotope le plus proche est le « Bois De Bernouille » (FR3800495) qui se situe à 2,5 km au sud-est du territoire.</p>
<p>Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (Scot, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?</p>	<p>X</p>	<p>Le SRCE identifie les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une liaison reconnue pour leur intérêt écologique</li> </ul>  <p><b>Cet élément est d'ores et déjà pris en compte dans le projet à l'échelle de la ZAC avec constitution du grand parc de près de 18 ha au centre de la plaine de Montcelleux et le renforcement de cette continuité écologique par la constitution d'un couvert arboré important faisant lien entre le parc forestier national de Sevrans et le parc départemental du Sausset.</b></p> <p><b><i>La procédure en cours ne remet pas en question le projet en cours et conserve l'OAP telle quelle.</i></b></p> 

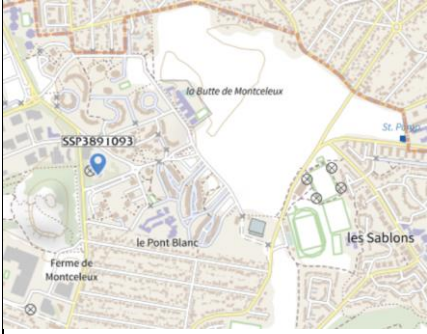
<p>Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)</p>		x	Non.
<p>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?</p>	x		<p>La DRIEAT a identifié des zones humides potentielles de classe B (probables dont le caractère humide reste à prouver)</p>  <p>Une zone humide a été identifiée sur le territoire de Sevran dans le cadre d'un inventaire réalisé par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer (ZH_031) : une roselière et cariçaie.</p>  <p><b>Aucune zone humide n'est identifiée sur le périmètre du site concerné par la procédure.</b></p>
<p>Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?</p>	x		<p>Aucun ENS n'est présent sur le territoire. L'ENS le plus proche est l'ENS du « Parc du Sausset » au nord sur les communes de Villepinte et Tremblay-en-France d'une distance de 1,2 km par rapport au site de projet.</p>  <p>Plusieurs EBC ont été identifiés dans le cadre du PLU.</p>  <p>Aucun ENS ou EBC est identifié sur le périmètre du site qui fait l'objet de la procédure.</p>

## 4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?		x	Le secteur n'est concerné par aucun Monument Historique ou périmètre de protection aux abords de Monuments Historiques.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	x		Un site classé est présent au sud du territoire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le parc forestier de la Poudrerie à 850 m du site de projet. Il n'y a pas d'interaction entre les deux.</li> </ul> 
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		x	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (Scot, SDRIF...) ?		x	

## 4.3. Sols et sous-sol, déchets

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués ( <a href="#"><u>basededonnées BASOL</u></a> ) ?	x		3 sites pollués ou potentiellement pollués sont recensés sur la commune. Aucun se situe à proximité du périmètre du site concerné par la procédure. 

Anciens sites industriels et activités de services ( <a href="#">base de donnéesBASIAS</a> ) ?	x		<p>27 anciens sites industriels et activités de service. Aucun se situe à proximité du périmètre du site concerné par la procédure.</p> 
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		x	
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	

4.4. Ressource en eau			
<b>Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :</b>	Oui	Non	<b>Si oui, précisez lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ?</b>
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	Aucun captage d'alimentation en eau potable souterrain n'est présent en aval du site au sein de la zone d'étude.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?			<p>Trois nappes peuvent être distinguées au droit des terrains Montceuleux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la nappe superficielle baignant principalement les alluvions et dans une moindre mesure les Marnes Infragypseuses. C'est une nappe à surface libre dont les affleurements formaient les mares et les marais aujourd'hui disparus.</li> <li>• la nappe du Saint-Ouen, qui baigne la formation éponyme et la partie supérieure des Sables de Beauchamp. Elle est limitée à la base par l'horizon peu perméable des Sables de Beauchamp et mise en charge par le faciès marneux du Saint-Ouen ou la base des Marnes Infragypseuses.</li> <li>• la nappe profonde (nappe du Lutétien) baignant la partie supérieure des Sables de Beauchamp, les Marnes et Caillasses et le Calcaire Grossier. Cette nappe captive est mise en charge par l'horizon peu perméable des Sables de Beauchamp.</li> </ul> <p><b>Selon l'étude d'impact, la nappe alluviale est présente au droit du site d'étude à faible profondeur.</b> Toutefois, l'étude piézométrique n'a pas mis en évidence de pollution particulière de la nappe.</p> <p>La zone d'étude ne présente pas d'eaux superficielles stagnantes ou courantes. La Morée, principal cours d'eau du site d'étude, est aujourd'hui canalisée et intégrée au réseau d'assainissement.</p>
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	Aucun captage d'alimentation en eau potable souterrain n'est présent en aval du site au sein de la zone d'étude.

<b>Usages :</b>	Oui	Non	<b>Si oui, précisez</b>
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	X		<p>À l'échelle de la phase 1 de la ZAC, l'alimentation en eau sera assurée par le réseau d'adduction en eau potable du SEDIF, à partir de l'usine de Neuilly-sur-Marne. Le programme développera un réseau d'eau potable sous les nouvelles voiries, en se raccordant au réseau existant et en respectant la hiérarchisation de celui-ci.</p> <p>Il conviendra de promouvoir des constructions développées dans le concept de Haute Qualité Environnementale (HQE) dont les économies d'eau font partie des objectifs visés. Les cahiers des prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagère et Environnementales (CPAUBE) des ilots à bâtir et des espaces paysagers préciseront les préconisations à prendre en compte afin de réduire les besoins en eau potable du projet urbain.</p>

Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?	X	ZRE de la nappe de l'Albien.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X	<p>L'emprise de la phase 1 est traversée par deux canalisations d'assainissement structurantes qui appartiennent au réseau primaire du Département de la Seine-Saint Denis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une canalisation d'eaux pluviales en diamètre 1600, puis 1800 mm,</li> <li>• Une canalisation d'eaux usées en diamètre 600, puis 800 mm.</li> </ul> <p>Ces deux ouvrages ont été posés au début des années 80 ; la Direction Départementale de l'Eau et de l'Assainissement (DEA) en est le gestionnaire.</p> <p>À l'échelle de la phase 1 :</p> <p>Le projet urbain met en place un principe d'assainissement qui déconnecte les eaux pluviales des eaux usées, et s'inscrit ainsi dans le prolongement de la gestion différenciée aujourd'hui mise en œuvre sur Sevran.</p> <p>Le réaménagement des voiries existantes permettra la mise en place de systèmes de gestion des eaux pluviales plus performants sur le plan de la gestion et le plan écologique, notamment en mettant en œuvre des ouvrages à l'air libre et végétalisés, de type noues ou bassins naturels végétalisés.</p> <p>La mise en place d'un traitement de la qualité des eaux pluviales, à travers un abattement des polluants chroniques par des filtres végétaux (noues, bassins paysagers) présente un effet bénéfique pour le milieu naturel concerné (infiltration ou réseau superficiel) par rapport à un scénario de référence sans maîtrise de la qualité des rejets.</p> <p><b>La modification n'a que peu d'impact sur la densité humaine. Le système d'assainissement a une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs. Les impacts sur les rejets seront très faibles.</b></p>

## 4.5. Risques et nuisances

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

Oui  
Non

Si oui, lequel(le)s ?  
Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?

Risques ou aléas naturels (*inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...*), industriels, technologiques, miniers connus ?

X

Incidences sur l'aléa:

Cartographie d'aléas cumulés Mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse sur la commune de Sevrain

Le site concerné par la procédure dans un secteur « aléa moyen à faible » lié à la dissolution du gypse.

Les modifications envisagées n'impactent pas la gestion des risques liés à la dissolution du gypse et aux inondations par remontée de nappe et ruissellement.

Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités :

Les modifications envisagées n'impactent pas l'incidences liés à la dissolution du gypse et aux inondations par remontée de nappe et ruissellement sur les populations exposées voire l'améliore. Avec la réduction du nombre de places de stationnement exigé, les modifications envisagées permettent potentiellement de réduire les espaces imperméabilisés.

Plans de prévention des risques (*naturels, technologiques, miniers*) approuvés ou en cours d'élaboration ?

X

L'ensemble du territoire est concerné le PPRN Mouvements de terrains liés aux Poches de dissolution du gypse antéludien.

Cartographie d'aléas cumulés Mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse sur la commune de Sevrain

Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?

X Incidences du projet sur la nuisance :  
 Les ajustements concernés par la modification ont peu d'incidences sur la nuisance. La modification vient augmenter à la marge les droits à construire sur ce secteur. Des émergences de hauteur d'un niveau supplémentaire (+3 mètres maximum) seront accordées. Cela aura un impact relatif sur le nombre d'habitants et donc sur les circulations. La modularité des rez-de-chaussée est difficilement quantifiable en termes d'augmentation de nuisances. Dans le cas où des commerces sont implantés, le nombre d'habitants sur site sera réduit, néanmoins, cela engendrera des flux de déplacements supplémentaires (livraison, usagers des commerces...) qui sont à nuancer selon le type de commerces. La réduction du nombre de places de stationnement exigées a pour vocation de favoriser les déplacements non polluants notamment avec les deux futures gares du Grand Paris Express.

Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités :



Figure. Bruits cumulés diurnes, nocturnes (BruitParif)



Figure. Bruits cumulés nocturnes (BruitParif)

Le secteur est uniquement exposé à des bruits d'origine routière liés à la proximité à la RD970 au nord.

Le secteur est exposé à des **bruits routiers diurnes** entre **moins de 45 et 55 dB(A)**

Il est exposé à des **bruits routiers nocturnes à moins de 45 dB(A)** sur la quasi-totalité du site **et entre 45 et 50 dB(A)** sur l'extrémité nord-ouest.

**Les seuils réglementaires sont respectés de jour comme de nuit. En outre, le site de projet s'inscrit dans les recommandations définies par l'OMS.**

Rappel des seuils réglementaire et des recommandations de l'OMS :

		Routier	Ferro-vaire	Aérien	Cumulé
Seuils réglementaires	Lden	68 dB(A)	73 dB(A)	-	73 dB(A)
	Ln	62 dB(A)	65 dB(A)	-	65 dB(A)
Recommandations OMS	Lden	53 dB(A)	54 dB(A)	45 dB(A)	-
	Ln	45 dB(A)	44 dB(A)	40 dB(A)	-

Par ailleurs, le territoire n'est pas concerné par les PEB des aéroports Charles de Gaulle et Paris le Bourget. Le secteur n'est concerné ni par le bruit aérien, ni ferroviaire.



<p>Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?</p>		<p>Une étude d'impact sur les déplacements a été réalisée en juin 2022.</p> <p>Le site n'est pas dans le périmètre d'un PEB.</p> <p>Le PPBE du Conseil Général de Seine-Saint-Denis adopté le 11 octobre 2012. Il porte sur le réseau routier départemental.</p>
<p>Plan de protection du bruit dans l'environnement?</p>		<p>Bien que le PPBE ne présente pas de décompte de la population riveraine du réseau routier départemental (dans un périmètre de 50 m de la voie) pour la commune de Sevran, il estime à 612 le nombre de personnes exposées aux dépassements de seuil de bruit du réseau départemental en journée, et 140 personnes exposées en période nocturne, soit respectivement moins de 3.5 et 1% de la population de la commune.</p> <p>Ce PPBE a identifié 10 secteurs « prioritaires », mais aucun sur le site d'étude. Il n'identifie également aucun équipement accueillant un public sensible surexposé au bruit en journée aux abords du réseau routier départemental.</p> <p>Il en est de même pour le PPBE « Etat ».</p> <p>Aucune infrastructure de transport terrestres identifiée à proximité.</p>

4.6. Air, énergie, climat													
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?										
Enjeux spécifiques relevés <a href="#">climat, de l'air et de l'énergie</a> (SRCAE) ?		X											
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		Le PCAET Paris Terres d'Envol a été adopté le 12 avril 2021 avec pour objectif la neutralité carbone du territoire en 2050.										
			Les ambitions du PCAET s'articulent autour de 4 axes.										
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>ORIENTATIONS</th> <th>COMPATIBILITE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Axe 1. Développer les transports sobres en énergie et faiblement émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants</td> <td>Le secteur est desservi par un réseau de transport très important et notamment les futures gares du GPE.</td> </tr> <tr> <td>Axe 2. Améliorer l'efficacité énergétique dans le bâti existant, promouvoir des constructions nouvelles durables et développer les ENR&amp;R locales</td> <td>Le secteur est desservi par les différents réseaux. Des dispositions en termes de performances énergétiques inscrites au règlement sont favorables à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments.  Le projet prévoit le raccordement des futures constructions au réseau de chaleur urbain.</td> </tr> <tr> <td>Axe 3. Encourager une consommation alimentaire responsable et les réductions des déchets</td> <td>La modification du PLU n'est pas concernée.</td> </tr> <tr> <td>Axe 4. Préserver les fonctions de captation du carbone et s'adapter aux risques naturels</td> <td>La modification du PLU n'est pas concernée.</td> </tr> </tbody> </table>	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE	Axe 1. Développer les transports sobres en énergie et faiblement émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants	Le secteur est desservi par un réseau de transport très important et notamment les futures gares du GPE.	Axe 2. Améliorer l'efficacité énergétique dans le bâti existant, promouvoir des constructions nouvelles durables et développer les ENR&R locales	Le secteur est desservi par les différents réseaux. Des dispositions en termes de performances énergétiques inscrites au règlement sont favorables à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments.  Le projet prévoit le raccordement des futures constructions au réseau de chaleur urbain.	Axe 3. Encourager une consommation alimentaire responsable et les réductions des déchets	La modification du PLU n'est pas concernée.	Axe 4. Préserver les fonctions de captation du carbone et s'adapter aux risques naturels	La modification du PLU n'est pas concernée.
			ORIENTATIONS	COMPATIBILITE									
			Axe 1. Développer les transports sobres en énergie et faiblement émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants	Le secteur est desservi par un réseau de transport très important et notamment les futures gares du GPE.									
Axe 2. Améliorer l'efficacité énergétique dans le bâti existant, promouvoir des constructions nouvelles durables et développer les ENR&R locales	Le secteur est desservi par les différents réseaux. Des dispositions en termes de performances énergétiques inscrites au règlement sont favorables à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments.  Le projet prévoit le raccordement des futures constructions au réseau de chaleur urbain.												
Axe 3. Encourager une consommation alimentaire responsable et les réductions des déchets	La modification du PLU n'est pas concernée.												
Axe 4. Préserver les fonctions de captation du carbone et s'adapter aux risques naturels	La modification du PLU n'est pas concernée.												
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X											

#### 4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

	Incidence de la nouvelle ouverture	Incidence de l'ensemble du PLU
<b>Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)</b>		
<p>Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?</p> <p>Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ?</p> <p>Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?</p>	<p><b>La présente procédure ne fait l'objet d'aucune ouverture à l'urbanisation.</b></p> <p>Le PADD fixe comme orientation la modération de l'utilisation de l'espace au service d'un projet de développement durable. La densification urbaine constituera le mode privilégié de développement et est associée à des objectifs ambitieux de renouvellement urbain, ce qui permettra une préservation des espaces naturels du territoire.</p> <p>Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU actuel, le PADD a fait l'objet d'une relecture afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux identifiés en première phase, ainsi que des exigences réglementaires introduites par les lois Grenelle et ALUR. Des propositions d'amendements ont alors été émises parmi lesquelles certaines ont été écartées, tandis que d'autres solutions ont été conservées et ont abouti à l'introduction d'orientations supplémentaires renforçant le PADD.</p> <p>Lors de la révision de PLU, il a été proposé des adaptations visant à une meilleure adaptation des outils aux enjeux environnementaux, mais également l'introduction de nouveaux outils mis à disposition par les évolutions législatives.</p> <p><u>L'ensemble du projet de la plaine Montceuleux et de l'Arc paysager a fait l'objet d'une étude approfondie dans le cadre de l'évaluation environnementale :</u></p> <p>L'ensemble du site Natura 2000 est classé en zone N au plan de zonage, et fait l'objet d'un sous-secteur Nap, avec un règlement associé allant en faveur d'une protection maximale de l'intégrité du site et de sa biodiversité : réalisation d'une évaluation environnementale pour tous les travaux, ouvrages ou aménagements de nature à affecter de façon notable les sites, autorisation des nouvelles constructions ou occupations sous conditions et emprise au sol maximum des constructions de 5% de la superficie du terrain, raccordement obligatoires des nouvelles constructions au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, etc.</p> <p>Par ailleurs, la quasi-totalité du site est classée en Espaces Boisés Classés, protégeant ainsi les milieux forestiers du parc, maintenant le caractère boisé du parc, habitat essentiel à la fonctionnalité du site et à l'accueil des espèces qui ont justifié son classement.</p> <p>La protection de ce site Natura 2000 bénéficie à l'ensemble du réseau de la Seine-Saint-Denis puisque les parcs et forêts sont complémentaires. Les zones urbaines jouxtant le site, sont également encadrées dans le PLU afin de favoriser la préservation de la biodiversité et de la richesse naturelle associée au site Natura 2000.</p> <p>Concernant la plaine de Montceuleux, les projets d'intensification urbaine sont localisés en continuités du tissu urbain existant et à distance du parc de la Poudrerie, n'impactant donc pas le site Natura 2000, ses habitats et les espèces en présence. Au contraire, les aménagements prévus, réalisés d'une manière favorable à la biodiversité et en particulier aux espèces à enjeu du site Natura 2000, permettront d'optimiser le potentiel d'accueil de ces espèces et de leur offrir de nouveaux espaces de vie, qui pourront peut-être compenser la suppression des boisements de terrains de la Marine.</p> <p><b>Le projet n'induit donc pas d'incidences négatives significatives supplémentaires sur le site Natura 2000 et sa conservation.</b></p>	
<p>Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de</i></p>	<p>A l'horizon 2030, le SDRIF prévoit la production de 70000 logements par an devant répondre au maintien de la population régionale, à l'accueil des nouveaux arrivants et aux besoins induits par le développement du Grand Paris. Sevran entend participer d'une manière raisonnée mais volontaire à l'effort francilien pour la création de logements, avec une forte exigence de</p>	

<p><i>l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?</p>	<p>qualité urbaine et architecturale. Les objectifs fixés par l'Etat à travers la Territorialisation d'offre de logements (TOL) doivent être tenus. <b>C'est ainsi environ 360 logements par an qui devront être construits sur le territoire sevranais. Les reconstructions liées au NPNRU entreront dans ce cadre.</b></p> <p>Il s'agira d'intensifier la ville aux abords des gares, et singulièrement des gares du Grand Paris, pour des liaisons domiciles/travail et domiciles/lieux d'études, plus directes, moins consommatrices d'énergie, moins polluantes.</p> <p>Cette intensification doit s'accompagner d'un effort supplémentaire de diversification des produits d'habitat (formes, typologies, modes de financement) à réaliser, pour mieux répondre aux besoins actuels et futurs et dans le respect des objectifs et prescriptions du Programme Local de l'Habitat Intercommunal établi avec les villes de Tremblay-en-France et Villepinte dans le cadre de la Communauté d'Agglomération Terre de France. L'intensification doit également s'accompagner de la réalisation des équipements nécessaires à la qualité de la vie en ville et de la modernisation du parc existant, tant dans le collectif que dans le pavillonnaire.</p> <p>La lutte contre l'habitat indigne doit être une priorité tant dans les quartiers d'habitat collectif, en accompagnant notamment les copropriétés en difficulté dans leur rénovation, que dans les quartiers d'habitat individuel où le morcellement du bâti existant doit être contrôlé.</p> <p>Enfin, l'intensification ne doit pas être pensée au détriment du patrimoine existant. L'évolution des quartiers pavillonnaires doit passer par la maîtrise de la densification, tout en favorisant le renouvellement du tissu là où c'est nécessaire.</p>
<p><b>Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :</b></p>	
<p>Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?</p>	<p><b>Aucune, il s'agit d'un projet sur un site déjà ouvert à l'urbanisation.</b></p>
<p>Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (<i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i>) ont été préalablement examinées ? Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser?</p>	
<p>Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i>).</p>	

## 5. Liste des pièces transmises en annexe

1. Etude d'impact du projet de ZAC phase 1 (actualisation en mai 2023) dans sa version de travail
2. Etat initial de l'environnement, évaluation environnementale et OAP du PLU actuel
3. Rapport de présentation de la DPMEC présentant les modifications sur les différentes pièces du PLU.

## 6. Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (*facultatif*)

### Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

La mise en compatibilité du PLU concerne un périmètre déjà situé en « zone U » au titre du PLU actuel.

Le site concerné est inclus dans le périmètre d'une ZAC « Sevrans Terre d'Avenir Centre-ville Montceau » qui fait l'objet d'une étude d'impact actualisée en mai 2023 (en cours d'instruction), et les points modifiés lors de la DPMEC ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. De fait, la mise en compatibilité par déclaration de projet vise à préciser le parti d'aménagement de la « frange Ouest » du projet.

Le site concerné a pour vocation à devenir un nouveau quartier mixte, avec notamment la production d'une nouvelle offre de logements. Il est encadré par le dispositif réglementaire du PLU actuel. Les ajustements proposés par la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité viennent uniquement conforter le caractère de « quartier avec une mixité de fonctions » notamment par l'incitation à la mise en place de rez-de-chaussée modulables. En outre, le site de projet est la « porte d'entrée » de l'ensemble du projet de ZAC (phase 1). Ainsi, la procédure vise à une meilleure qualité urbaine du projet avec notamment des linéaires de façade rythmés par la mise en place de quelques émergences de hauteur ponctuelles.

Le site de projet a une proximité géographique avec les nouvelles gares de GPE. La procédure vise également à renforcer et inciter les futurs habitants et usagers du futur parc urbain à se déplacer en transports en commun ou en modes doux (réduction du nombre de places de stationnement exigée...).

Ainsi, les impacts liés aux émergences de hauteur peuvent être nuancés car :

- Elles sont autorisées uniquement lorsque l'immeuble fait face à un espace ouvert soit un « espace public majeur » (*cf plan de zonage modifié*) et que le site concerné bordera un grand parc urbain ;
- Les émergences de hauteur ne concernent uniquement qu'un seul niveau supplémentaire par rapport à la règle générale ;
- L'état initial du site a démontré que le secteur était peu impacté par les nuisances sonores liées au trafic routier et donc que ce secteur – sur cette thématique - est propice à l'accueil de nouveaux habitants ;
- Cette légère augmentation du flux de circulation sera compensée par les efforts induits par la réduction du nombre de places de stationnement exigées.

La procédure favorisera également la modularité des rez-de-chaussée pour laisser la possibilité d'implanter un local commercial. En l'état actuel du projet, le nombre de locaux commerciaux qui seront implantés sont difficilement quantifiables. L'impact sur la circulation est donc à nuancer.

Le projet s'appuie aujourd'hui sur de nombreuses études environnementales et d'incidences qui ont été déclinées pour analyser l'état initial du site (*cf. étude d'impact de 2023, évaluation environnementale du PLU...*).

**Au vu de la réécriture du dispositif réglementaire du PLU sur le site via la présente procédure, il apparaît que les risques d'impacts négatifs ne justifient pas la réalisation d'une évaluation environnementale.**