

ANNEXE 4 – AUTOEVALUATION

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble a pour effet de **créer un secteur de projet UPBa3** sur la commune de Bagnolet, sur la **parcelle Z831 déjà occupée par une construction existante, identifiée au titre du patrimoine au PLUi (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) et d'y adapter les dispositions au regard du projet envisagé :**

Les principales évolutions réglementaires sont les suivantes **(Cf. Rapport de présentation)** :

- autorisation de la sous-destination « Hébergement »
- sur la nature en Ville, désormais il est imposé une part de 20% minimum de la superficie de terrain qui doit être traitée en coefficient de biotope (contre 15% en pleine terre + 20% de coefficient de biotope dans le règlement de la zone UA en vigueur). Cependant, le PLUi prévoyait déjà des dispositions spécifiques pour les éléments de patrimoine (L.151-19 CU) **qui concernent les tours** : *« Le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le présent règlement »*.
➔ L'évolution de cette disposition permet donc de tenir compte des caractéristiques de la parcelle objet de la modification simplifiée : construction existante, dont l'emprise au sol atteint déjà près de 90%. Le coefficient de biotope est donc plus adapté à la réalité du terrain.
- L'emprise au sol passe de 80% à 90%. Cependant, cette évolution est sans incidence. En effet, le PLUi prévoit une disposition pour les éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage : « 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 ». De plus, la construction existante atteint déjà près de 90% de l'emprise au sol. De plus, cela n'a pas pour effet de réduire la part d'espaces verts de pleine terre existante.
- Les autres dispositions (implantation des constructions, hauteur) sont sans effets, car déjà prévues dans le règlement de la zone UA en vigueur ou dispositions particulières au titre du patrimoine.

Incidences de la mise en place de la Modification Simplifiée n°2				
Sur les réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, l'artificialisation	Sur la structure paysagère et le patrimoine	Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles	Sur les risques	Sur les nuisances et pollutions
<p>Emprise déjà presque intégralement bâtie (emprise au sol près de 90% / ≈ 840 m² d'espaces verts de pleine terre).</p> <p>L'évolution du PLUi permet d'envisager une mutation de l'occupation des bâtiments actuellement vides.</p> <p>Cette évolution est donc positive. En effet, en permettant une réappropriation des tours, cela évite d'artificialiser des sols ailleurs pour répondre aux mêmes besoins.</p> <p>Un coefficient de biotope est maintenu pour favoriser une végétalisation de cette emprise bâtie très minérale.</p> <p>Une disposition est prévue pour ne pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le règlement</p>	<p>Les évolutions portent sur une construction existante (socle commun avec 2 tours et une salle polyvalente).</p> <p>Les tours sont identifiées au titre de l'article L.151-19 CU « Patrimoine remarquable – Protection forte (niveau 2) qui encadrent l'évolution du secteur.</p> <p>De plus, la mise en œuvre du projet permettra l'entretien et la mise en valeur de cette ensemble emblématique.</p> <p>Les évolutions sont positives sur le patrimoine et sans incidences sur le Monument Historique.</p>	<p>Site déjà construit.</p> <p>L'évolution permet une mutation des tours.</p> <p>De plus, le règlement en vigueur comporte déjà des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales qui s'appliqueront au projet.</p> <p>Les évolutions sont donc sans incidences.</p>	<p>Site déjà construit.</p> <p>L'évolution permet une mutation des tours.</p> <p>Les évolutions sont donc sans incidences.</p>	<p>En autorisant la sous-destination « hébergement » une nouvelle population sera présente dans un secteur exposé à des nuisances sonores significatives et une qualité de l'air dégradée.</p> <p>L'autorisation d'une nouvelle sous-destination (Hébergement) n'est pas de nature à augmenter l'exposition des populations aux nuisances puisque les tours sont déjà existantes et ont accueillis jusqu'à 3 000 personnes (à 87% d'occupation), mais la nature des personnes susceptibles d'être présentes dans un secteur exposé à des nuisances sonores significatives et une qualité de l'air dégradée.</p> <p>De plus, le projet devra respecter les règles d'isolation phonique prévues par la réglementation sur le classement des infrastructures de transports terrestres et d'isolement acoustique.</p> <p>Enfin, les dispositions de la zone UPBa3 prévoient que 20% minimum de la superficie du terrain devra être traité en coefficient de biotope, ce qui permettra d'augmenter la part de végétalisation sur le périmètre. De plus, le projet s'inscrit dans un secteur (Porte de Bagnolet) qui fera l'objet d'un projet de transformation, conduit dans une perspective d'amélioration de la qualité environnementale</p> <p>En matière de nuisances sonores et de qualité de l'air le projet porté sur les tours mercuriales permettra de prendre en compte ces thématiques (Cf. 5.4 du Formulaire)</p> <p>L'incidence est donc modérée.</p>

Considérant l'analyse ci-dessus, et notamment que les évolutions envisagées dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLUi d'Est Ensemble, qui porte sur la commune de Bagnolet et uniquement sur la parcelle Z831 déjà bâtie et occupée par les 2 Tours Mercuriales, qui s'établissent sur un socle commun, identifiées au PLUi en vigueur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, dont l'objectif principal est de créer un secteur de projet UPBa3 en autorisant désormais la sous-destination « hébergement » afin de permettre la mise en œuvre d'un projet de redéveloppement de ces tours aujourd'hui inoccupées, qui prévoit la réalisation de logements étudiants et jeunes actifs, mais également une réhabilitation / rénovation des tours qui prendront en compte les thématiques de qualité de l'air et de nuisances sonores, il apparaît que :

- les évolutions sont compatibles avec les orientations du PADD, puisqu'il s'agit d'un secteur qui n'est pas exclusivement dédié à l'activité économique, permettant d'envisager une mixité fonctionnelle et qui s'inscrit dans un projet plus global de requalification de la porte de Bagnolet.
- cette évolution génère une augmentation théorique modérée des capacités de construction de 12,5%, ce qui reste inférieur à la limite de 20% fixée par le Code de l'Urbanisme pour rester dans le champ d'application de la modification simplifiée). Cependant cette évolution est sans incidence. En effet, les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme prévoit que :
 - 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
 - le projet ne devra pas réduire la superficie des espaces verts existants lorsque cette dernière est plus faible que celle imposée par le présent règlement.

De plus, la modification simplifiée n°2 porte sur une construction existante qui occupe aujourd'hui près de 90% de l'emprise au sol. Au contraire, cette procédure permettra la mise en œuvre d'un projet de réappropriation d'une friche, ce qui limitera le besoin d'artificialisation des sols sur d'autres espaces pour répondre aux mêmes besoins.

- les évolutions n'entraînent pas de consommation d'espaces naturels, agricole, forestier ou présentant un intérêt paysager ou vis-à-vis de la biodiversité. De plus, le projet prévoit des plantations et de la végétation, notamment sur l'esplanade aujourd'hui entièrement minérale.

- En matière de patrimoine, des dispositions sont déjà prévues par le PLUi. La procédure ne fait pas évoluer les dispositions réglementaires de l'article L.151-19 du CU qui encadrent strictement l'évolution des Tours Mercuriales. Les évolutions sont donc sans incidences sur le patrimoine, mais également vis-à-vis du Monument Historique, car seuls les sommets des tours sont visibles depuis le monument et leurs façades sont protégées. Au contraire, cette procédure va permettre la mise en œuvre d'un projet qui permettra de redonner vie à cet ensemble, inoccupé depuis plusieurs années, en lui redonnant de la qualité urbaine et paysagère.
- Les évolutions ne permettent pas l'accueil d'une population supplémentaire, la construction étant existante, mais d'une nouvelle population « étudiantes et jeunes actifs », dans un secteur fortement exposé à des nuisances sonores ou des pollutions. Cependant, en matière de nuisances sonores, le projet devra respecter les règles d'isolation phonique prévues par la réglementation sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres et d'isolement acoustique.
De plus, le périmètre s'inscrit dans un secteur favorable à l'usage des transports en commun (Pôle multimodale de Gallieni).
Enfin, le règlement en vigueur comporte déjà des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales qui s'appliqueront au projet.
Le projet qui sera mis en œuvre prévoit d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de la construction existante. Des certifications environnementales sont visées et le projet qui sera mis en œuvre (Cf. 5.4 Formulaire) prend pleinement en compte les thématiques de qualité de l'air et de nuisances sonores.
Ainsi, la procédure n'augmente pas l'exposition des populations à des nuisances ou pollutions, mais la nature des populations impactées.
Enfin, le projet s'inscrit dans le périmètre plus large de la Porte de Bagnolet qui fera l'objet d'un projet de transformation, conduit dans une perspective d'amélioration de la qualité environnementale.
- les évolutions sont sans incidences sur la qualité des milieux et des ressources naturelles, ni sur les risques, le site étant déjà construit et la procédure ne permettant qu'une évolution théorique très modérée des capacités de construire.
Le projet qui sera mis en œuvre prévoit d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de la construction existante (certification environnementale visée). De plus, il peut bénéficier de la proximité du réseau de chaleur de Bagnolet.

La réalisation d'une évaluation environnementale ne nous semble pas nécessaire.