

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

### Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC DU 28 OCTOBRE AU 29 NOVEMBRE 2024



## SOMMAIRE

Préambule .....	3
Réponses aux recommandations de la MRAe IDF .....	6
a) En matière d'association du public.....	6
b) Recommandation n°1 .....	7
c) Recommandation n°2 .....	18
d) Recommandation n°3 .....	23
e) Recommandation n°4 .....	31
f) Recommandation n°5 .....	33

## Préambule

### ○ Objet du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe IDF

Le présent document constitue le mémoire en réponse à l'avis N°MRAe APPIF-2024-110 de la Mission Régional d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Île-de-France (IDF) sur le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble.

Il vient préciser comment l'avis de la MRAe IDF sera pris en compte.

Ce document est ajouté au dossier de mise à disposition du public, organisée du 28 octobre 2024 au 29 novembre 2024.

Il est toutefois rappelé, comme cela est mentionné à la page 6 de l'avis de la MRAe IDF que « *Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale (...) et sur la prise en compte de l'environnement.*

*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.*

(...)

*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. »*

### ○ Objet de la procédure de modification simplifiée n°2

Pour rappel, la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble concerne uniquement le territoire de la Commune de Bagnolet et plus particulièrement la parcelle Z 831 (8 761 m<sup>2</sup>) occupée par les Tours Mercuriales.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU a été engagée afin de **permettre la mise en œuvre d'un projet de redéveloppement des Tours Mercuriales**, aujourd'hui inoccupées qui prévoit un usage mixte : hébergement hôtelier et hébergement (résidence étudiante et de jeunes actifs).

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

**Elle a ainsi pour effet d'autoriser la sous-destination « hébergement » et de moduler, compte tenu des caractéristiques du site (très largement bâti – seulement 9,5% d'espaces verts de pleine terre), les dispositions suivantes :**

- L'emprise au sol maximale autorisée, qui passe de 80% à 90%, afin de correspondre à l'état existant de la construction ;  
→ **Il est cependant précisé que cette évolution ne sera pas maintenue dans le dossier final, conformément à la recommandation n°5 de la MRAe. (Cf. pages 33 et 34 du présent mémoire). L'emprise au sol sera donc maintenue à 80%.**

- L'objectif de nature en ville. Une part minimum de 20% de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope. Le coefficient de biotope est donc plus adapté à la réalité du terrain et doit également permettre une végétalisation sur la dalle.

**Il est également rappelé que les Tours Mercuriales sont identifiées au titre du patrimoine bâti du Territoire d'Est Ensemble.** Elles sont ainsi identifiées et protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans le PLUi en vigueur.

Cet article prévoit des dispositions spécifiques aux règles d'emprise au sol et de nature en ville, qui s'appliquent aux Tours Mercuriales et qui n'ont pas évoluées dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°2.

Cette protection au titre de l'article L151-19 connaîtra une évolution dans le cadre de la révision allégée du PLUi d'Est Ensemble prescrite le 28 septembre 2021 et dont le projet a été arrêté le 24 septembre 2024. Dans le cadre de cette révision, l'identification des Tours Mercuriales en tant qu'élément patrimonial a été maintenue.

- **La Porte de Bagnolet – Gallieni, un secteur stratégique d'Est Ensemble**

Le périmètre de « la Porte de Bagnolet – Gallieni » fait partie du territoire du Faubourg, un des 3 secteurs d'entraînements identifiés par Est Ensemble dans son projet urbain.

**Le projet de requalification des Tours Mercuriales s'inscrit pleinement dans le projet ambitieux de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni, qui contribuera à changer vertueusement ce secteur stratégique pour Est Ensemble. À ce titre, un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) a été signé en date du 15 octobre 2024, par la Métropole du Grand Paris, la ville de Paris, l'EPT Est Ensemble, la ville de Bagnolet, l'Établissement public du foncier d'Île-de-France et l'Agence nationale de la rénovation urbaine, afin d'engager des études de faisabilité opérationnelle portant sur le devenir de la Porte.**

Ce projet de transformation poursuit notamment des objectifs de renforcement de la santé environnementale et d'urbanisme favorable à la santé. Il poursuit également les objectifs de renaturation et de reconnexion de corridors écologiques entre le parc Jean-Moulin-Les-Guilands de Bagnolet et Montreuil et le square Séverine de Paris.

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

- **Des enjeux environnementaux très largement pris en compte**

Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 n'est pas une exception sur le territoire d'Est Ensemble, ni au sein de la Métropole du Grand Paris.

À ce titre, les enjeux environnementaux en matière de nuisances sonores, de qualité de l'air et d'effet d'îlot de chaleur urbain sont déjà largement pris en compte au niveau de l'EPT Est

Ensemble, à travers son PLUi, les différentes procédures dont celui-ci fait l'objet, son PCAET, son PLM et ses diverses actions telles que le Plan Arbres. Les enjeux environnementaux sont également pris en considération aux échelles qui sont supérieures à Est Ensemble, à savoir la MGP, le Département, la Région et l'État (cf. pages 14 à 17 du présent document).

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

# Réponses aux recommandations de la MRAe IDF

## a) En matière d'association du public

### ○ Recommandations de la MRAe IDF

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

D'après le bilan, qui illustre les modalités de concertation citées, aucune observation n'a été recueillie durant son déroulement. Il est également fait mention de la tenue d'une réunion publique le 16 octobre 2023, accompagnée d'un extrait du bulletin municipal de Bagnolet qui l'évoque. Pour l'Autorité environnementale, s'agissant du seul évènement où la population s'est exprimée, il conviendrait de joindre au dossier les documents relatifs à cette réunion publique (compte rendu, présentations effectuées, etc.). Le rapport environnemental devra expliciter les évolutions apportées au projet de modification dite simplifiée n°2 en vue de la mutation des Mercuriales pour prendre en compte les contributions du public.

### ○ Réponses

L'arrêté du Président d'Est Ensemble engageant l'élaboration de la modification simplifiée n°2 a été prise en date du 21 décembre 2023. De fait, la réunion publique du 16 octobre 2023 est intervenue en dehors de la période de concertation dont les modalités ont été fixées par la délibération du conseil territorial du 26 mars 2024. La délibération portant bilan de la concertation a été prise par le conseil territorial du 25 juin 2024 et a notamment conclu au respect des modalités fixées le 26 mars 2024.

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

Cette réunion a attiré entre 40 et 50 personnes et n'a pas donné lieu à un compte-rendu. **Cependant, les participants ont globalement exprimé leur enthousiasme sur la réalisation du projet à venir.**

**Le support de présentation de la réunion publique du 16 octobre sera annexé au présent mémoire en réponse.**

## **b) Recommandation n°1**

### **o Recommandations de la MRAe IDF**

(1) L'Autorité environnementale recommande de reprendre le rapport environnemental en :

- approfondissant l'analyse de l'état initial par des données recueillies sur site sur les enjeux sanitaires principaux : qualité de l'air, bruit, phénomène d'îlots de chaleur urbains ;
- réévaluant les effets sanitaires de cette modification du PLUi en vue de définir des mesures permettant de garantir l'absence d'incidences négatives sur les étudiants et jeunes actifs hébergés.

### **o Réponses**

- **Des études approfondies qui seront nécessairement réalisées dans le cadre du projet (PC) et des mesures déjà prévues dans le PLUi en vigueur d'Est Ensemble**

**Les études demandées dans cette recommandation (études acoustique, de qualité de l'air ou portant sur l'effet de chaleur urbain sur site) seront réalisées par le porteur de projet dans le cadre de l'élaboration du permis de construire (PC) (cf. pages 10 à 12 du présent mémoire).**

Au stade de la procédure de modification simplifiée n°2, l'état initial de l'environnement mobilise des données bibliographiques issues des bases de données Airparif, Bruitparif, et Institut Paris Région (IPR).

Ces bases données ont permis de caractériser comme « forts » les enjeux environnementaux du site objet de la procédure de modification simplifiée n°2 en matière de nuisances sonores, de qualité de l'air et d'effets d'îlot de chaleur urbain.

Ces enjeux, mis en perspectives des évolutions projetées dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLUi, ont abouti à l'identification « *d'incidences mitigées* » pour la thématique santé humaine car l'autorisation de la sous-destination « hébergement » a pour effet de réduire la part des salariés de bureau (destination actuelle) exposée aux nuisances sonores et une qualité de l'air dégradée.

**Toutefois, considérant les observations et recommandations de la MRAe, l'autorisation de la sous-destination « hébergement » sera réévaluée comme relevant d'une « incidence négative » pour la thématique « santé humaine », compte tenu de l'exposition d'une nouvelle population à ces nuisances.**

Il est cependant rappelé ici que la procédure présente des incidences positives sur certaines thématiques environnementales, qui sont décrites dans le dossier d'évaluation environnementale, notamment en matière de consommation d'espaces, mobilités, etc.

**De plus, cette réévaluation du niveau d'incidence est accompagnée des mesures de réduction décrites dans les réponses aux recommandations n°1 et n°5, dont une grande partie sont déjà présentées dans l'évaluation environnementale. (Cf. pages 127 à 129)**

En effet, parmi les mesures de réduction, il est rappelé que le PLUi en vigueur comporte une **OAP « Environnement »** qui se compose de 3 grands volets, dont un volet « santé, risques et nuisances », qui traite les sujets de pollution de l'air, pollution de sols et de nuisances sonores.

**Cette OAP a pour vocation d'intégrer l'ensemble des risques et nuisances afin de promouvoir un urbanisme favorable à la santé dans les aménagements futurs.**

Comme le mentionne l'évaluation environnementale, à travers ce volet de l'OAP « Environnement », le PLUi d'Est Ensemble prend en compte le cumul de nuisances qui impacte un secteur.

**Ainsi, le PLUi prescrit la réalisation d'études approfondies pour les projets localisés au sein des secteurs cumulant au moins 2 nuisances. Ces études devront démontrer l'impact favorable de ces opérations d'aménagement sur la santé dans leur forme et leur programmation.**

**Cette démonstration passe nécessairement par la réalisation d'études spécifiques sur site (qualité de l'air, nuisances sonores...) et la mise en place de mesures adaptées dans les projets (par exemple la mise en place de dispositifs favorisant l'évacuation des particules et autres polluants, etc.).**

#### **Extrait de l'OAP « Environnement » :**

*« Les secteurs de cumul de nuisances devront faire l'objet d'études plus approfondies dans le domaine de la santé lors d'opérations d'aménagement. Celles-ci devront démontrer leur impact favorable sur la santé dans leur forme et leur programmation ».*

*« De plus, une attention particulière sera portée aux secteurs dont les mesures de qualité de l'air, sur les particules, poussières et gaz polluants (notamment PM10 et NO2), présentent des **résultats supérieurs aux niveaux d'exposition définis par l'OMS**, seuils au-delà desquels des effets nuisibles sur la santé ont été observés (moyenne annuelle NO2 40ug/m3 et PM10 : 20ug/m3). **Dans ces cas, les projets devront réduire l'exposition aux nuisances subies et promouvoir un cadre de vie sain afin de maximiser les bénéfices sur la santé ».***

**Le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 étant situé dans un secteur cumulant deux nuisances (qualité de l'air et sonore) est directement concerné.**

**Dans ce sens, cette OAP répond à la demande qu'avait formulée la MRAE dans son avis conforme relatif à l'examen au cas par cas ad-hoc « il convient au stade du document d'urbanisme de planifier des mesures de réduction à la source des pollutions et de rendre obligatoires\* pour les constructions existantes un diagnostic de la qualité de l'air et des dispositifs favorisant l'évacuation des particules et autres polluants ».**

\* Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme fixe les pièces exigibles pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, notamment pour le permis de construire (R.431-4 et suivants).

La collectivité qui instruit la demande ne peut donc pas exiger une pièce qui n'est pas mentionnée par le Code de l'Urbanisme.

**Cependant, la réalisation de ces études passera par l'étude d'impact environnemental du projet (pièce qui peut être exigée).**

Ainsi, les dispositions réglementaires du PLUi d'Est Ensemble, permettent de garantir que le projet qui sera autorisé sur le nouveau secteur UPBa3 prendra bien en compte ces questions de risques pour la santé des nouveaux usagers des Tours Mercuriales.

**Il est rappelé que les OAP sont appliqués dans un rapport de compatibilité de manière complémentaire et indissociable du règlement écrit du PLUi, qui s'applique quant à lui dans un rapport de conformité. Elles sont en effet opposables aux autorisations d'urbanisme (permis de construire). Par conséquent, les constructions, travaux, et aménagements seront en tout état de cause compatibles avec leurs dispositions (cf. article L.152-1 du Code de l'Urbanisme).**

#### **Extrait de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme**

*« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

***Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »***

**Le dossier de Permis de Construire (PC) qui sera déposé sur le site des Tours Mercuriales devra donc démontrer sa compatibilité avec l'OAP « Environnement ».**

**Le projet devra également respecter un cadre réglementaire précis (Décret BACS, réglementation thermique, réglementation en termes d'isolation acoustique, réemploi, accessibilité, sécurité/incendie, etc.).**

**S'agissant des procédures environnementales, le projet entre dans le champ de l'examen au cas par cas, au titre de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R1222-2 du Code de l'Environnement\*.**

**Ainsi, la MRAe sera de nouveau consultée dans le cadre de cette procédure. Elle aura alors, au regard du dossier qui lui sera transmis par le porteur de projet, à décider de soumettre ou non le projet (permis de construire) à évaluation environnementale.**

**Dans l'éventualité où le projet serait soumis à évaluation environnementale, la MRAe aurait alors à rendre un avis détaillé sur l'évaluation environnementale du projet, notamment sur les mesures prévues par celui-ci.**

#### **\* Extrait de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement**

Colonne « PROJETS soumis à examen au cas par cas » - Rubrique 39 – b)

*b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>.*

**Le maître d’ouvrage du projet réalisera alors toutes les études nécessaires, notamment sur site, afin de caractériser précisément les niveaux sonores, de qualité de l’air et d’effet d’îlot de chaleur. Les études suivantes programmées par le porteur de projet sont :**

◆ **Protection au bruit :**

- Mesures des niveaux sonores initiaux ;
- Modélisation acoustique des niveaux sonores attendus dans les logements ;
- Modélisation acoustique et dimensionnement des éléments de façades nécessaires aux respects des objectifs réglementaires\* ;

\* Objectifs réglementaires à l’intérieur des hébergements : le niveau de bruit ne doit pas dépasser 35dB(A) le jour et 30 dB(A) la nuit.

◆ **Qualité de l’air :**

- Mesures de la qualité de l’air in situ par pose de capteurs en pied et à différents niveaux sur les tours ;
- Étude de dimensionnement des systèmes de ventilation et de traitement d’air permettant de contrôler et d’assurer la qualité de l’air par système de filtration ;
- Simulation numérique de la qualité de l’air des logements en tenant compte des matériaux, de la ventilation, de l’occupation du bâtiment et de la pollution extérieure.

◆ **Îlot de chaleur :**

- Mesures des îlots de chaleur (cf. paragraphe suivant du présent mémoire) ;
- Études paysagères visant à réduire les phénomènes d’îlots de chaleur

En complément de ces analyses programmées, des études environnementales faune et flore ont démarré à la deuxième quinzaine du mois de juin 2024 et sont toujours en cours pour évaluer l’état initial de l’environnement actuel et prévoir les mesures nécessaires à la préservation des espèces.

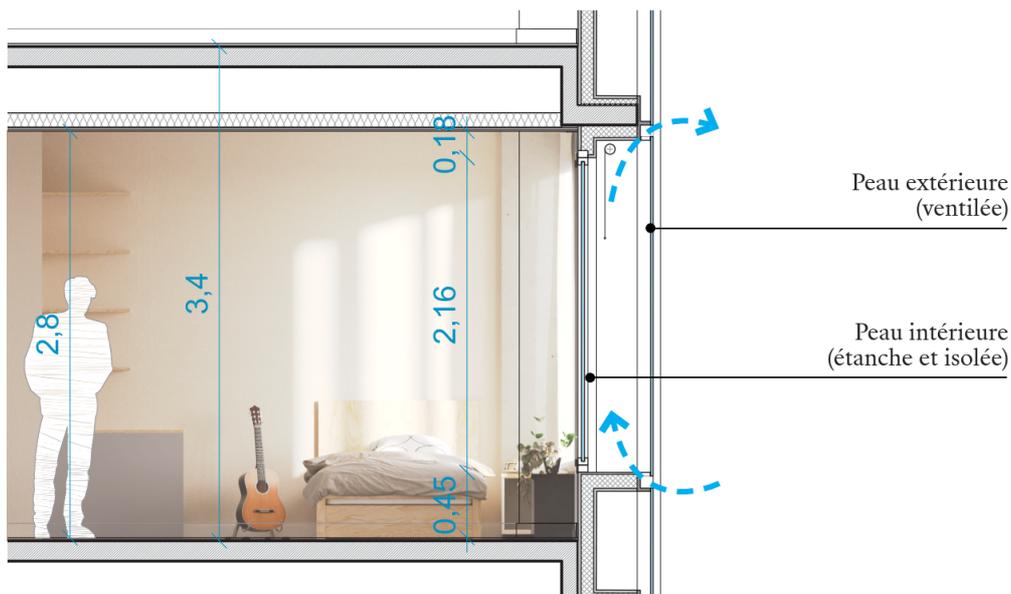
**Sur la base de ces études, le porteur de projet aura à mettre en œuvre les mesures de construction adaptées pour prendre en compte les enjeux identifiés.**

C’est ce qui est prévu par le maître d’ouvrage du projet qui a d’ores et déjà mobilisé les services d’un bureau d’études spécialisé en environnement, ainsi que des bureaux d’études nécessaires aux analyses recommandées par la MRAE avec la présence d’un BET Fluides pour le traitement de l’air, d’un BET Façade et d’un acousticien pour la protection au bruit et d’un paysagiste pour les traitements des îlots de chaleur par végétalisation.

Les études en cours, dont les résultats seront portés à la connaissance de la MRAE dans le cadre de l’instruction du PC, **prévoient des équipements techniques en réponse à ces recommandations avec :**

◆ **En matière de protection contre le bruit, le choix d’un complexe de façade performant :**

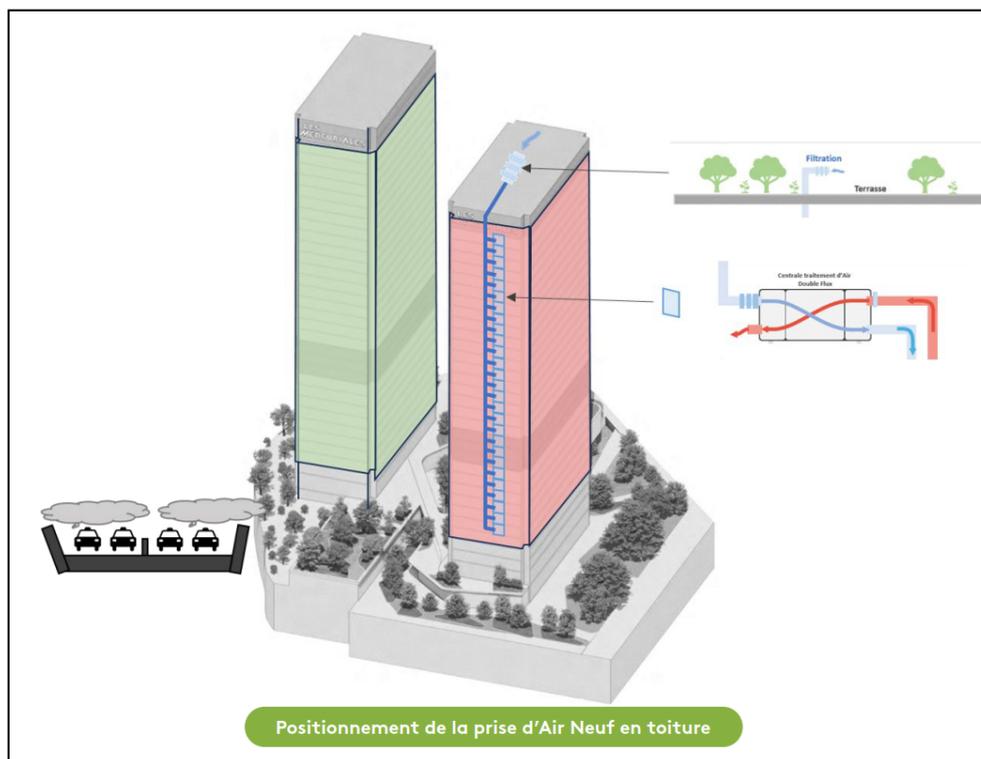
- Façade double peau ventilée avec deux niveaux de façades vitrées pour obtenir un affaiblissement acoustique important (cela permet d’assurer des niveaux sonores intérieurs conformes à la réglementation acoustique) ;
- Installation de chicane acoustique entre les deux peaux pour limiter les nuisances et permettre la ventilation du complexe de façade.



Coupe de principe sur la façade de la coupe Levant

◆ **En matière de qualité de l'air, la maîtrise de la qualité de l'air entrant**

- Installation d'un système de ventilation double flux en toiture des tours pour alimenter en air neuf l'ensemble des logements ;
- Prises d'air neuf en toiture car à grande distance des sources de pollutions et donc déjà dilué ;
- Installation de plusieurs niveaux de filtration (filtres particulaires, filtres opacimétriques et filtres moléculaires à charbon actif) avant diffusion dans les logements.



Positionnement de la prise d'Air Neuf en toiture

◆ **En matière de lutte contre les effets d'îlot de chaleur :**

- Augmentation des surfaces végétalisées et du coefficient de biotope ;
- Aménagement et végétalisation créant des zones d'ombrages ;
- Choix de végétaux à fort potentiel d'évapotranspiration ;
- Choix de revêtement extérieurs avec des albédos adaptés au traitement de l'effet d'îlot de chaleur ;
- Installation de brumisateurs secs pour rafraîchir l'air lors des périodes de fortes chaleurs.

Ainsi, le projet, à travers notamment son étude d'impact environnementale, aura donc à démontrer sa compatibilité avec l'OAP Environnement et son volet « Santé, risques et nuisances », notamment son impact favorable, en permettant une réduction de l'exposition aux nuisances.

**En conclusion**, des analyses sur site sont bien prévues et seront réalisées par le maître d'ouvrage du projet dans le cadre de l'élaboration de son projet et des études qu'il doit réaliser pour son permis de construire, notamment à travers l'étude d'impact environnementale. De plus, le PLUi prévoit déjà des mesures, en particulier à travers son OAP « Environnement ». Des précisions seront apportées au dossier afin de préciser le lien entre cette OAP et le projet, ainsi que les études qui seront réalisées dans le cadre du projet.

- **Plusieurs actions et politiques publiques visant à réduire ces nuisances**

**Concernant la réduction des nuisances à la source, comme évoqué dans l'évaluation environnementale aux pages 129 et 130**, plusieurs actions et politiques publiques concourent à atteindre cet objectif, à l'échelle d'Est Ensemble, mais également aux échelles supérieures.

En effet, les nuisances sonores, la dégradation de la qualité de l'air et l'effet d'îlot de chaleur urbain sont prégnants sur le territoire d'Est Ensemble\* et pas uniquement sur le périmètre objet de la modification simplifiée n°2 (cf. illustration suivante).

\* D'après le PRSE4 « *En Île-de-France, une personne sur deux résiderait dans un quartier potentiellement soumis à un effet moyen à fort d'ICU, avec 99 % de la population concernée à Paris et 73 % dans la métropole du Grand Paris* ».



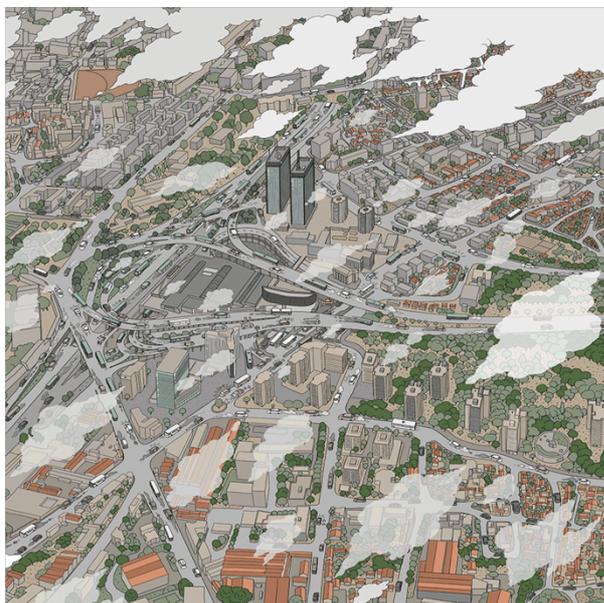
## ▪ À l'échelle d'Est Ensemble

- Stratégie de renaturation du territoire, pour passer de 6 m<sup>2</sup> à 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant, afin de suivre les recommandations de l'OMS ;
- Plan arbres (présenté à l'automne 2022) qui prévoit la plantation de 20 000 arbres dont environ 8 000 à Bagnolet ;
- Révision du PCAET (période 2024-2030) ;
- Plan Local de Mobilité (PLM) à l'échelle d'Est Ensemble approuvé le 25 juin 2024 ;
- Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement ;
- Depuis l'approbation du PLUi, 3 procédures de modification sont intervenues : la Modification Simplifiée n°1, la Modification n°1 et la Modification °2 « *afin d'augmenter la protection de la nature et les exigences écologiques du PLUi* ». La Modification n°2 a renforcé les règles de nature en ville, visant à augmenter le niveau de pleine terre et d'arbres plantés sur le territoire ;
- **Une modification n°3 est en cours avec notamment pour objectifs de :**
  - **Décliner les documents stratégiques de rang supérieur et les études urbaines menées par Est Ensemble au sein du PLUi ;**
  - **Traduire l'ambition de renaturation portée par le territoire au sein du PLUi.**
- Projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni, avec comme scénario privilégié, le plus ambitieux en matière de changement du site, l'enfouissement total des bretelles de l'échangeur A3 (cf. page 4 du présent mémoire / illustration suivante) ;

### *Évolution projetée de la Porte de Bagnolet – Gallieni*

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

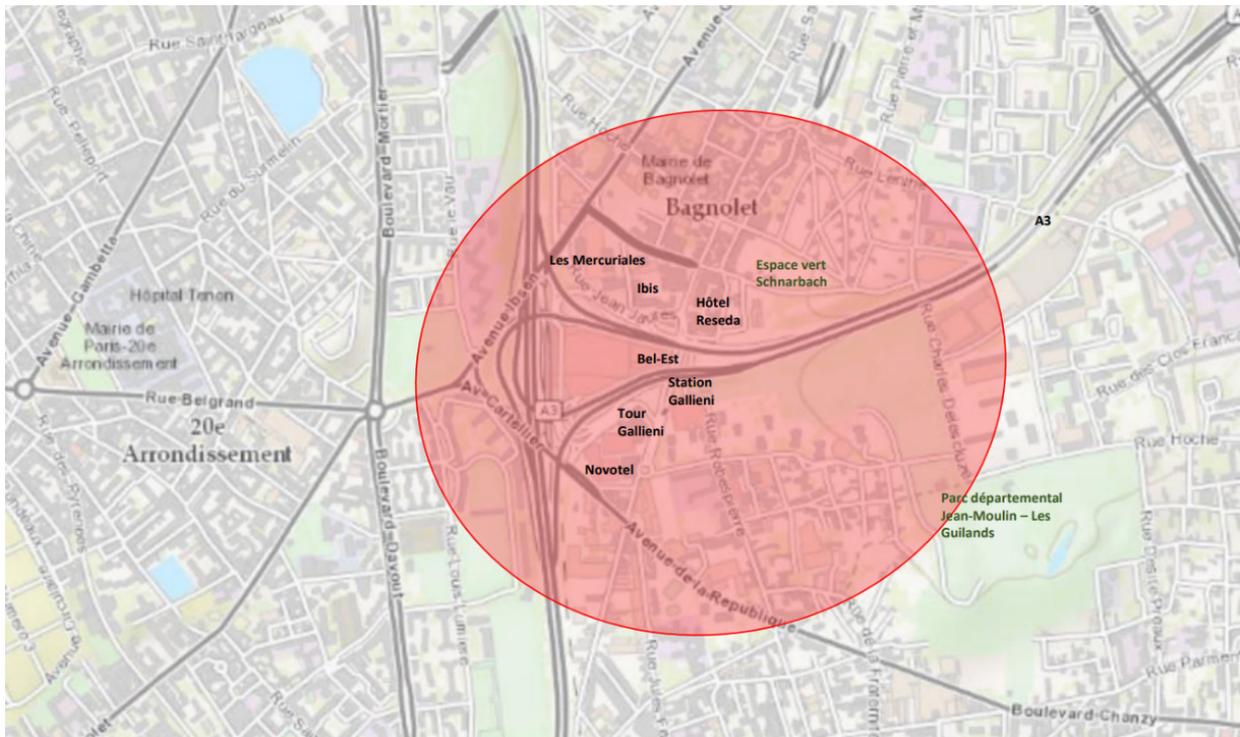
**Avant**



**Après transformation**



**Périmètre d'action du Projet Partenarial d'Aménagement**  
(Source : Extrait du PPA Porte de Bagnolet-Gallieni signé le 15 octobre 2024)



- **À l'échelle de la métropole du Grand Paris :**
  - Mise en place de la Zone à Faibles Émissions (ZFE),
  - Révision n°4 en cours du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).
- **À l'échelle du Département**, mise en œuvre du Plan Canopée du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis ;
- **À l'échelle de la Région :**

Le Schéma Directeur de l'Île-de-France – Environnemental (SDRIF-E) adopté le 11 septembre 2024 vise à atteindre la neutralité carbone. Pour atteindre cet objectif, le projet d'aménagement régional du SDRIF-E inscrit notamment les orientations suivantes dans son « **Chapitre 3 – Vivre et habiter en Ile-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités.** »

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

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

- ***Dans 3.2.3 Des vies protégées : un environnement sain et des territoires sûrs - Un environnement sain pour tous : réduire les nuisances et l'exposition aux pollutions***
  - Objectifs de neutralité carbone à travers des orientations relatives aux transports et à l'amélioration du cadre de vie des Franciliens :
    - Réduction des pollutions à la source ;
    - Réduction des besoins en mobilité, ce qui permettrait de diminuer les émissions de gaz à effet de serre en rapprochant les logements, les emplois et les services, ainsi que les espaces verts et de loisirs grâce à une plus grande mixité dans les projets urbains ;
    - Encouragement du renouvellement urbain ainsi que de la rénovation énergétique et la réhabilitation des bâtiments.
- Présentation du Plan Anti-Bruit le 24 septembre 2024 dont l'objectif est de réduire les nuisances sonores issues des routes d'ici 2030,
  - **À l'échelle de la Ville de Paris :**
    - Réduction de la vitesse de 70 km/h à 50km/h sur le boulevard périphérique mise en place en octobre 2024. **Le 1<sup>er</sup> bilan effectué\* 8 jours après, met en avant que : le bruit a baissé de 2,6 décibels.** Concernant la pollution, ce bilan met en avant une baisse de la concentration en dioxyde d'azote et particules fines, par rapport l'année dernière, période de référence.
    - Élaboration en cours d'une Évaluation d'Impact sur la Santé portant sur le futur projet de transformation de la Porte de Bagnolet-Gallieni.

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

Des éléments plus précis figurent aux pages 129 à 130 de l'Évaluation environnementale.

- **À l'échelle de l'Île-de-France :**
  - Élaboration en cours d'un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) par la DRIEAT Île-de-France (cf. page 122 de l'évaluation environnementale). Au moment de l'élaboration de l'évaluation environnementale, la procédure de révision du PPA en était à l'étape post enquête publique. Suite à celle-ci, la commission d'enquête a donné un avis défavorable en date du 15 mai 2024. Le PPA, une fois adapté suite à l'avis de la commission d'enquête, suivi de son adoption par le Préfet, intégrera la hiérarchie des normes. Aussi, le PCAET de la Métropole du Grand Paris devra directement être compatible avec le PPA Île-de-France. Par la suite, ce sera au PCAET d'Est Ensemble qui devra être compatible avec le PCAET de la Métropole du Grand Paris.
  - Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement n°5 dont la stratégie est en cours d'élaboration pour la période 2025-2030. Le Département de Seine-Saint-Denis

(réseau routier départemental) et l'État (réseau autoroutier) dispose de leur propre PPBE :

- Le Département prépare l'échéance 4 du PPBE (2022-2027) ;
- L'État prépare le PPBE des infrastructures de l'État dans le Département de Seine-Saint-Denis : 4ème échéance 2024-2029. Celui-ci est actuellement soumis à la consultation du public.

Ces derniers n'étant pas évoqués dans l'évaluation environnementale, il est proposé de compléter l'état initial de l'environnement sur ce point.

L'ensemble de ces actions contribueront à poursuivre l'amélioration de la qualité de l'air constatée depuis 20 ans (Cf. Airparif – Bilan annuel de la qualité de l'air 2023), et à l'environnement sonore du site des Mercuriales.

**Certaines actions mentionnées ci-avant, qui ne sont pas présentées dans le dossier d'évaluation environnementale, seront ajoutées en complément.**

## c) Recommandations n°2

### ○ Recommandations de la MRAe IDF

(2) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la cohérence du projet avec le plan régional santé environnement.

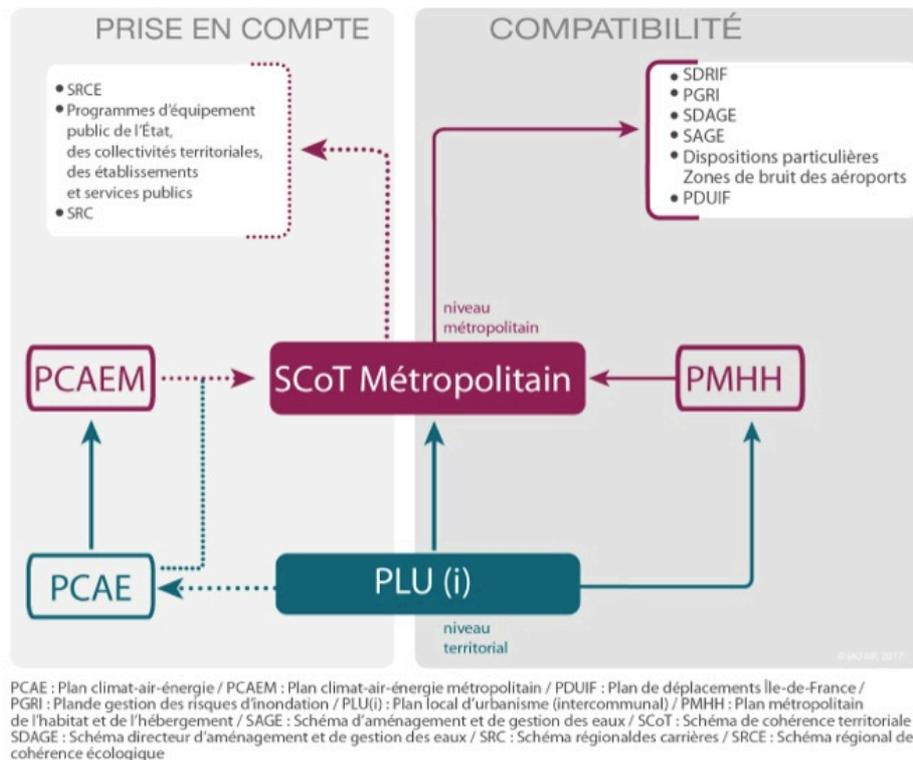
### ○ Réponses

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

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

**Pour rappel, le PLUi s'applique uniquement au territoire d'Est Ensemble. Néanmoins, il doit tenir compte de son inscription dans un territoire plus large. (Cf. schéma suivant)**

Il doit ainsi être compatible ou prendre en compte les orientations fixées par les documents de planification de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales. Cette hiérarchie permet d'assurer la cohérence et la complémentarité entre les politiques menées localement et celles menées aux échelles supérieures.



(Source : Rapport de présentation du SCOT Métropolitain)

**Le Plan Régional de Santé Environnement (PRSE4) ne s'inscrit pas dans cette hiérarchie.** Comme cela est précisé dans ses documents, il n'a pas de lien juridique, mais constitue un document « support » à l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification, « un plan important pour l'environnement ».

#### **Extrait du PRSE4 :**

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

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

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

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

- *Priorité 4 : Renforcer la surveillance et mieux caractériser les impacts des pollutions atmosphériques et sonores*  
➔ L'état initial de l'environnement du PLUi comprend une analyse de ces enjeux et caractérise le niveau d'enjeu.
  
- *Priorité 6 : Identifier les vulnérabilités des territoires et s'adapter au changement climatique afin d'en limiter les impacts sur la santé*  
➔ L'état initial de l'environnement du PLUi comprend une analyse de ces enjeux et caractérise le niveau d'enjeu.
  
- *Priorité 9 : Intégrer les principes d'urbanisme favorable à la santé dans les politiques publiques et les projets d'aménagement du territoire*  
➔ Pour les priorités 6 et 9, le PLUi comporte plusieurs dispositions à travers ses OAP et son règlement :
  - OAP « Organisation urbaine, grands projets et temporalités » ;
  - OAP thématique « mobilités » ;
  - OAP « Environnement », composée de 3 volets : biodiversité, nature et eau en ville / Énergie et climat / Santé, risques et nuisances ;
  - Plusieurs articles du règlement, notamment : « Performances énergétiques et environnementales » / Nature en ville.

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

L'un des objectifs du PCAET est notamment de « *préserver la santé des habitants, garantir un cadre de vie de qualité pour tous* ». « *La stratégie a été élaborée en tenant compte des enjeux territoriaux issus des diagnostics, des objectifs nationaux, régionaux et métropolitains de transition écologique* ». Conformément à l'article L-229-26 du code de l'environnement, il comprend également un Plan d'actions de réduction des émissions de polluants atmosphériques, plus simplement appelé « Plan Air », comportant des obligations de moyens et de résultats.

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

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

- *d'atténuer les émissions de gaz à effet de serre induites par le patrimoine et les compétences de la collectivité, ainsi que plus largement à l'échelle de son territoire ;*
- *de réduire les émissions de polluants atmosphériques et de leur concentration ;*
- *de développer l'adaptation du territoire aux impacts des changements climatiques tels que les canicules, les inondations...*
- *de renforcer le stockage de carbone sur le territoire, notamment dans la végétation, les sols et les bâtiments ;*
- *de maîtriser la consommation d'énergie finale, et de produire et consommer des énergies renouvelables, en valorisant des potentiels d'énergies de récupération et de stockage ;*
- *de produire de matériaux biosourcés à usages autres qu'alimentaires ;*

**Le PLUi doit prendre en compte le PCAET.** Cette démonstration est présentée à la page 121 de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLUi.

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

**Cela se traduit notamment par plusieurs OAP :**

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

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

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

- *Traduire l'ambition de renaturation portée par le territoire au sein du PLUi en assurant la préservation de l'armature de la trame verte et bleue, en déployant la stratégie de renaturation à horizon 2025, en ajoutant de nouveaux espaces paysagers protégés (boisés, en cœur d'îlot, cultivés, ...), etc. ;*
- *Compléter le volet « Santé, risques et nuisances » de l'OAP Environnement en précisant les secteurs impactés par les problématiques air-bruit et les règles associées ;*
- *Décliner les documents stratégiques de rang supérieur et les études urbaines menées par Est Ensemble au sein du PLUi : intégration du Plan Local de Mobilités, évolutions apportées aux OAP sectorielles.*

**Ainsi, la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble n'est pas contradictoire avec les objectifs du PRSE4 de réduction de la multi-exposition aux nuisances environnementales et sanitaires.**

De plus, d'autres documents ou actions portées aux échelles communales, intercommunale, départementale et régionale traduisent concrètement les objectifs du PRSE 4 : le Plan Arbres d'Est Ensemble, l'approbation du Plan Local de Mobilité (PLM) à l'échelle d'Est Ensemble le 25 juin 2024, la réduction de la vitesse sur le périphérique parisien, le PPBE et le PPA en cours de de révision, etc. (cf. pages 127 à 130 de l'évaluation environnementale).

**En conclusion, la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble n'est pas contradictoire avec les objectifs du PRSE 2024, car il intègre d'ores et déjà la prise en compte des enjeux sanitaires, traduite par des mesures prescriptives en matière de prévention et de réduction des expositions environnementales et ses impacts sur la santé. De plus, la procédure de modification n°3 du PLUi en cours viendra accentuer les efforts d'Est Ensemble en la matière.**

Toutefois, l'évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble (5<sup>ème</sup> Partie – Compatibilité avec les documents supra-communaux présentera la cohérence de la procédure avec le PRSE 4. Le volet PCAET sera également complété.

## d) Recommandations n°3

### ○ Recommandations de la MRAe IDF

(3) L'Autorité environnementale recommande d'étudier et de présenter une analyse comparative avec les solutions de substitution raisonnables au projet d'hébergement d'étudiants et de jeunes actifs dans les tours Mercuriales avec des programmations n'incluant pas d'hébergement à l'exception de l'hôtellerie.

### ○ Réponses

Le dossier d'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble sera complété afin de mieux présenter et justifier le choix du site pour la réalisation du projet. Toutefois, il convient d'apporter dans ce mémoire certains éléments.

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

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

Cette valorisation est prévue par les ambitions du PADD du PLUi, notamment l'axe 1 « Vers une ville renaturée et de qualité pour tous » et l'axe 3 « L'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée ». Elles sont aussi en adéquation avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation du PLUi, à savoir l'OAP territoriale « Faubourg », l'OAP sectorielle « Faubourg-Fraternité-Coutures » et l'OAP thématique « Dynamiques des espaces économiques ».

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

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

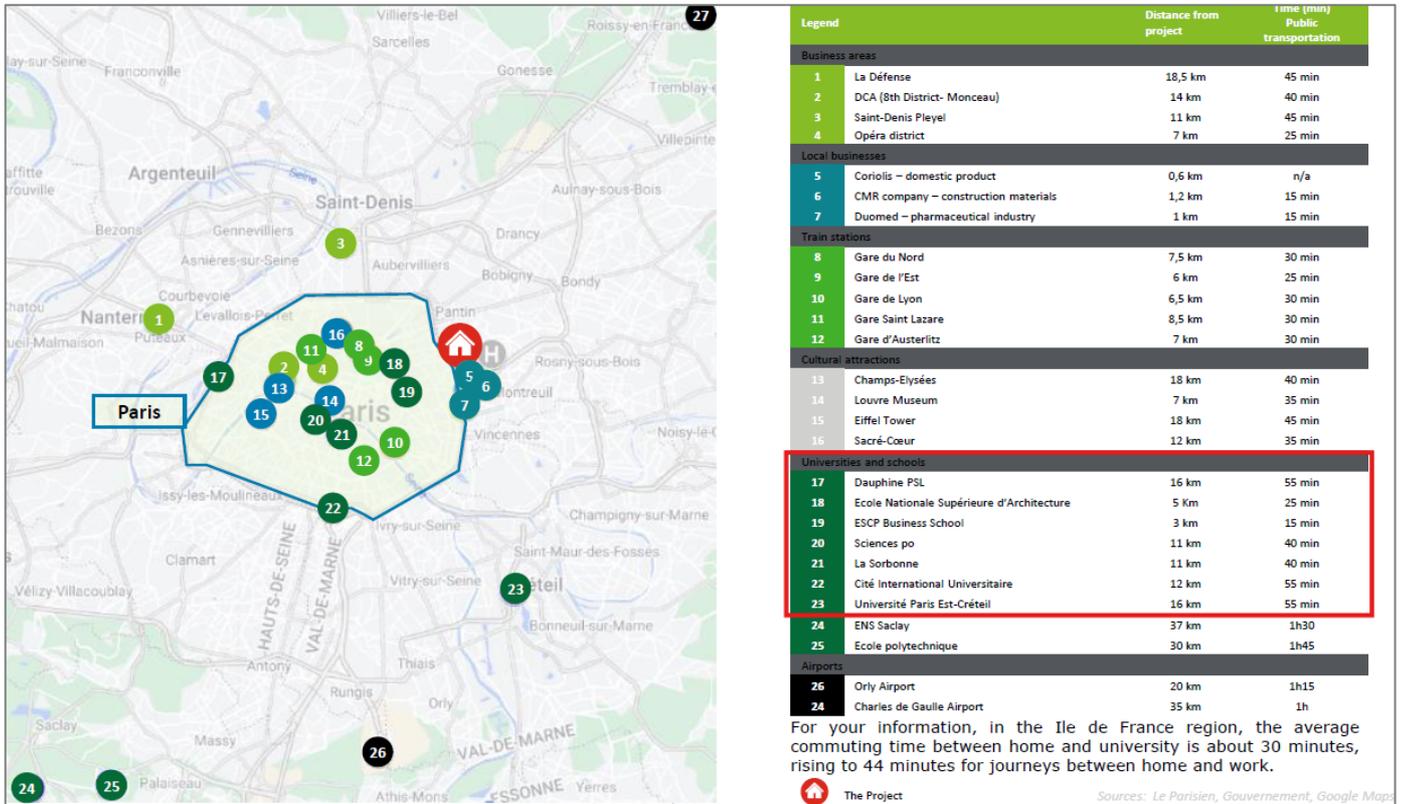
- Il bénéficie du **réseau de chaleur** de Bagnolet, ce qui permet de limiter l'impact carbone en exploitation ; ce réseau présentant un faible contenu CO2 et un taux d'énergie renouvelables supérieur à 40% ;
- Il est à proximité du **pôle multimodal Gallieni qui concentre une station de métro et une gare routière RATP (entre 8 à 10 minutes à pied)** : il est donc favorable à l'usage des mobilités douces et des transports en communs pour l'ensemble des déplacements du quotidien (métro, bus, réseau cyclable) ;

- Il offre la possibilité de renforcer la **mixité fonctionnelle** du quartier, avec la proximité du centre-ville, de l'offre existante de commerces, de services et d'équipements. L'opération prévue par le porteur de projet développera une continuité commerciale entre le centre-ville de Bagnolet et le centre commercial Bel Est et requalifiera l'espace au pied des deux tours. Elle permettra d'apporter une réponse au manque grandissant de logements à destination des étudiants (cf. pages suivantes) et des jeunes actifs sur le territoire francilien. Cette opération confortera également le pôle hôtelier qu'est la Porte de Bagnolet à proximité du boulevard périphérique et de la gare RATP.
  - ⇒ **Ces deux derniers critères sont primordiaux dans le choix de localisation des résidences étudiantes, alors que les étudiants se déplacent essentiellement avec des mobilités alternatives. De plus, cette localisation permet d'assurer l'insertion des étudiants à la vie sociale et leur accès aux principales aménités (équipements, services et commerces).**
  - ⇒ De ce fait, la réalisation du projet contribuera à renforcer la mixité fonctionnelle et sociale du quartier dans lequel il se trouve.
- Il offre une proximité avec des espaces de nature en ville, à savoir le Parc Départemental Jean Moulin - Les Guilands à Bagnolet et Montreuil et le Square Séverine à Paris.
- Il n'est pas impacté par des risques naturels ou technologiques majeurs ;
- Il ne présente par impact sur la faune, la flore, les zones humides ou les corridors écologiques ;
- **Il est, depuis l'année 2021, inoccupé et, de ce fait, avec un potentiel de mutabilité.** Il s'agit d'une **disponibilité foncière immédiate** qui permet de ne pas générer d'artificialisation des sols.

■ **L'opération projetée permet sur ce site la production d'un nombre significatif de logements étudiants / jeunes actifs.**

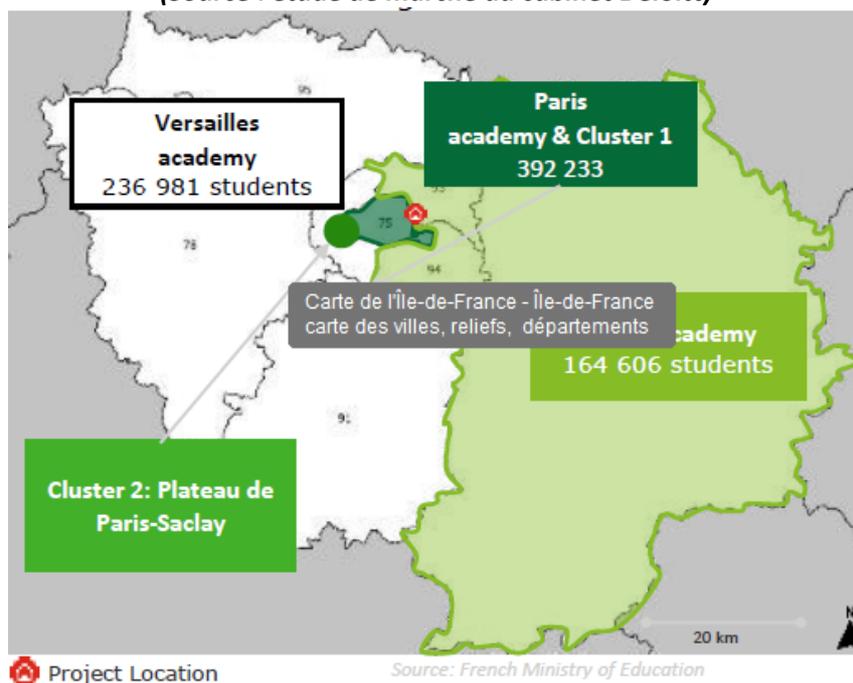
- L'implantation des résidences étudiantes reposent en particulier sur deux critères : la proximité des transports en commun et la présence de tissus universitaire dans un rayon proche. Aussi, le site des Mercuriales bénéficie :
  - D'une forte connexion aux transports en commun grâce au Pôle d'Échanges Multimodal Gallieni situé à moins de 10 minutes de marché à pied, et d'une connexion avec le centre Paris est atteignable en 15 minutes par les transports en commun ;
  - D'une proximité avec plus de 55 universités et écoles d'études supérieures : via la ville de Paris intra-muros, zone de concentration majeure des sites universitaires, permet une connexion avec plus de 30 institutions et un temps de parcours en moins de 60 minutes vers celles-ci.

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



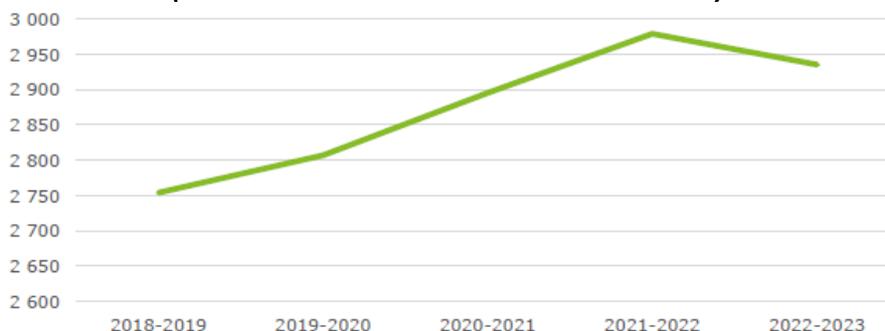
- Bagnole se situe à la jonction de l'académie de Paris et l'académie de Créteil, soit une zone d'attractivité d'étudiants qui dépasse le périmètre de la ville de Paris intra-muros. Cette situation fait du site des Mercuriales à Bagnolest un site d'implantation de premier choix pour une résidence étudiante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

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

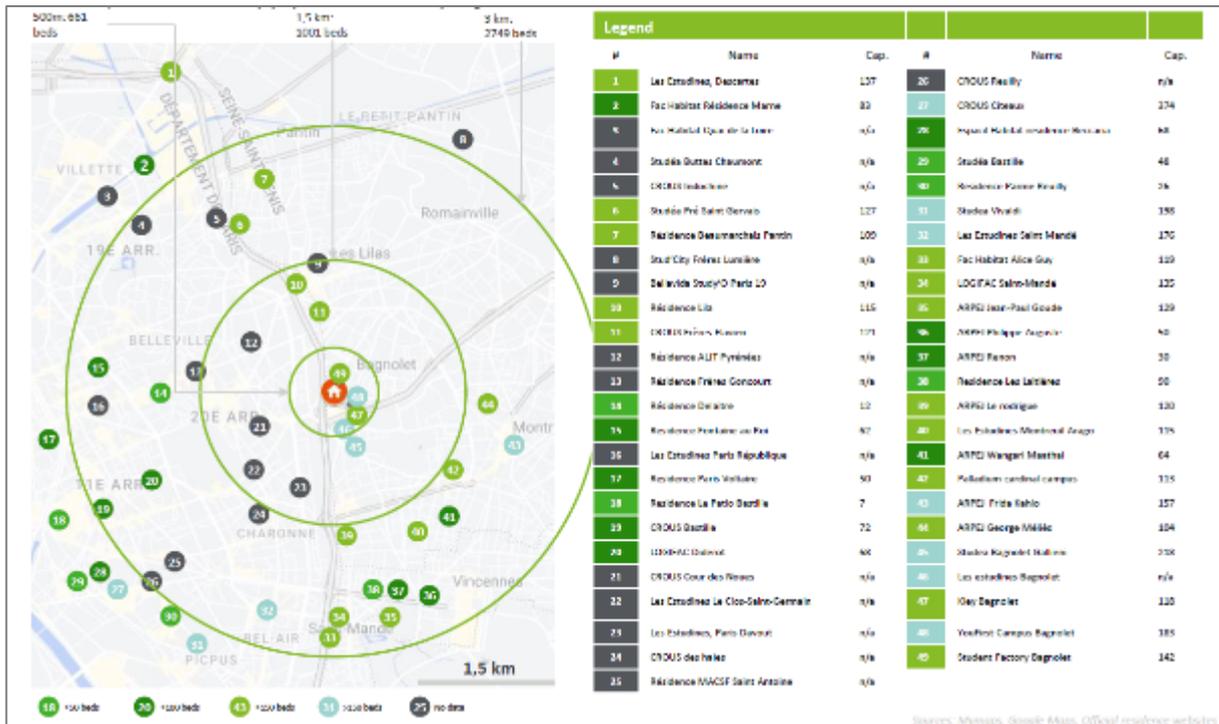


- La demande de logements étudiants est en constante augmentation :
  - Les universités françaises profitent d'une réputation internationale positive générant une demande soutenue d'un public international et national ;
  - Une augmentation de 6% a été observée en 2023 de la demande émanant des étudiants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

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

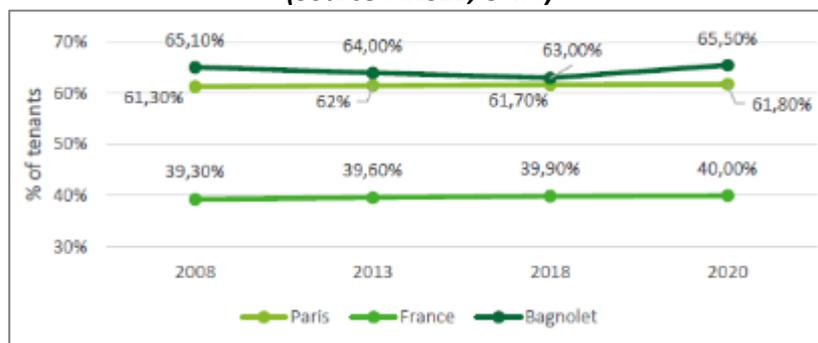


**Localisation des Résidences étudiantes dans un rayon de 3km autour des Mercuriales  
(Source : étude de marché du cabinet Deloitte)**



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

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



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

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

Prévision du manque de 'lits' pour satisfaire la demande			
Paramètres	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Estimation en % d'étudiants prêt à vivre dans une résidence étudiante	11%	13%	15%
Nombre d'étudiants en 2025	776 913	776 913	776 913
Estimation de nombre de 'lits' nécessaires pour satisfaire la demande	85 460	100 999	116 537
Total estimé de 'lits' dans les résidences étudiantes en Ile-de-France en 2025	75 901	75 901	75 901
<b>Différence entre offre et demande</b>	<b>9 559</b>	<b>25 098</b>	<b>40 636</b>

Source : Xerfi, Escp Survey, DTT Analysis

(Source : étude de marché du cabinet Deloitte)

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

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

**Il est rappelé que la Région Île-de-France, à travers le SDRIF-E, souhaite également accélérer la transformation de bureaux en logements, notamment dans une logique de sobriété foncière.** (Cf. page 15 du présent mémoire).

\* Source :

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

■ Enfin, les Tours Mercuriales elles-mêmes, constituant un élément patrimonial et paysager emblématique du territoire, sont une des raisons du choix du projet sur ce site. Elles présentent un potentiel de transformation significatif ; ce que la réalisation de l'opération permettra. En effet, le projet contribuera à sa mise en valeur, alors que les tours, notamment les façades extérieures présentent actuellement des signes de détérioration, détérioration qui se poursuivrait sans projet.

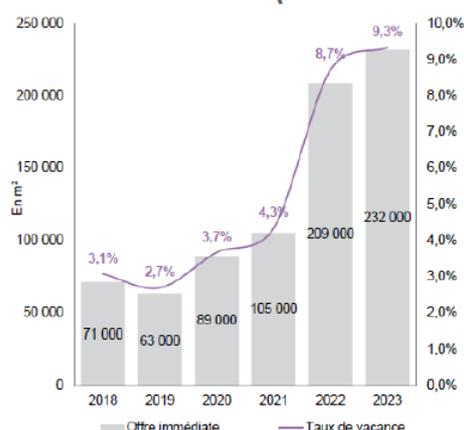
- **La sous-destination « hébergement » une composante essentielle de l'opération à venir**

L'autorisation de la sous-destination « hébergement » constitue une composante essentielle du projet de requalification des Tours Mercuriales ; nécessaire au regard de l'ambition territoriale portée sur ce secteur, ainsi qu'à la viabilité de l'opération.

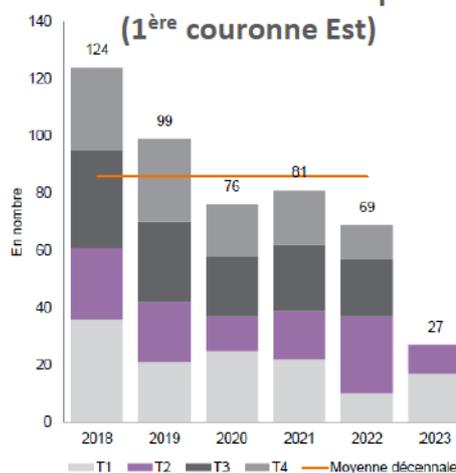
En effet, les Tours ont aujourd'hui une destination de bureau, mais sont entièrement inoccupées depuis 2021.

S'agissant du permis de construire qui avait été délivré le 24 février 2020 pour une tour de Bureau et une tour Hôtel, le porteur de projet a décidé de l'abandonner et de retravailler un projet de requalification au regard de la dynamique du marché de l'immobilier de bureau (diminution de la demande pour les grandes surfaces > 5 000 m<sup>2</sup> et augmentation de la vacance en 1<sup>ère</sup> couronne de Paris) Cf. tableau et graphiques page suivante.

**Evolution de l'offre immédiate et du taux de vacance (1<sup>ère</sup> couronne Est)**



**Evolution de la demande placée (1<sup>ère</sup> couronne Est)**



**Demande et offre du secteur étudiant**

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

Source : XERFI

Le projet a donc évolué compte tenu du dynamisme pour les logements étudiants / jeunes actifs (cf. éléments de réponses apportées dans les pages précédentes du présent mémoire).

Dans ce cadre, la Commune de Bagnolet et les Tours Mercuriales se positionnent idéalement. En effet, du fait notamment de sa desserte en transport en commun (Station de métro Gallieni et gare routière RATP), de la proximité avec une offre de services, d'équipements, commerces et de Paris, la commune et plus particulièrement le site objet

**de la procédure de modification simplifiée n°2 présentent représentent un choix d'implantation idéal pour des étudiants et des jeunes actifs.**

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

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

La destination « Équipements publics et d'intérêt collectif » peut difficilement être envisagée en raison de la quantifié de surface de plancher disponible : elle ne pourrait être envisagée qu'en complément d'une autre destination et non en étant la destination principale des tours.

**Ainsi, seule la destination hébergement, favorisant un usage mixte, présente à ce jour un projet viable et compatible avec la configuration des tours et leur localisation, et permet de répondre aux ambitions exprimées dans le PADD et les OAP du PLUi.**

## e) Recommandations n°4

### ○ Recommandations de la MRAe IDF

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter la situation avant (usage de bureau)/après (mixité des fonctions dont de l'hébergement ou du logement temporaire) en matière d'exposition de personnes à des risques sanitaires (pollutions sonores et atmosphériques) en se fondant sur les niveaux de référence retenus par l'OMS pour caractériser l'effet néfaste sur la santé de ces pollutions ;
- produire un état comparatif avant et après projet des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques

liées au NO<sub>2</sub> et aux PM<sub>2,5</sub> en fonction des étages et des façades des bâtiments ;

- en l'absence de mesures permettant d'éviter et de réduire significativement l'exposition des futurs résidents des tours à des niveaux de bruit et des concentrations en polluants atmosphériques excédant largement les valeurs retenues par l'OMS en matière de risques sanitaires, renoncer à autoriser la sous-destination « hébergement » dans le secteur de projet UPBa3.

### ○ Réponses

**Une grande partie des éléments de réponses à cette recommandation sont explicitées dans le cadre de la réponse à la recommandation n°1 :**

- ces études techniques seront réalisées dans le cadre de l'élaboration du projet (permis de construire) (cf. les éléments de réponse pour la recommandation n°1 du présent mémoire) ;
- l'OAP « Environnement » et son volet « Santé » garantissent la prise en compte de ces enjeux environnementaux par le projet ;
- le PLUi d'Est Ensemble, ainsi que les autres plans et actions menées à l'échelle du territoire, mais aussi aux échelles supérieures contribueront à réduire les nuisances sonores, améliorer la qualité de l'air et réduire l'effet d'îlots de chaleur urbain.

De plus, au stade actuel d'avancement du projet par le propriétaire, la programmation détaillée n'est pas encore entièrement aboutie, en particulier s'agissant des modalités ou procédés de réhabilitation des Tours, et des matériaux qui seront utilisés ou systèmes qui seront mis en place. La modélisation recommandée ne peut donc pas être effectuée dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi, **mais sera réalisée dans le cadre de l'élaboration du projet et la préparation du Permis de construire** (cf. éléments de réponses apportées à la recommandation n°1 dans le présent mémoire).

**En conclusion**, considérant, les réponses apportées aux différentes recommandations de la MRAe, dans le présent mémoire, l'autorisation de la sous-destination « hébergement » sera maintenue.

**En effet**, les dispositions du PLUi, notamment son OAP Environnement, garantissent que le projet devra prendre en compte ces thématiques ; tout comme le cadre de la procédure environnementale du permis de construire (examen au cas par cas qui pourrait aboutir à

**l'obligation de réaliser une étude d'impact du projet en application de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement).**

**Le projet, à travers notamment son étude d'impact environnementale, aura donc à démontrer sa compatibilité avec l'OAP Environnement et son volet « Santé, risques et nuisances ». La MRAe pourra également faire des prescriptions, notamment sur les mesures ERC et les indicateurs de suivi, qui pourront être repris dans l'arrêté de permis de construire (PC). Si lors de l'instruction du PC, le projet n'est pas en mesure de démontrer la prise en compte des enjeux environnementaux, alors il pourrait être assorti de prescriptions voire refusé.**

## f) Recommandations n°5

### ○ Recommandations de la MRAe IDF

(5) L'Autorité environnementale recommande :

- de justifier, eu égard des exceptions existantes pour les tours Mercuriales en tant qu'élément de patrimoine repéré par le plan de zonage, la nécessité d'introduire des évolutions qui ne modifient pas l'existant en termes d'emprise au sol et d'obligations de végétalisation ;
- d'évaluer les incidences en termes de droits à construire, d'aménagement d'espaces verts et d'îlots de chaleur urbains en cas de nouvel aménagement en lieu et place des Mercuriales et de leur socle commun.

### ○ Réponses

#### ● Protection des Tours Mercuriales par le PLUi d'Est Ensemble

Pour rappel, les Tours Mercuriales sont protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, bénéficiant de dispositions réglementaires écrites dédiées au patrimoine protégé. Cette protection sera confirmée par la révision allégée du PLUi « Patrimoine » dont le projet a été arrêté par le conseil territorial du 24 septembre 2024.

Pour ce niveau de protection, le PLUi :

- Autorise des extensions et des démolitions partielles ;
- Dispose que les caractéristiques principales sont à préserver ou mettre en valeur, notamment ses parois de façade et sa hauteur.

**Ainsi, une démolition complète des Tours Mercuriales n'est pas envisageable au regard du PLUi en vigueur.**

Quand bien même l'hypothèse de démolition deviendrait réelle, celle-ci supposerait le retrait de la protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour ce site. Ce retrait générerait obligatoirement une procédure de révision allégée du PLUi, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme. Un nouveau règlement de zone serait à créer dans le cadre de cette procédure afin d'anticiper son éventuelle mutation et d'intégrer les objectifs de nature en ville que comprend le PLUi.

**À titre d'exemple, pour la zone UC, limitrophe aux Tours Mercuriales, le PLUi fixe : 15% de pleine terre et 20% de coefficient de biotope. Ainsi, dans cette hypothèse les dispositions initialement proposées dans le cadre de la modification simplifiée n°2 (90% d'emprise au sol et 20% de coefficient de biotope) deviendraient obsolètes.**

**Extrait de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :**

*« 1.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

(...)

**3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

**En conclusion**, il est cependant proposé d'ajouter ces précisions au dossier d'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2.

- **Prise en compte de la recommandation sur les incidences en matière d'emprise au sol et justification des dispositions de nature en ville retenues**

**Le périmètre ne compte aujourd'hui que 9,5% d'espaces verts de pleine terre.** Le reste du site est bâti.

Dans la zone UA actuellement en vigueur sur les Tours Mercuriales, l'obligation du PLUi en matière de nature en ville est de réaliser « *une part de 15% minimum de la superficie du terrain en espace de pleine terre* ». En plus de la règle ci-dessus, « *une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en coefficient de biotope.* »

Cependant, les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme bénéficie d'une disposition spécifique lorsque les objectifs de nature en ville fixés par le PLUi ne peuvent pas être réalisés. Dans ce cas, « *Le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le règlement.* »

**Dans un premier temps, l'objectif de nature en ville, à savoir 20% de coefficient de biotope est maintenue.** Les espaces verts de pleine terre existants représentant 9,5%, l'opération aura donc à créer 10,5% en coefficient de biotope.

**Il est également précisé que dans le cadre du projet, le site fera l'objet d'une transformation végétale avec l'ajout de plantations. Certaines toitures seront végétalisées (superficie d'environ 1 000 m<sup>2</sup>) et de nouveaux arbres seront plantés.**

**Concernant l'emprise au sol**, la zone UA, dont les règles s'appliquent actuellement sur les Tours Mercuriales, fixe un seuil de 80%.

Il est précisé qu'au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments identifiés bénéficient d'une disposition spécifique : « *L'emprise au sol existante, si elle est supérieure à ce qui est autorisée par le règlement, constitue alors l'emprise au sol maximale autorisée* ».

Pour autant, dans le règlement du PLUi, afin d'anticiper toute nouvelle évolution à venir et de rester en cohérence avec les objectifs de nature en ville inscrits dans le PLUi et renforcés via la procédure de Modification n°3 en cours, **l'emprise au sol dans le règlement de la future zone UPba3 est maintenue à 80%. Ainsi, la recommandation de la MRAE portant sur l'emprise au sol est prise en compte.**