



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de construction de logements,
situé 11 à 21 rue Chabrol à La Courneuve (93)**

N° APJIF-2022-050
en date du 29/06/22

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de construction de logements, situé 11 à 21 rue Chabrol à La Courneuve (93), porté par la SCCV La Courneuve Chabrol et sur son étude d'impact, datée d'avril 2022. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Le projet consiste, sur un site d'une emprise de 9 174 m² actuellement occupé par plusieurs bâtiments dont des maisons de ville, un ancien atelier et des hangars industriels, ainsi qu'une friche, à construire un programme immobilier à destination principale de logements. Il est composé de huit lots d'immeubles de R+4 à R+7, destinés à accueillir 192 logements, comprenant un local commercial et 152 places de stationnement automobile dont 79 en sous-sol ; Il développe une surface de plancher (SDP) d'environ 13 988 m², dont 13 768 m² à destination de logements et 220 m² à destination de commerces. Le projet est à proximité immédiate d'un projet (situé de l'autre côté de la rue Chabrol) de création d'un centre de données (« data center ») de grande ampleur.

Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de région n° DRIEAT-SCDD-2021-081 du 3 août 2021.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent la santé des habitants, en particulier :

- la pollution des sols,
- le bruit et la qualité de l'air,
- le cadre de vie.

L'étude d'impact est claire. Des études approfondies et modélisations sur certains enjeux forts (pollutions, déplacements, ensoleillement) ont été réalisées. L'Autorité environnementale constate que le projet s'inscrit dans un secteur en mutation, ce qui appelle des approfondissements.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- présenter de manière plus précise les perspectives d'évolution du secteur Chabrol et leurs conséquences pour le projet ;
- analyser l'insertion du projet dans son quartier et les conditions de vie des habitants à court et long terme, notamment du point de vue des mobilités actives ;
- confirmer l'absence de pollution résiduelle à l'issue des travaux ;
- retenir les recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour la prise en compte du bruit et évaluer précisément le bruit et les pollutions atmosphériques générés par le centre de données (data center) en situation d'exploitation, de maintenance et de crise systémique d'alimentation électrique pendant au moins douze heures ;
- justifier l'impact positif du projet sur la biodiversité.

L'Autorité environnementale a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis	2
Sommaire	3
Préambule	4
Avis détaillé	6
1. Présentation du projet	6
1.1. Contexte et présentation du projet	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet	7
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale	7
2. L'évaluation environnementale	7
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale	7
2.2. Articulation avec les documents de planification existants	8
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives	8
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement	9
3.1. La pollution des sols	9
3.2. Le bruit et la qualité de l'air	10
3.3. Le cadre de vie	11
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale	12
ANNEXE	14
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte	15

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la ville de La Courneuve pour rendre un avis sur le projet de construction de logements, situé 11 à 21 rue Chabrol à La Courneuve (93), porté par la SCCV LAa Courneuve Chabrol et sur son étude d'impact datée d'avril 2022, dans le cadre d'une demande de permis de construire.

Le projet est soumis à un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 29 du tableau annexé à cet article). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2021-081 datée du 3 août 2021.

Cette saisine étant conforme au I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 2 mai 2021. Conformément au II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 19 mai 2022. Sa réponse du 10 juin est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 29 juin 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de construction de logements, situé 11 à 21 rue Chabrol à La Courneuve (93).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Éric Alonzo, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet immobilier situé 11 à 21 rue Chabrol se situe « dans la partie centrale du territoire de La Courneuve », dans le secteur Chabrol. Ce secteur, en mutation (un centre de données, ou « data center », est notamment en cours de construction sur l'ancien site Eurocopter, de l'autre côté de la rue), « constitue une transition entre le tissu d'activité et les secteurs résidentiels du centre-ville ».

Le projet s'implante sur un site d'une emprise de 9 174 m² occupé par plusieurs bâtiments qui seront démolis, dont des maisons de ville, un ancien atelier et des hangars industriels ; il accueille une friche composée d'espaces de « végétation dense » et d'espaces en herbe, et empiète en partie sur un terrain de tennis. L'emprise sera de 8 789 m² après division parcellaire et rétrocession. Ces divisions permettent l'aménagement d'une sente piétonne² au nord du projet.

À destination principale d'habitation (192 logements), il est composé de huit lots d'immeubles de R+4 à R+7, comprenant un local commercial et 152 places de stationnement automobile dont 79 sur un niveau de sous-sol. Il développe une surface de plancher (SDP) d'environ 13 988 m², dont 13 768 m² à destination de logements et 220 m² à destination de commerces. Il prévoit des aménagements d'espaces verts (p. 21 de l'étude d'impact) : 3 615 m² en pleine terre (incluant des noues, 83 arbres, des jardins potagers ou privés), 460 m² sur dalle (avec substrat de 90 cm d'épaisseur) ainsi que 1 100 m² de toitures végétalisées (avec substrat de 30 cm). Il sera composé de trois copropriétés.



Illustration 1: Localisation du projet (étude d'impact, p. 9)

2 Chemin piéton, généralement étroit.

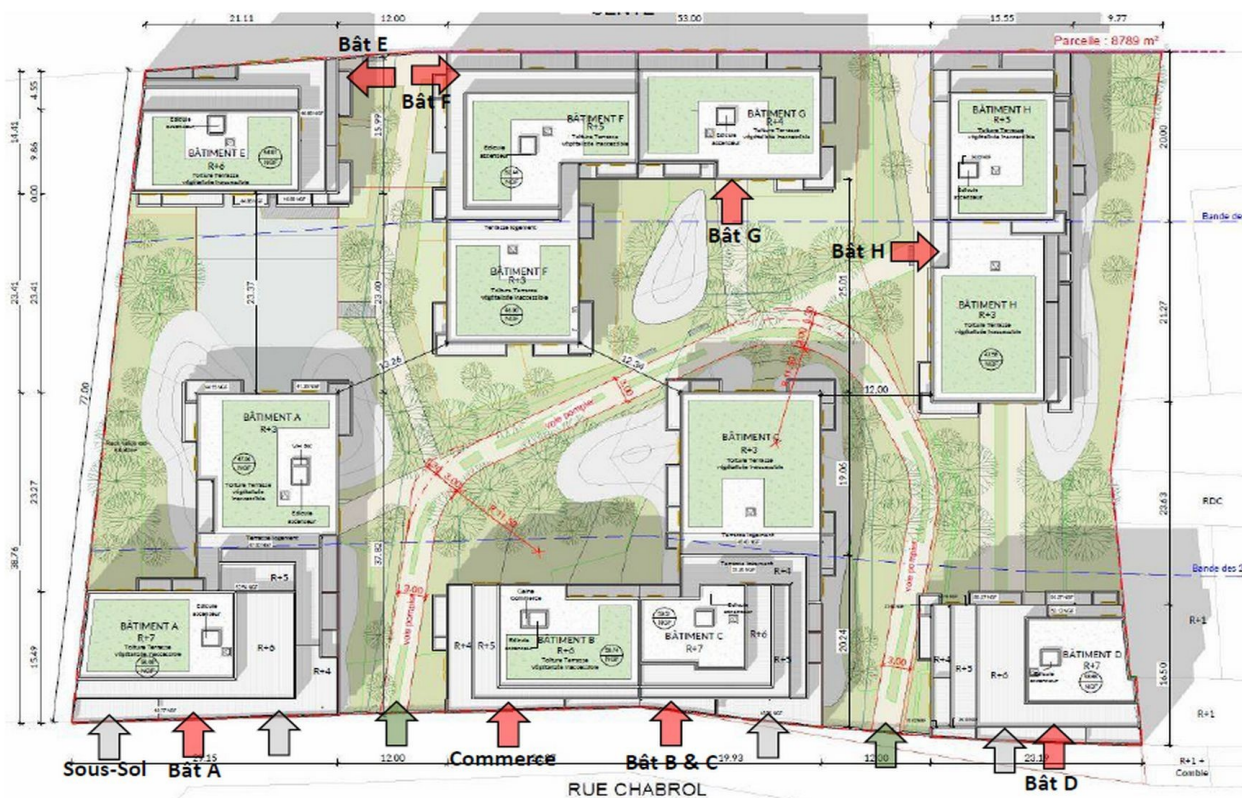


Illustration 2: Plan masse (étude d'impact, p. 69)



Illustration 3: Perspective depuis la rue Chabrol vers l'avenue Marcel Cachin, la parcelle du data center est à gauche (étude d'impact, p. 20)



Illustration 4: vue depuis l'avenue Marcel Cachin, avec data center sur la droite (étude d'impact, p. 37)

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la pollution des sols,
- le bruit et la qualité de l'air,
- le cadre de vie.

2. L'évaluation environnementale

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

L'étude d'impact est globalement claire et bien illustrée. Elle décrit bien le contexte du projet. Des études techniques ont été réalisées sur les enjeux les plus forts (pollutions notamment, mais également déplacements, ensoleillement, etc.) et sont pour la plupart annexées mais non référencées dans le sommaire. Les enjeux sont globalement bien identifiés.

Les enjeux sanitaires sont prégnants. Un chapitre thématique est dédié à « *la population et la santé humaine* » (3.1, p. 128-130). Les impacts analysés « *sont notamment liés à la qualité environnementale des sols, à la qualité de l'air, à l'environnement acoustique* » (4.2.17, p. 217). D'autres enjeux (les pollutions du sol, le bruit, l'air) font également l'objet de chapitres thématiques, ce qui est positif. Cependant les renvois vers les thématiques correspondantes pour les diagnostics plus précis et les mesures complexifient la lecture. Une analyse des interactions et des effets cumulés des thématiques concernées serait utile (pollutions, cadre de vie, déplacements). Certaines précisions sont par ailleurs attendues (voir partie 3 du présent avis).

Le résumé non technique permet au lecteur d'appréhender le projet et ses enjeux. Reproduisant largement l'étude d'impact et essentiellement sous forme de texte, il gagnerait à être plus lisible pour un public non initié, en particulier en mettant en avant plus les enjeux que les principes d'étude (il comprend par exemple la carte de localisation des sondages effectués pour caractériser la pollution des sols, mais pas celle des résultats).

(1) L'Autorité environnementale recommande d'ajouter dans le sommaire les études techniques mises en annexe.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'articulation avec les documents de planification est présentée dans un chapitre dédié (2.2. « *L'environnement administratif* »). Elle est succincte et consiste principalement à rappeler les grands objectifs poursuivis par ces documents.

Les règles du plan local d'urbanisme (PLU) applicable au site sont évoquées (p. 106). Le projet se trouve principalement en zone UMD (« *correspondant à un tissu mixte dense* », avec une hauteur limitée à 22 m), en partie en zone UM (« *zone mixte de densité intermédiaire* »), dans un périmètre de mixité sociale (imposant un minimum de 25 % de logements sociaux) et un secteur de servitude de taille minimale de logements. L'emprise est également concernée par l'emplacement réservé ERPC067 pour l'élargissement partiel de la rue Chabrol et le faisceau de la déclaration d'utilité publique de la ligne 15 du Grand Paris Express.

2.3. Justification des choix retenus et effets cumulés

La justification du projet s'appuie notamment sur son articulation avec le PLU et la mutation du secteur Chabrol. Un court chapitre (quelques lignes, p. 238), relatif aux solutions de substitution étudiées, met en avant

les échanges avec Plaine Commune, le choix d'un front bâti dense sur la rue Chabrol, le choix des parkings ouverts compte-tenu de la pollution des sols, et la localisation des parkings pour réduire la place de la circulation automobile. Ces éléments ne sont toutefois ni illustrés ni étayés dans ce paragraphe.

Le projet s'inscrit dans un secteur en mutation, dont l'historique est rappelé. De nombreux projets (présentés en Illustration 5) sont prévus à proximité et vont contribuer à modifier l'environnement du projet, parfois de manière positive (élargissement de la rue Chabrol, transports en commun).

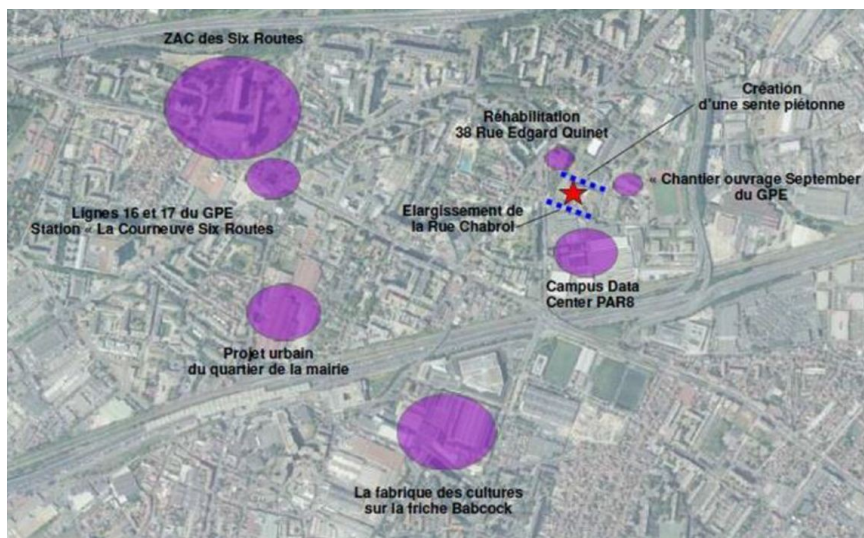


Illustration 5: Localisation de quelques projets à proximité (« Situation cumulée. Projets pouvant avoir une influence sur les conditions de circulation », source : étude d'impact, p. 188).

L'Autorité environnementale constate cependant l'absence de présentation globale de ces projets, et de leur intérêt pour le site, en dehors toutefois de l'arrivée attendue des lignes 16 et 17 du Grand Paris Express, avec un arrêt « La Courneuve Six Routes » à onze minutes à pied du projet. L'analyse des effets cumulés reste d'ailleurs assez succincte et non-quantifiée. Une requalification de la rue Chabrol semble engagée mais elle est peu décrite. À court terme, le projet s'inscrit dans un environnement contraint (avenue Marcel Cachin, data center, activités de type industriel à proximité), avec des liaisons douces peu développées, dont le maillage existant dans le secteur est présenté. L'insertion urbaine du projet dans son environnement proche est par ailleurs peu analysée. Pour l'Autorité environnementale, il est donc nécessaire de mieux justifier l'insertion du projet dans son environnement, au travers d'une vision plus large du territoire et des effets des mutations en cours sur le cadre de vie des futurs habitants du projet.

(2) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière plus précise les perspectives d'évolution du secteur Chabrol et leurs conséquences pour le projet.

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

3.1. La pollution des sols

Des investigations dans les sols, menées jusqu'à cinq mètres de profondeur, ont mis en évidence des concentrations en métaux lourds sur l'ensemble des échantillons analysés avec une concentration maximale en plomb mesurée à 23 000 mg/kg, reconnue, page 144, comme supérieure « à la gamme de valeurs définie par la base ASPITET de l'INRA (9 à 50 mg/kg) et à la valeur seuil présentée dans la note CIRE du 03 juillet 2006 (53,7 mg/kg) », mais également en benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes (BTEX) (dans trois échantillons sur 31 analysés), polychlorobiphényles et hydrocarbures totaux (HCT) (dans onze échantillons sur 26

analysés), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) (dans 14 échantillons sur 31 analysés) et composés organo-halogénés volatils (COHV) (dans quatre échantillons sur 22 analysés) (p. 128 et p. 144). Concernant les gaz du sol, les investigations menées entre un mètre et demi et quatre mètres de profondeur ont permis de mesurer des concentrations en HCT et en BTEX dans deux échantillons sur quatre, et en COHV sur l'ensemble des échantillons. En ce qui concerne les eaux souterraines, une étude hydrogéologique a identifié des concentrations en métaux lourds, COHV, HAP, BTEX et HCT, sans dépasser les « seuils pour rejet dans le réseau ».

Les sondages sont cartographiés, et les dépassements de seuils réglementaires sont signalés. Les niveaux de pollutions ne sont toutefois pas indiqués : pour l'Autorité environnementale, il aurait été intéressant de cartographier les concentrations maximales des polluants sur l'emprise du site.

La réalisation de travaux de terrassement pour le projet va conduire à excaver des terres jusqu'à potentiellement trois mètres (6 913 m³ dans le cadre de la réalisation du sous-sol et des terrassements, page 190, avec des purges spécifiques jusqu'à quatre mètres pour évacuer les sources concentrées dans les sols) et les envoyer dans les filières de gestion adaptées en fonction de leur teneur en polluants. Pour l'Autorité environnementale il est nécessaire de préciser ces excavations et les modalités concrètes de traitement de la pollution au plomb. Certains travaux interviendront dans la zone de battement³ de la nappe. Des pompages seront nécessaires, et les eaux prélevées seront traitées. L'étude d'impact note que « *préalablement à la mise en place du traitement, il conviendra de trouver un exutoire⁴ pour les eaux pompées* [devant être] *autorisé par les services compétents* » (p. 194). Pour l'Autorité environnementale, cet exutoire doit être identifié dès à présent, et il est nécessaire de confirmer l'absence d'incidences des travaux sur la nappe ainsi que sur les exutoires résultant de ces pompages et remaniements de terrains.

Une évaluation quantitative des risques sanitaires et un plan de gestion ont été réalisés. Des mesures de gestion sont par ailleurs proposées dans l'étude d'impact : recouvrement des zones de pleine terre par de la terre végétale ou des remblais d'apport sains sur une épaisseur minimale de trente centimètres, avec filet avertisseur à la base ; dans les jardins privatifs ou potagers, mise en place de zones de cultures en bacs hors-sol au niveau « *ou recouvrement ou substitution par 50 cm de terre saine d'apport avec un grillage avertisseur à l'interface sol en place et terre saine d'apport* » (p. 195) ; en cas de plantation d'arbres fruitiers, un décaissement d'un mètre carré, remblayé par de la terre saine au droit de chaque zone envisagée pour les arbres ; transmission des informations concernant les pollutions dans les actes notariés. Compte tenu de la présence de jardins potagers, il est pour l'Autorité environnementale nécessaire de confirmer l'absence de pollution résiduelle à l'issue des travaux, au travers d'une analyse des risques résiduels, et l'absence totale de risque à long terme pour les habitants, tenant compte des risques d'inhalation et d'ingestion.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- confirmer les volumes excavés et les modalités opérationnelles de traitement de la pollution au plomb,
- identifier les exutoires pour les eaux pompées et confirmer l'absence d'incidences des travaux sur la nappe et les exutoires,
- confirmer l'absence de pollution résiduelle à l'issue des travaux et l'absence totale de risque à long terme pour les habitants.

3.2. Le bruit et la qualité de l'air

L'enjeu bruit est bien identifié. L'étude d'impact note que « *les infrastructures pouvant impacter le site sur le plan du bruit sont la route D114 [NB : il s'agit de la rue Marcel Cachin], la rue de Chabrol, le futur « data center », la voie ferrée et l'autoroute A86* », cette dernière étant « *audible en permanence en bruit de fond* »

3 Pour une nappe d'eau souterraine, il s'agit de la zone de sol entre les niveaux minimum et maximum de la nappe ; on parle de battement de nappe.

4 Dispositif d'évacuation des eaux pompées.

(p. 100). Le bruit a été mesuré sur trois points (dont le point 3 sur le site du data center, dans le cadre de l'étude d'impact de ce projet) puis modélisé (p. 100). Un tableau présente le bruit mesuré pour chaque point et la voie caractérisée (rue de Chabrol, ambiance générale ou rue Marcel Cachin), sans confirmer si ces mesures rendent compte des bruits cumulés. L'Autorité environnementale note que sur le point 1 (sur le site du projet), le long de la rue de Chabrol, les niveaux de bruit atteignent 62 dB(A) de jour (LAeq), cette rue étant identifiée comme la source de bruit principale. Ce point 1 n'est pas localisé au plus près de l'avenue Marcel Cachin, bruyante. L'étude d'impact signale que « l'avenue D114 est à plus de 30 m du projet et des bâtiments existants jouent un rôle d'écran. Son influence sonore est ainsi limitée » (p. 101). L'Autorité environnementale constate que les bruits cumulés figurant sur les cartes stratégiques de bruit⁵ sont plus importants, cette incohérence doit être expliquée.



Illustration 6: Bruit observé (étude d'impact, p. 101)

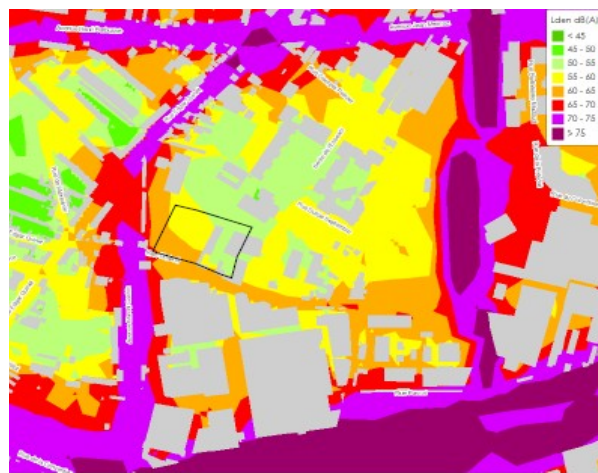


Illustration 7: Carte de bruit des transports cumulés Bruitparif jour-nuit (étude d'impact, p. 98)

En situation projet, l'étude note que « les façades des bâtiments les plus exposées sont soumises à des niveaux sonores jusqu'à 65 dB(A) de jour et 58 dB(A) de nuit » (p. 214). Les niveaux indiqués sur les vues en trois dimensions ne sont toutefois pas très lisibles (p. 216). Des mesures d'isolement des façades sont prévues pour respecter la réglementation.

Dans un souci de protection de la santé humaine, l'Autorité environnementale suggère de se référer aux valeurs seuils de l'OMS⁶ comme éléments de référence pour les mesures de réduction du bruit. Elle a établi les seuils de gêne sérieuse à l'extérieur de l'habitat durant la journée à 53 dB(A) et à 45 dB(A) pour les bruits nocturnes, niveaux largement dépassés sur le site du projet.

La présence du data center est bien identifiée et prise en compte dans la modélisation, mais l'étude d'impact relève que « Le data center est soumis à la réglementation ICPE, qui impose des valeurs limites en termes d'émergence. D'après l'étude d'impact du data center, des dispositions ont été prises pour respecter cette réglementation. Son impact sur le projet reste limité ». L'Autorité environnementale rappelle que, dans ses avis sur ce projet⁷, elle a demandé des précisions sur la prise en compte des préconisations de l'étude acoustique. Par ailleurs, pour la bonne information du public, il paraît nécessaire de préciser le bruit que peut générer ce data center, non seulement en phase d'exploitation normale mais aussi lorsque les groupes

5 Cartes réglementaires réalisées en application de la directive européenne 2002/49/CE, agrégées par Bruitparif dans cette zone <https://carto.bruitparif.fr/>

6 Lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement dans la région européenne, OMS, 2018 (<https://apps.who.int/iris/handle/10665/343937?locale-attribute=fr&>)

7 Le dernier date du 22 décembre 2020 : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020apidf81-2.pdf>

électrogènes de secours sont en fonctionnement (ils doivent être lancés régulièrement et également en cas de défaut d'alimentation électrique du data center).

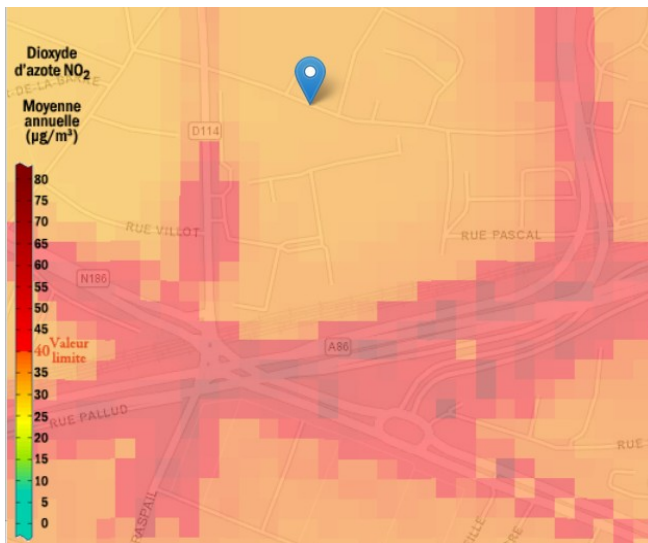


Illustration 8: pollution de l'air dans le secteur du projet (site représenté ici par l'épingle bleue) en 2019 (année sans confinement) et avant l'arrivée du centre de données.

Concernant la qualité de l'air, une modélisation a été réalisée, ce qui est à souligner (p. 169). Pour l'Autorité environnementale, il est également nécessaire de tenir compte de la pollution générée par le centre de données, sachant que la qualité de l'air est déjà dégradée dans le secteur. L'Autorité environnementale note que les mesures effectuées en novembre 2021 indiquent des valeurs constatées très élevées autour du projet pour le dioxyde d'azote ($47,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$, dépassant la valeur limite moyenne annuelle de la réglementation de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et celle préconisée par l'Organisation mondiale de la santé de $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$) et pour les $\text{PM}_{2,5}$ ($23,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en limite sud du projet, valeur proche de la valeur limite moyenne annuelle de la réglementation de $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ et très éloignée de celle préconisée par l'OMS de $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Le dossier présente une vision à 2025 des impacts du réseau routier sur le secteur de projet. Les hypothèses de calcul ne sont pas présentées et les résultats peuvent être contestés.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier la possibilité d'une implantation de logements dans un secteur déjà très pollué et à proximité d'un équipement aux caractéristiques exceptionnelles ayant une exigence de fonctionnement régulier de ces groupes électrogènes ;
- calculer les conséquences pour les habitants du site du projet de la période durant laquelle le centre de données utilisera les groupes électrogènes : situation d'exploitation, maintenance et crise systémique d'alimentation électrique pendant au moins douze heures ;
- s'appuyer sur les lignes directrices de l'OMS pour la prise en compte du bruit et de la pollution atmosphérique ;
- préciser la méthode utilisée par les simulations à l'horizon 2025 pour l'appréciation de la pollution atmosphérique.

3.3. Le cadre de vie

Le projet s'implante sur un espace en partie en friche. Les inventaires faune-flore ont identifié trois espèces patrimoniales végétales et un habitat propice à la Pipistrelle commune, à l'Écureuil roux, au Hérisson d'Europe, au Léopard des murailles et à l'Œdipode turquoise (p. 140). L'étude d'impact précise que le site présente un intérêt potentiel pour de nombreux oiseaux et insectes mais conclut à un intérêt écologique faible et à des incidences positives compte tenu des aménagements extérieurs prévues par le projet (dont des toitures végétalisées). Pour l'Autorité environnementale, les incidences positives du projet ne sont pas démontrées.

(5) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'impact positif du projet sur la biodiversité.

L'étude d'impact s'attache à présenter le parti pris architectural retenu, notamment la création d'un front bâti discontinu le long de la rue Chabrol, avec quelques percées depuis cette rue vers le cœur d'îlot planté. L'Autorité environnementale relève toutefois la faiblesse des illustrations de l'insertion du projet dans son environnement depuis les habitations existantes, au nord ouest. Le terrain de tennis impacté par le projet « *sera probablement réimplanté un peu plus au nord* » (p. 73).

Le projet s'inscrit dans un secteur en mutation, dont l'historique est rappelé, mais le devenir du quartier à moyen ou long terme n'est pas présenté. Quelques équipements sportifs sont situés à proximité immédiate, mais l'environnement présente globalement peu d'aménités : l'accès aux commerces et autres services du quotidien est peu décrit. Une sente est prévue, mais son intérêt pour le projet n'est pas détaillé. La circulation des piétons est « *inconfortable en situation actuelle sur la rue Chabrol en raison de la faible largeur des trottoirs côté sud et la présence de mobilier urbain gênant côté nord* » (p. 96), et la requalification de la rue devrait y remédier. L'étude d'impact souligne par ailleurs que des stationnements vélos sont prévus en rez-de-chaussée des bâtiments sans les quantifier ni les localiser précisément (p. 312). À la lecture du plan du rez-de-chaussée du permis de construire⁸, l'Autorité environnementale relève la présence de sept locaux vélos pour une surface totale de 363 m². Cette surface correspond donc à un ratio de près de 1,9 m² par logement, ce qui paraît suffisant. Toutefois, ces surfaces sont très inégalement réparties : plus de 110 m² dans le seul bâtiment F et aucun dans le bâtiment H⁹. Pour l'Autorité environnementale, cette répartition aura pour conséquence un accès très contraint au local vélo, contribuant à en dissuader l'usage.

L'étude d'impact note également que « *bien que le réseau de piste cyclable n'est pas très dense dans le quartier, les usagers pourront utiliser les pistes cyclables développées et notamment celle présente sur l'avenue Marcel Cachin* » (p. 213). Le maillage de pistes cyclables à proximité est présenté, mais les conditions d'accès (continuité, sécurité, confort, etc.) aux centralités, notamment services (écoles, administration, gares), ne sont pas détaillées. Pour l'Autorité environnementale, il convient donc de resituer le projet dans toute la chaîne de déplacement des modes actifs, et dans le contexte global de la desserte en transports en commun du territoire, en détaillant et, si nécessaire, en renforçant les conditions d'utilisation des modes doux, depuis le logement jusqu'aux principales destinations du quotidien.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- **assurer un nombre suffisant de stationnement vélos pour chaque immeuble et assurer un accès confortable et aisé à ces locaux pour tous les habitants ;**
- **détailler la chaîne de déplacement des modes actifs, depuis le logement jusqu'aux principales destinations du quotidien.**



Illustration 9: Détail de la perspective des façades sur la rue Chabrol (étude d'impact, p. 20)

⁸ Le fichier est intitulé « PC5-Annexe 2-Plan du Rez-de-Chaussée-A1 ». Ce plan est reproduit page 70 de l'étude d'impact mais l'indication des surfaces est illisible.

⁹ Sur le plan du bâtiment D, l'accès au local vélo n'est pas représenté.

La localisation des locaux techniques et du stationnement automobile le long de la rue conduit à un linéaire de façades relativement « aveugle » sur l'espace public (voir Illustration 9) qui ne favorise pas son attractivité et donc sa marchabilité. Par ailleurs, l'Autorité environnementale considère que, dans un quartier voué à poursuivre sa transformation, ce peu de percements réduit nettement la mutabilité des locaux en rez-de-chaussée.

(7) L'Autorité environnementale recommande de conduire une réflexion plus approfondie sur les façades le long de l'espace public pour en garantir une attractivité et une mutabilité plus aisée des locaux en rez-de-chaussée.



Illustration 10: Vue vers le nord de l'avenue Marcel Cachin, avec le data center à droite (étude d'impact, p. 88)

Illustration 11: Vue depuis l'angle de la rue Chabrol et l'avenue Marcel Cachin (étude d'impact, p. 87)

Enfin, le data center en cours de réalisation de l'autre côté de l'avenue va créer un environnement particulier, du fait de sa nature, de son usage et de son ampleur (21 m de haut). Il y a quelques points de vue depuis le projet, mais ils ne sont pas à hauteur d'habitant, et ne rendent donc pas nécessairement compte de la perception de ce site, tant visuelle que sonore d'ailleurs.

(8) L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'insertion du projet dans son quartier et les conditions de vie des habitants à court et long terme.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article [L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 29 juin 2022

Siégeaient :

Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL, Ruth MARQUES, Brian PADILLA,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'ajouter dans le sommaire les études techniques mises en annexe.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière plus précise les perspectives d'évolution du secteur Chabrol et leurs conséquences pour le projet.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - confirmer les volumes excavés et les modalités opérationnelles de traitement de la pollution au plomb, - identifier les exutoires pour les eaux pompées et confirmer l'absence d'incidences des travaux sur la nappe et les exutoires, - confirmer l'absence de pollution résiduelle à l'issue des travaux et l'absence totale de risque à long terme pour les habitants.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier la possibilité d'une implantation de logements dans un secteur déjà très pollué et à proximité d'un équipement aux caractéristiques exceptionnelles ayant une exigence de fonctionnement régulier de ces groupes électrogènes ; - calculer les conséquences pour les habitants du site du projet de la période durant laquelle le centre de données utilisera les groupes électrogènes : situation d'exploitation, maintenance et crise systémique d'alimentation électrique pendant au moins douze heures ; - s'appuyer sur les lignes directrices de l'OMS pour la prise en compte du bruit et de la pollution atmosphérique ; - préciser la méthode utilisée par les simulations à l'horizon 2025 pour l'appréciation de la pollution atmosphérique.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'impact positif du projet sur la biodiversité.....12
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - assurer un nombre suffisant de stationnement vélos pour chaque immeuble et assurer un accès confortable et aisé à ces locaux pour tous les habitants ; - détailler la chaîne de déplacement des modes actifs, depuis le logement jusqu'aux principales destinations du quotidien.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande de conduire une réflexion plus approfondie sur les façades le long de l'espace public pour en garantir une attractivité et une mutabilité plus aisée des locaux en rez-de-chaussée.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'analyser l'insertion du projet dans son quartier et les conditions de vie des habitants à court et long terme.....14