

AUTO-EVALUATION

DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITÉ DU PLUI DE PARIS
EST MARNE & BOIS

**Annexe obligatoire n° 3
Saisine de l'Autorité
environnementale pour examen au
cas par cas**

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
1. Incidences des modifications projetées	4
1.1 Création d'un sous-secteur UZy et ajustement de la zone UC.....	5
1.2 Création d'un sous-secteur UZy dans le règlement écrit.....	9
1.2 Modification de l'OAP Est Fontenaysien zoom Salengro	14
2. Incidences sur les sites natura 2000.....	17
3. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	18
4. Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.....	19
5. Incidence sur la ressource en eau	20
5.1 Incidences sur les zones humides	20
5.2 Incidences sur l'eau potable	20
5.3 Incidences sur la gestion des eaux pluviales.....	21
5.4 Incidences sur l'assainissement	21
6. Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti	22
7. Incidences sur les sols pollués et les déchets	23
8. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat	24

PREAMBULE

Ce document comporte l'analyse des incidences des modifications projetées du PLUi de Paris Est Marne & Bois sur l'environnement. Les modifications projetées du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sont analysées à l'aune de leur incidence sur les thématiques suivantes :

- Milieux naturels et biodiversité
- Paysages, patrimoine naturel et bâti
- Sols, sous-sols et déchets
- Ressource en eau
- Risques et nuisances
- Air, énergie et climat
- Population et santé humaine

Les deux tableaux ci-dessous présentent :

- Dans la colonne de gauche, les évolutions envisagées des pièces composant le PLUi (OAP, zonage et règlement écrit)
- Dans la colonne de droite, les incidences potentielles du projet de modification sur l'environnement et les autres thématiques listées ci-dessus.

Pour plus de lisibilité, le document est organisé de la même façon que la notice explicative du projet de mise en compatibilité du PLUi.

Pour rappel, le projet de la concession Val de Fontenay Alouettes au sein duquel est situé le site de projet objet de la présente mise en compatibilité du PLUi de Paris Est Marne & Bois fait l'objet d'une étude d'impact valant évaluation environnementale. La présente analyse s'appuie donc partiellement sur les conclusions de cette étude.

1. INCIDENCES DES MODIFICATIONS PROJETEES

1.1 CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UZY ET AJUSTEMENT DE LA ZONE UC

Proposition de modification	Incidences		
<p>La mise en compatibilité du PLUi de Paris Est Marne & Bois avec le projet du site dénommé Ecrin Forez Grisons nécessite la création d'un sous-secteur UZy adapté aux caractéristiques du projet dans le plan de zonage du PLUi. De fait, afin de mettre en cohérence le plan de zonage avec le projet, il est également nécessaire d'ajuster le périmètre de la zone UC pour intégrer un tronçon de la voie publique de la rue Maximilien Robespierre.</p>	Thématique	Impact	L'impact projeté est-il notable, positif, négatif, permanent, temporaire, à court, moyen ou long terme ?
	<p>Les milieux naturels et la biodiversité</p>	Non	<p>La création du sous-secteur UZy aura un impact nul sur les milieux naturels et la biodiversité. En effet, la partie du secteur de projet située en zone UZr se caractérise actuellement par une faible part de pleine terre, la quasi intégralité de la parcelle étant recouverte d'une dalle surplombant un parking. Le projet aura pour objectif d'augmenter dans cette partie du site l'épaisseur du substrat situé sur la dalle ce qui favorisera une qualité plus importante des espaces végétalisés tandis que le projet repose majoritairement sur la réhabilitation du site (et la construction de deux nouveaux bâtiments) afin de limiter son impact sur les ressources et de diminuer son bilan carbone. Le zonage en lui-même aura cependant un impact nul sur les milieux naturels et la biodiversité.</p>
	<p>Les paysages, le patrimoine naturel et bâti</p>	Non	<p>La création du sous-secteur UZy, comme l'ajustement du périmètre de la zone UC n'aura pas d'impact sur les paysages et le patrimoine naturel et bâti. En effet, le projet vise à réhabiliter un ensemble de bâtiments caractéristiques de l'architecture moderniste, et tout en les mettant aux normes de confort contemporaine et en permettant le changement d'usage, vise à valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du site.</p>

			La modification du zonage n'aura cependant aucun impact sur les paysages, le patrimoine naturel et la biodiversité.
	Les sols, sous-sols et déchets	Non	<p>La création d'un sous-secteur UZy, adapté aux caractéristiques du projet, comme l'ajustement de la zone UC aura un impact nul sur les sols, les sous-sols et les déchets. Comme présenté ci-avant, la partie du site située dans le périmètre du nouveau sous-secteur UZy ne comporte actuellement qu'une faible part de pleine terre. Le projet a pour objectif de renforcer l'épaisseur du substrat présent sur la dalle afin d'améliorer la qualité des espaces végétalisés. Néanmoins, le projet reposant sur un objectif de réhabilitation de l'ensemble et de construction de deux nouveaux bâtiments (dont un sera situé en zone UZy), il ne permettra pas de créer une part plus importante de pleine terre dans le secteur UZy. Néanmoins, le projet visera à valoriser et à renforcer les qualités des espaces de pleine terre existants en zone UZa.</p> <p>Concernant les déchets, la réhabilitation du site puis son changement d'usage impliquera nécessairement une augmentation des déchets produits, néanmoins la création d'un sous-secteur au sein de la zone UZ et l'ajustement de la zone UC n'auront pas d'impact sur les sols, les sous-sols et les déchets.</p>
	La ressource en eau	Non	<p>La création d'un sous-secteur UZy et l'ajustement de la zone UC n'auront pas d'impact sur la ressource en eau. Bien que le projet en lui-même comporte nécessairement une augmentation de la demande et de l'utilisation de la ressource en eau, la modification du plan de zonage n'induera pas d'impacts sur la gestion et les pressions sur cette ressource.</p>

	Les risques et nuisances	Non	<p>La création d'un sous-secteur UZy et l'ajustement de la zone UC n'induiront pas une augmentation des risques et des nuisances dans le périmètre du site de projet.</p> <p>En effet, les risques et les nuisances présents dans le périmètre du site Ecrins - Forez - Grisons (risque retrait gonflement des argiles et nuisances liées à la proximité de l'A86) sont déjà identifiés et ne seront pas renforcés du fait de la modification du plan de zonage du PLUi.</p>
	Air, énergie et climat	Non	<p>La modification du périmètre de la zone UC et la création d'un sous-secteur UZy dans le plan de zonage du PLUi n'auront pas d'impact sur l'air, sur les ressources ou sur l'approvisionnement en énergie ou sur le climat.</p> <p>Le projet en lui-même repose fortement sur un principe dominant de réhabilitation des constructions existantes afin de limiter l'impact du projet sur les ressources disponibles et de diminuer le bilan carbone de l'opération. Par ailleurs, du point de vue de l'approvisionnement en énergie, le projet sera entièrement raccordé au réseau de chaleur urbain (RCU) local, alimenté majoritairement par de la géothermie et des chaudières biomasse à horizon 2030.</p> <p>Enfin, du point de vue du climat, le renforcement de la qualité des espaces végétalisés (au sein du sous-secteur UZy) et des espaces de pleine terre (dans le sous-secteur UZa) devraient permettre de contribuer à limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain présent dans le secteur. Pour autant, la modification du plan de zonage n'aura pas d'impact sur l'air, sur l'énergie ou sur le climat.</p>
	Population et santé humaine	Non	<p>La modification du périmètre de la zone UC et la création d'un sous-secteur UZy n'auront pas d'impact sur les populations et la santé humaine.</p> <p>Le projet comportant une programmation mixte comportant des logements et des équipements devraient quant à lui permettre de proposer de nouveaux services à la</p>

		population mais la modification du zonage ne comportera aucun impact sur la population ou la santé humaine.
	Incidence générale cumulée	L'incidence générale cumulée de la modification du plan de zonage du PLUi est nulle. En effet, il s'agit uniquement d'ajuster le périmètre de la zone UC et de créer un sous-secteur UZy au sein de la zone UZ. Ces modifications n'ont, en elles-mêmes, aucun impact sur l'environnement. L'analyse des impacts des règles créées pour le sous-secteur UZy est présentée ci-dessous.

1.2 CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UZY DANS LE REGLEMENT ECRIT

Proposition de modification	Incidences		
<p>La mise en compatibilité du PLUi de Paris Est Marne & Bois avec le projet du site dénommé Ecrins - Forez - Grisons comporte la création d'un sous-secteur UZy, adapté aux caractéristiques du projet, au sein de la zone UZ.</p> <p>Les évolutions introduites dans le sous-secteur UZy par rapport au sous-secteur UZr doivent uniquement permettre de rendre possible la réalisation du projet du site dénommé Ecrins - Forez - Grisons.</p> <p>Une partie du projet objet de la présente mise en compatibilité est également située en zone UZa du plan de zonage. Le règlement de ce sous-secteur permettant déjà la réalisation du projet, il ne fera pas l'objet d'évolutions dans le cadre de la présente mise en compatibilité.</p>	Thématique	Impact	L'impact projeté est-il notable, positif, négatif, permanent, temporaire, à court, moyen ou long terme ?
	<p>Les milieux naturels et la biodiversité</p>	<p>Oui</p>	<p>La partie du projet située dans le périmètre du sous-secteur UZy se caractérise par la faible part de sols naturels. En effet, cet ensemble de bureaux construit dans les années 1970 est implanté, au sud de la rue Roger Salengro, sur une dalle surplombant un parking et occupant presque l'intégralité de la parcelle.</p> <p>Le projet en lui-même a pour objectif de réhabiliter l'intégralité du site, de permettre la construction de deux nouveaux bâtiments et de renforcer dans le périmètre du sous-secteur UZy l'épaisseur du substrat reposant sur la dalle surplombant le parking. Les espaces végétalisés de pleine terre présents dans le périmètre du sous-secteur UZa seront préservés et feront l'objet d'un traitement qualitatif.</p> <p>Les prescriptions fixées en matière d'espaces végétalisés et d'espaces libres au sein du sous-secteur UZy sont ainsi moins importantes que précédemment mais permettront néanmoins la réalisation d'un projet qualitatif, se traduisant par des impacts positifs sur la qualité des espaces naturels dans le périmètre du projet et un renforcement de la biodiversité présente à terme.</p>

	<p>Les paysages, le patrimoine naturel et bâti</p>	<p>Oui</p>	<p>Le règlement écrit du sous-secteur UZy aura un impact positif sur les paysages, le patrimoine naturel et bâti. L'article 11 du règlement écrit (« Aspect extérieur des constructions ») comporte déjà des prescriptions permettant à la fois de garantir que la réhabilitation des bâtiments existants contribuera à la mise en valeur du site Ecrins - Forez - Grisons, tout en permettant sa nécessaire évolution et mise aux normes et attentes contemporaines en matière de confort et d'usages.</p> <p>Ce même article comporte également des prescriptions applicables aux constructions nouvelles permettant de garantir que les deux nouvelles constructions projetées (le nouveau bâtiment Ecrins et le nouveau bâtiment au sud du sous-secteur UZy) s'inséreront de façon harmonieuse au sein de l'ensemble Salengro, en respecteront les principales caractéristiques et permettront sa mise en valeur.</p> <p>Le projet aura également un impact positif sur le paysage urbain en permettant la requalification d'un site donnant sur la place du Général Charles de Gaulle. En revanche, le projet n'aura pas d'impact sur le patrimoine naturel, les éléments relevant de cette catégorie les plus proches étant situés à au moins 400 mètres du secteur de projet. Néanmoins, conformément aux prescriptions du PLUi (article 15 sur les obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs), les arbres existants sur le site, constituant son patrimoine naturel, devront être préservés dans le cadre du projet. La mise en compatibilité du PLUi ne modifiant pas les prescriptions applicables en matière de préservation du patrimoine bâti et naturel, cette procédure n'aura pas d'impact sur les ensembles existants.</p>
	<p>Les sols, sous-sols et déchets</p>	<p>Oui</p>	<p>Actuellement, le site Ecrins - Forez - Grisons comporte environ 44,4 % d'espaces libres (incluant les espaces libres</p>

		<p>sur dalle). Le site comprend actuellement environ 30% de sa superficie couverte par des espaces végétalisés fractionnés, dont certains s'appuient sur des espaces de pleine terre (0,12% du site de projet environ).</p> <p>La partie du site située dans le périmètre du sous-secteur UZy se caractérise par la prédominance d'espaces végétalisés sur une dalle. Le projet aura pour objectif de renforcer la qualité de ces espaces végétalisés en renforçant notamment l'épaisseur du substrat végétal sur lequel ils reposent. Le maintien d'un Coefficient de Biodiversité par Surface (CBS) ainsi que de prescriptions adaptées en matière d'espaces libres et d'espaces végétalisés, permettra de garantir que le projet de réhabilitation ait une incidence positive sur la qualité de ces espaces.</p> <p>Pour autant, la modification du PLUi contribuera à diminuer les attentes en matière de surfaces perméables à l'échelle du projet puisque les prescriptions pour le sous-secteur UZy sont moins contraignantes que précédemment.</p> <p>Le règlement écrit élaboré pour le sous-secteur UZy n'aura pas d'incidence sur les sous-sols ou sur les déchets. Le projet en lui-même contribuera nécessairement à augmenter les déchets produits (le site n'étant actuellement pas occupé) mais la démarche de réhabilitation à l'échelle de la concession Val de Fontenay prévoit notamment le réemploi des matériaux présents sur le site durant le chantier. Par ailleurs, les dispositions générales du règlement écrit du PLUi pour la ville de Fontenay-sous-Bois prévoient des prescriptions adaptées à la gestion des déchets qui ne seront pas modifiées dans le cadre de la présente mise en compatibilité.</p>
--	--	---

	La ressource en eau	Non	<p>La création d'un sous-secteur UZy au sein de la zone UZ n'aura pas d'impact sur la gestion de la ressource en eau. Les dispositions actuelles du PLUi seront maintenues et ne seront pas modifiées.</p> <p>Le projet se traduira nécessairement par une augmentation de la consommation d'eau puisque le site n'est actuellement pas occupé. Néanmoins, le projet respectera les règles fixées par le document d'urbanisme en matière de gestion de l'eau et particulièrement des eaux pluviales et permettra de limiter, conformément aux prescriptions du document, le rejet des eaux pluviales au réseau.</p> <p>Finalement, la création d'un sous-secteur UZy au sein du règlement du PLUi n'aura pas d'impact sur la gestion de la ressource en eau puisque les dispositions relatives à l'assainissement ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente mise en compatibilité.</p>
	Les risques et nuisances	Non	<p>La création d'un sous-secteur UZy au sein du règlement du PLUi ne contribuera pas à renforcer les risques (retrait gonflement des argiles) ou à une moindre prise en compte des nuisances présentes dans la zone dans la mesure où la mise en compatibilité ne modifie pas les règles applicables en matière de gestion des risques et des nuisances qui s'imposeront lors de la conception de tout projet dans ce secteur.</p>
	Air, énergie et climat	Non	<p>La création d'un sous-secteur UZy au sein du règlement du PLUi aura pour effet de modifier les règles de hauteur maximale applicables sur le site de projet afin de permettre la réhabilitation des constructions existantes et d'autoriser la construction d'un nouveau bâtiment au sud du secteur de projet. Néanmoins, la modification du PLUi n'entraînera pas la constitution d'une « rue canyon » ni n'aura pour effet de renforcer un phénomène de ce type préexistant. Bien que</p>

			le projet de PLUi entraîne une hausse de la population fréquentant et habitant le secteur, celui-ci n'est que modérément concerné par des dépassements des seuils liés à la qualité de l'air (voir la notice explicative de la procédure et dans les annexes de la saisine les cartes liées aux enjeux environnementaux des secteurs de projet issus du PLUi).
	Population et santé humaine	Oui	La création d'un sous-secteur UZy au sein de la zone UZ permettra de réaliser le projet portant sur le site dénommé « Ecrins - Forez - Grisons ». Celui-ci vise à créer des logements, des équipements et apporter de nouveaux services au sein du quartier. Le projet n'a pas d'impact sur la santé humaine mais aura une incidence positive en renforçant l'offre de logements, de services et d'équipements à destination de la population.
	Incidence générale cumulée		L'incidence générale cumulée de la création du sous-secteur UZy au sein du règlement écrit du PLUi de Paris Est Marne & Bois est nulle. La création de ce sous-secteur rend possible la réalisation d'un projet de réhabilitation et de construction d'un nouveau bâtiment au sud du site de projet (l'autre nouvelle construction est située dans le sous-secteur UZa qui ne fait l'objet de modifications dans le cadre de la présente mise en compatibilité) comportant une programmation diversifiée. Le projet permet de réinvestir et de reconvertir des constructions existantes en limitant la démolition et en autorisant une nouvelle construction. Ce choix limite l'impact environnemental du projet sur les milieux naturels et la biodiversité, d'autant plus qu'il ne contribue pas à renforcer les risques ou les nuisances et n'affecte pas la santé humaine. L'incidence générale cumulée de la création d'un sous-secteur UZy au sein du règlement écrit est donc nulle.

1.2 MODIFICATION DE L'OAP EST FONTENAYSIEN ZOOM SALENGRO

Proposition de modification	Incidences		
<p>La mise en compatibilité du PLUi avec le projet portant sur le site Ecrins - Forez - Grisons nécessite la modification de l'OAP Est Fontenaysien et plus particulièrement du zoom portant sur l'ensemble Salengro. Les modifications consistent en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ajout d'un pictogramme matérialisant le principe d'émergence pour la construction qui remplacera le bâtiment Écrins ; - L'ajout d'un aplat matérialisant la localisation préférentielle pour l'implantation d'une nouvelle construction ; - L'ajout d'un pictogramme figurant la hauteur maximale à respecter pour le nouveau bâtiment situé au sud du secteur de projet ; - La suppression d'un pictogramme matérialisant un « espace de convivialité et de détente à créer » - La modification du périmètre de l'OAP 	Thématique	Impact	L'impact projeté est-il notable, positif, négatif, permanent, temporaire, à court, moyen ou long terme ?
	<p>Les milieux naturels et la biodiversité</p>	Non	<p>La modification de l'OAP n'aura pas d'impact sur les milieux naturels et la biodiversité. Sa mise en œuvre permettra la réalisation du projet Ecrins - Forez - Grisons qui repose principalement sur la réhabilitation du site. Le projet vise également à qualifier les espaces végétalisés existants et à les valoriser. Bien que le projet ne permette pas d'augmenter la surface de pleine terre présente sur le site, il permettra d'augmenter la surface d'espaces végétalisés favorables à la biodiversité, comme les toitures des bâtiments ou les espaces situés sur dalle. L'OAP comprend par ailleurs des dispositions propres à l'aménagement de ce site permettant de renforcer les attentes en matière de traitement des espaces végétalisés.</p>
	<p>Les paysages, le patrimoine naturel et bâti</p>	Oui	<p>La modification de l'OAP Ecrins - Forez - Grisons contribue à la valorisation du patrimoine bâti et du paysage urbain du secteur Val de Fontenay. En effet, le projet Ecrins - Forez - Grisons porte sur la réhabilitation et sur la valorisation d'un site caractéristique de l'urbanisme « proliférant » des années 1970 à 1990. La valorisation de l'ensemble Salengro permettra notamment de proposer de nouveaux usages et de nouvelles fonctions à même d'assurer la pérennité de ce patrimoine. L'impact de la modification de l'OAP sur le patrimoine et le paysage urbain est positif.</p>

	Les sols, sous-sols et déchets	Non	La modification de l'OAP Ecrins - Forez - Grisons n'aura pas d'impact sur les sous-sols et les déchets. Elle a un impact négatif limité sur les sols dans la mesure où elle permet la construction d'un nouveau bâtiment au sud du secteur de projet, sur un espace précédemment végétalisé. Néanmoins, au nord du secteur de projet, la démolition du bâtiment Écrins actuel et la construction d'un bâtiment ayant une emprise au sol moins importante permettra de libérer de nouveaux espaces à végétaliser.
	La ressource en eau	Non	La modification de l'OAP n'aura pas d'incidence sur la ressource en eau. Le projet comportera nécessairement une augmentation du besoin en eau, dans la mesure où le site n'est actuellement pas occupé mais la mise en compatibilité de l'OAP et du PLUi ne modifiera pas les règles applicables en matière de gestion de la ressource en eau, n'entraînant ainsi aucune incidence sur celle-ci.
	Les risques et nuisances	Non	La modification de l'OAP n'aura pas d'incidence sur les risques et les nuisances. Elle ne contribue pas à renforcer les risques dans le secteur du projet et ne renforce pas l'exposition à des nuisances. La réhabilitation du site et l'augmentation de la population induira nécessairement une exposition plus forte des habitants à ces nuisances, mais le renforcement de la desserte en transports en commun, la prise en compte de prescriptions destinées à atténuer l'impact de nuisances et risques dans les projets devraient permettre de limiter les incidences négatives dans le cadre du projet.
	Air, énergie et climat	Non	La modification de l'OAP n'aura pas d'incidence sur l'air, l'énergie ou le climat. En effet, la mise en compatibilité du PLUi ne modifie pas les règles applicables en matière de qualité de l'air, de recours à des énergies renouvelables ou de prise en compte des effets du changement climatique.

	Population et santé humaine	Non	La modification de l'OAP n'aura pas d'incidences sur les populations ou la santé humaine. La réalisation du projet Ecrins - Forez - Grisons se traduira par une amélioration de l'offre de logements, d'équipements, de commerces et de services dans le secteur, favorisant ainsi plus grande diversité de fonctions à destination de futurs habitants.
	Incidence générale cumulée		La modification de l'OAP n'aura pas d'incidences négatives sur l'environnement. Elle permet de valoriser le patrimoine et le paysage urbain en autorisant la réhabilitation du site Ecrins - Forez - Grisons.

2. INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Le secteur de projet est situé à proximité de deux sites désignés Natura 2000 en application de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement.

Ces sites ne sont ni situés sur le territoire communal de Fontenay-sous-Bois ni sur le territoire de l'EPT Paris Est Marne & Bois. Il s'agit de deux entités appartenant à une Zone de Protection Spéciale (ZPS) nommée « Sites de Seine-Saint-Denis. Ces entités sont :

- Le Parc des Beaumonts situé à environ 2,3 kilomètres du secteur de projet à Montreuil ;
- Le Parc des Côteaux d'Avron situé à environ 2,5 kilomètres du secteur de projet à Neuilly-Plaisance.

Le projet objet de la présente mise en compatibilité du PLUi de Paris Est Marne & Bois n'est cependant pas de nature à affecter de manière significative un de ces deux sites Natura 2000.

En effet, le projet portant sur le site Ecrins - Forez - Grisons ne risque pas de compromettre les objectifs de conservation de ces sites dans la mesure où son ampleur, les impacts attendus sur l'environnement, sur la gestion des milieux naturels et de la biodiversité ne présentent pas d'incidences cumulées négatives.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale du PLUi comporte une partie dédiée à l'analyse des incidences sur les sites Natura 2000 de la mise en œuvre du PLUi. Celle-ci (annexée à la présente saisine) conclue que « *l'artificialisation omniprésente représente une barrière matérielle et immatérielle (pollution lumineuse, sonore, etc.) entre les sites Natura 2000 les plus éloignés et le territoire de Paris Est Marne & Bois pour que la mise en œuvre du PLUi exerce une influence sur ces derniers. Au regard des caractéristiques des espèces présentes sur les sites Natura 2000 à proximité de Paris Est Marne & Bois, l'impact du projet de PLUi sur leur conservation sera non significatif. »*

3. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

Les modifications envisagées du PLUi dans le cadre de la présente mise en compatibilité auront des incidences positives et négatives sur les milieux naturels et la biodiversité présents dans le secteur de projet.

En effet, la mise en compatibilité du PLUi a pour objet de créer un sous-secteur UZy adapté aux caractéristiques du projet. Le sous-secteur UZy et le sous-secteur UZa favoriseront prioritairement le projet de réhabilitation du site Ecrins - Forez - Grisons tout en autorisant la démolition du bâtiment Ecrins et la construction de deux nouveaux bâtiments.

Actuellement, le site Ecrins - Forez - Grisons comprend des espaces de pleine terre situés exclusivement au nord du site de projet, dans le sous-secteur UZa. Le périmètre situé dans le sous-secteur UZy comprend des espaces végétalisés sur dalle.

Le règlement écrit prévu dans le présent projet de mise en compatibilité du PLUi autorisant la réalisation d'une

nouvelle construction dans le sous-secteur UZy constitue donc une incidence négative sur les milieux naturels et la biodiversité dans la mesure où il permet la diminution de la part d'espaces végétalisés.

Néanmoins, à l'échelle du site de projet dans son ensemble, le règlement écrit comprend un coefficient de biodiversité par surface que le projet devra atteindre. La végétalisation des toitures, le renforcement de la qualité des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre situés au nord du site de projet devraient contribuer à des incidences positives sur les milieux naturels et la biodiversité dans le site.

Au global, bien que le règlement écrit prévu dans le sous-secteur UZy ne permette pas de restituer une part équivalente d'espaces végétalisés à l'issue du projet, le coefficient de biodiversité par surface attendu à l'échelle de l'intégralité du projet permettra d'assurer une incidence positive sur les milieux naturels et la biodiversité.

4. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

La présente procédure de mise en compatibilité du PLUi de Paris Est Marne & Bois n'a pas pour effet d'autoriser la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Le projet repose principalement sur la réhabilitation d'un site déjà urbanisé et sur la construction de deux nouveaux bâtiments, également situés sur un site déjà urbanisé.

La procédure de déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLUi respecte donc les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain énoncés dans le PADD du PLUi.

La procédure en cours permettra à terme la réhabilitation d'un site faisant l'objet d'un Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle visant au

renouvellement urbain du secteur Val de Fontenay. La mise en compatibilité du PLUi contribuera à autoriser un projet permettant la densification du site Ecrins - Forez - Grisons par la construction de deux nouveaux bâtiments. Le site ayant été jusqu'il y a peu, occupé par des bureaux, il n'est en revanche pas identifié dans le document d'urbanisme comme une « friche urbaine » ou une « dent creuse ».

5. INCIDENCE SUR LA RESSOURCE EN EAU

La mise en compatibilité du PLUi de Paris Est Marne & Bois, envisagée dans le cadre de la déclaration de projet portant sur le site dénommé Ecrins - Forez - Grisons n'aura pas d'incidences sur la gestion de la ressource en eau puisque les règles relatives à l'assainissement ne seront pas modifiées. Le projet objet de la mise en compatibilité du document d'urbanisme pourra, lui, comporter des incidences ponctuelles.

5.1 INCIDENCES SUR LES ZONES HUMIDES

Au sens de la carte des enveloppes d'alertes des zones humides en Île-de-France, aucune zone humide n'est présente dans le secteur de projet. Le projet de mise en compatibilité du PLUi ne modifie pas les prescriptions applicables aux espaces en eau ou aux zones humides et n'aura ainsi pas d'incidences sur les zones humides.

5.2 INCIDENCES SUR L'EAU POTABLE

Le site Ecrins - Forez - Grisons n'étant actuellement pas occupé, la réalisation du projet portant sur ce site aura nécessairement un impact sur la ressource en eau potable. A cet égard, l'analyse environnementale de l'étude d'impact de la concession d'aménagement Val de Fontenay Alouettes identifiait comme incidence négative : « Une augmentation de la consommation d'eau à prévoir avec l'arrivée de nouvelles habitations, bureaux et équipements ». L'analyse des incidences prévoit ainsi la mise en place de mesures prévues pour les éviter, les réduire ou les compenser telles que :

- Le remplacement de l'ensemble des robinetteries dans le cadre de la rénovation et de la réhabilitation pour réduire la consommation à l'échelle du futur quartier ;
- La sensibilisation des habitants à la préservation de la ressource en eau permettant d'optimiser les usages de la ressource.

Par ailleurs, la mise en compatibilité du PLUi projeté dans le cadre de la présente déclaration de projet ne modifiant pas les règles applicables en matière de gestion de l'eau, la mise en compatibilité du document d'urbanisme n'emportera pas d'incidences en elle-même sur la gestion de la ressource en eau.

5.3 INCIDENCES SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet de mise en compatibilité du PLUi ne prévoit pas de modification des prescriptions applicables en matière de gestion des eaux pluviales. Il n'aura donc pas d'incidences sur la gestion des eaux pluviales. Cependant, le projet de réhabilitation devra se conformer aux dernières normes en vigueur dans le PLUi, ce qui se traduira par une amélioration de la gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet.

Le projet prévoit par ailleurs la végétalisation des toitures des bâtiments réhabilités ainsi que l'amélioration de la qualité des espaces végétalisés et des espaces de pleine terre. Ces mesures devraient permettre de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le site objet du projet et de limiter les rejets d'eaux pluviales au réseau.

5.4 INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT

Le projet de mise en compatibilité du PLUi ne prévoit pas de modification des règles applicables en matière d'assainissement sur le site de projet. En elle-même, la

procédure n'aura donc pas d'impact sur la gestion des eaux usées. Néanmoins, le projet de réhabilitation devra se conformer aux normes en vigueur, retranscrites dans le PLUi. Les incidences sur l'assainissement sont donc nulles.

6. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI

Le secteur de projet concerné par la présente procédure de mise en compatibilité ne fait pas l'objet d'une protection particulière au titre du patrimoine bâti ou de la protection du paysage.

Néanmoins, les études réalisées dans le cadre de l'aménagement de la concession du Val de Fontenay soulignent que les ensembles architecturaux et urbains construits dans ce secteur présentent des caractéristiques patrimoniales dans la mesure où ils sont représentatifs d'une manière d'aménager l'espace, de penser les circulations, les modes de vie et les pratiques de travail caractéristiques des années 1970 à 1990. A cet égard, l'ensemble Salengro, auquel appartient le site Ecrins - Forez - Grisons est un exemple de cette architecture.

Le présent projet de mise en compatibilité du PLUi a pour objectif de permettre un projet qui porte majoritairement sur la réhabilitation et la valorisation de ce site. A cet égard, le règlement écrit du PLUi prévoit déjà des dispositions permettant la préservation et la valorisation des constructions existantes, de même que

l'insertion harmonieuse des deux constructions nouvelles projetées.

Néanmoins, le projet aura des incidences positives sur le patrimoine bâti de même que sur le paysage urbain du secteur.

7. INCIDENCES SUR LES SOLS POLLUES ET LES DECHETS

La mise en compatibilité du PLUi avec le projet n'aura pas d'incidence sur les sols pollués et les déchets.

En effet, le projet ne porte pas sur un site présentant un enjeu au regard de la pollution des sols. En revanche, le projet comportera nécessairement une incidence sur la production de déchets puisque le site n'est actuellement plus occupé. Néanmoins, la mise en compatibilité du PLUi ne vise à modifier les règles applicables en matière de gestion des déchets et ne contribue pas non plus à présenter des risques supplémentaires au regard de la présence de sols pollués.

8. INCIDENCES SUR L'AIR, L'ÉNERGIE ET LE CLIMAT

La mise en compatibilité du PLUi n'aura pas d'incidences sur l'air, l'énergie et le climat. La modification des règles applicables ne porte pas sur des prescriptions susceptibles d'affecter la qualité de l'air, l'approvisionnement ou l'augmentation de la consommation d'énergie ou encore sur les règles applicables relatives au climat.



agence@ville-ouverte.com
26 rue André Joineau
93310 Le Pré Saint-Gervais
01 41 63 14 41