



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Conseil général
de l'Environnement
et du Développement durable**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de renouvellement urbain du quartier des
« Fauvettes-Joncherolles »
Pierrefitte-sur-Seine (Seine-Saint-Denis)**

**N° APJIF-2023-011
en date du 09/03/2023**

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de renouvellement urbain du quartier des « Fauvettes-Joncherolles » à Pierrefitte-sur-Seine (Seine-Saint-Denis) et son étude d'impact, datée de septembre 2022, portée par L'établissement public territorial Plaine Commune. Cette saisine intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) portant sur la démolition de la copropriété « Les Fauvettes », portés par la société de requalification des quartiers anciens (Soreqa).

Le projet de renouvellement urbain s'implante sur un périmètre urbain dense de 11 hectares, traversé par l'avenue Lénine (RN 1), de catégorie 3 au titre du classement sonore des infrastructures de transports terrestres et incluant le tramway T5. Il est bordé à l'est par la voie ferrée du RER D, classée en catégorie 1 (la plus sonore).

Outre la démolitions objet de la DUP, ce projet inclut : la re-construction du gymnase public « Anatole France » et du centre culturel social « Germaine Tillion », la construction de 501 logements, la réhabilitation du parc locatif social des Joncherolles (374 logements), la réhabilitation et l'extension du groupe scolaire Anatole France, la création d'une crèche, d'une maison d'assistantes maternelles et celle d'une maison de santé, la démolition de la zone commerciale des Rouges Monts, la requalification de voiries, et enfin l'aménagement d'espaces publics de loisir et d'agrément (dont 1,4 hectares d'espaces verts).

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

- les déplacements et pollutions associées (exposition au bruit, qualité de l'air),
- la maîtrise de l'énergie et la contribution aux dérèglements climatiques,
- les sites et sols pollués,
- les espaces verts, la biodiversité,
- les îlots de chaleur urbain,
- la gestion de l'eau (notamment des eaux pluviales),
- le paysage et le patrimoine,
- les nuisances en phase chantier.

L'étude d'impact est imprécise et incomplète. Elle a été établie sur la base d'une analyse insuffisante de l'état initial de l'environnement, à laquelle s'ajoute l'état d'avancement du projet, dont la programmation reste à préciser. Ce faible degré de précision n'est pas proportionné aux enjeux, au sens du code de l'environnement.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- compléter l'étude d'impact, carencée à ce stade sur de nombreux points, préciser et adapter le projet sur la base des mesures environnementales identifiées dans ce cadre et représenter le dossier répondant aux attendus de la réglementation en vue d'un nouvel avis de l'Autorité environnementale ;
- inclure dans le périmètre du projet l'opération de logements Les balcons d'Opaline et l'étendre au secteur Jules Vallès ;
- présenter les solutions de substitution raisonnables aux démolitions prévues, étudiées par le maître d'ouvrage, en pratiquant comme le veut la réglementation une analyse des projets notamment basée sur leurs incidences environnementales ;
- réaliser une étude de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore, actuelles et projetées, à partir de modélisations calées sur des mesures in situ ;
- présenter les solutions de substitution raisonnables en matière de localisation des bâtiments à fonction résidentielle et d'équipements publics accueillant un public sensible, de manière à garantir que l'opération n'induisse pas un accroissement significatif du nombre de personnes exposées à des nuisances sonores et de pollution néfastes pour la santé ;

- présenter de manière détaillée la stratégie de mobilité mise en œuvre dans le projet pour limiter l'usage de l'automobile et de reconsidérer, le cas échéant, les mesures proposées afin d'inciter à la pratique des modes de déplacement actif (confort des espaces publics dédiés, nombre et commodité des stationnements vélos, etc.).
- joindre au dossier d'enquête publique de la DUP un bilan carbone global du projet tenant compte notamment du cycle de vie des matériaux, des voiries et des réseaux divers, de préciser si et comment la contribution du projet au dérèglement climatique a été prise en compte dans les choix relatifs à la phase de démolition et de reconstruction.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Périmètre du projet.....	11
2.2. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	15
3.1. Déplacements et pollutions associées (bruit, air).....	15
3.2. Énergies et la contribution aux dérèglements climatiques.....	18
3.3. Espaces verts, biodiversité, et îlots de chaleur urbains.....	18
3.4. Gestion des eaux pluviales.....	19
3.5. Paysage et patrimoine.....	19
3.6. Sites et sols pollués.....	20
3.7. Nuisances liées au chantier.....	20
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	21
ANNEXE.....	23
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	24

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 environnementale) d'Île-de-France a été saisie par le préfet de la Seine-Saint-Denis pour rendre un avis sur le projet de renouvellement urbain du quartier des Fauvettes Joncherolles, à Pierrefitte-sur-Seine, et sur son étude d'impact, datée de septembre 2022.

Cette saisine intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), portant sur la démolition de la copropriété es Fauvettes, et sur la reconstruction du gymnase public Anatole France et du centre culturel social Germaine Tillion.

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 b du tableau annexé à cet article).

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 20 janvier 2023. 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 20 janvier 2023. Sa réponse du 13 février 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 9 mars 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice, et 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 communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment 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

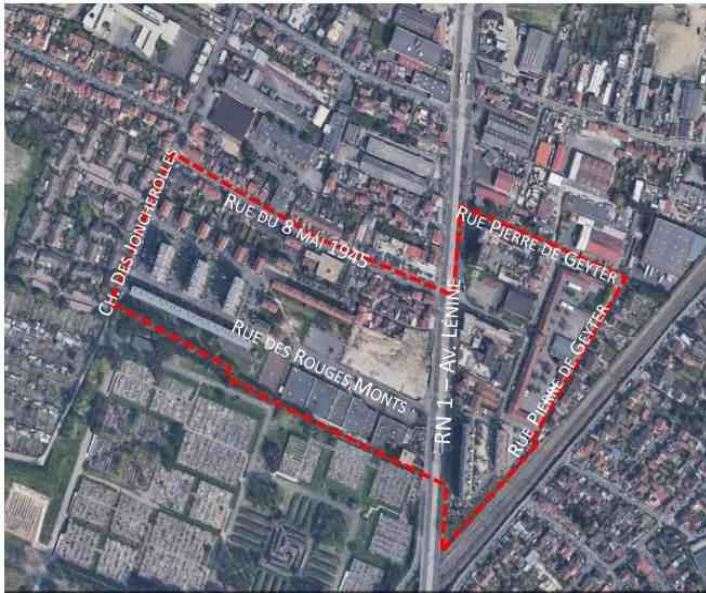


Figure 1: Localisation du projet de renouvellement urbain – Source étude d'impact (EI) p. 16

Le projet de renouvellement urbain des « Fauvettes-Joncherolles », faisant l'objet de l'évaluation environnementale donnant lieu au présent avis, est situé en Seine-Saint-Denis, à Pierrefitte-sur-Seine (30 861 habitants au 1^{er} janvier 2019), à environ cinq kilomètres au nord de Paris. Il inclut le projet de démolition de la copropriété « Les Fauvettes », objet de la déclaration d'utilité publique (DUP)² ayant motivé la saisine.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du « nouveau programme national de renouvellement urbain » (NPNRU) porté par l'agence nationale de rénovation urbaine (Anru). Il a fait l'objet d'une convention pluri-annuelle NPNRU (incluant également le quartier « Lafargue-Parmentier », en limite nord-est de la commune). Cette convention a été approuvée fin 2020 par les différentes parties prenantes du programme, et signée en mars 2022.

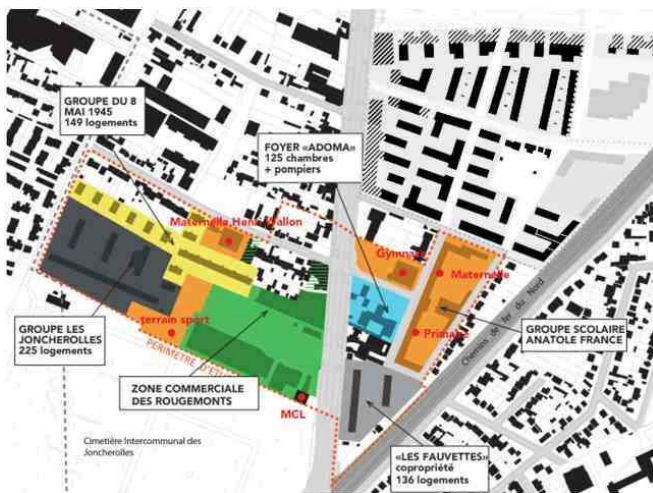


Figure 2: Le secteur de projet - Source : Présentation transmise en cours d'instruction diapositive 5

La DUP est portée par la société de requalification des quartiers anciens (Soreqa), qui a conclu une convention opérationnelle avec l'établissement public territorial (EPT) Plaine Commune, dont Pierrefitte-sur-Seine fait partie. Ce projet fera ultérieurement l'objet de la création d'une zone d'aménagement concerté (Zac), dont la société publique locale (SPL) Plaine Commune Développement sera aménageur.

Le projet de renouvellement urbain s'implante sur un périmètre urbain dense de onze hectares, traversé par l'avenue Lénine (RN 1), classée en catégorie 3 (sur 5) au titre du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et incluant le tramway T5.

Le projet est bordé au sud-ouest par le cimetière des Joncherolles et à l'est par une voie ferrée du RER D,

² L'opération visée par cette DUP constitue « une phase d'expropriation nécessaire des copropriétaires » de la cité des Fauvettes (EI, p. 85). La Soréqa (Société publique locale d'aménagement) a été missionnée par l'EPT Plaine Commune pour mettre en œuvre les actions nécessaires à l'opération d'aménagement des Fauvettes.

classée en catégorie 1 (la plus sonore). Le périmètre est occupé majoritairement par des logements (notamment des ensembles collectifs), des équipements et des activités (notamment automobiles) (Figures 1 et 2³).

Le projet poursuit les objectifs suivants, dans la convention susmentionnée :

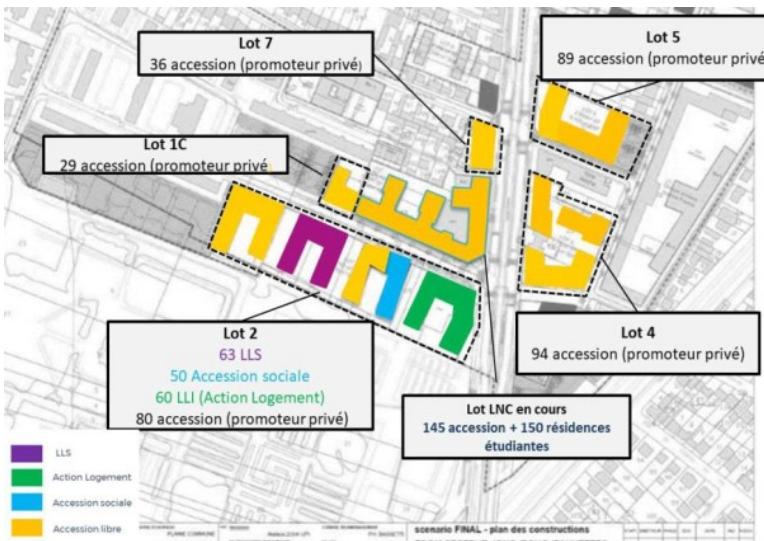


Figure 3: Localisation des opérations de construction de logements dans le projet - Source EI p. 87

- « *traiter durablement* » la copropriété des Fauvettes, améliorer le maillage viaire et proposer des tracés alternatifs à l'avenue Lénine (RN 1), (est/ouest et nord/sud) et favoriser les modes actifs de déplacements (piétons, cyclistes),
- développer une offre de logements diversifiée,
- renouveler et réhabiliter les équipements publics et créer des polarités autour des nouveaux équipements et des cheminements pour les desservir (cf. Figure 4),
- relocaliser le gymnase et le centre social sur l'emprise des Fauvettes,
- recréer un front bâti sur l'avenue Lénine avec des commerces et services à rez-de-

chaussée.



Figure 4: Nouvelle trame urbaine et paysagère
Source EI p. 72

Pour ce faire, le projet prévoit la programmation suivante :

- la démolition de 171 logements, dont l'ensemble des logements sociaux de la cité des Fauvettes (deux barres d'immeubles R+10 et R+4) et la réhabilitation⁴ et l'amélioration thermique⁵ du parc locatif social des Joncherolles (résidence du 8 mai 1945 et cité des Joncherolles, totalisant 374 logements) ;
- la construction de 501 logements : 328 en accession, dont 50 en accession sociale, 60 logements « action logement », et 63 logements sociaux, soit une augmentation nette de 330 logements et de 825 habitants, portant la population du quartier à 3 625 habitants contre 2 800 initialement, soit une augmentation de près de 30 % (EI, p. 312) ;
- la restructuration de surfaces commerciales en rez-de-chaussée d'immeubles ;

³ L'Autorité environnementale considère que la présentation transmise en cours d'instruction dont est issue l'image de cette figure, doit être jointe au dossier présenté au public.

⁴ Traitement des pathologies du béton, traitement ou remplacement des gardes corps, entretien et/ou rénovation des toitures, cheminées et solin, amélioration de la ventilation, rénovation des halls (EI, p. 91).

⁵ Création d'une isolation par l'extérieur, amélioration de l'isolation des combles sous toitures et des planchers hauts des caves, remplacement des menuiseries et des occultations des logements et des parties communes (EI, p. 91).

- la réhabilitation et l'agrandissement du groupe scolaire Anatole France⁶, la démolition et la reconstruction du gymnase associé, et du centre social et culturel Germaine Tillion, et la construction, a priori le long de l'avenue Lénine (RN1), d'une crèche, d'une maison d'assistantes maternelles, et d'une maison de santé ;
- la démolition de la zone commerciale des Rouges Monts, du parking attenant, et d'autres activités commerciales (notamment automobiles⁷) figurant au droit du futur lot n°7 de logements du projet (cf. Figure 4) ;
- l'aménagement d'espaces publics de loisir et d'agrément (dont 1,4 hectares d'espaces verts) : une aire de jeux, un « *jardin apaisé* », et un square dans le secteur des Joncherolles, un city stade et un square sur le site des Fauvettes, et un parvis paysager face au groupe scolaire Anatole France ;
- la requalification de voiries afin, notamment, de « *favoriser les déplacements en modes actifs* » (Annexe 4 p. 5) : rue Pierre de Geyter, rue du 8 mai 1945, chemin des Joncherolles, rue Louise Maury), l'élargissement de la rue des Rouges Monts⁸, et la création de la rue des Fauvettes.

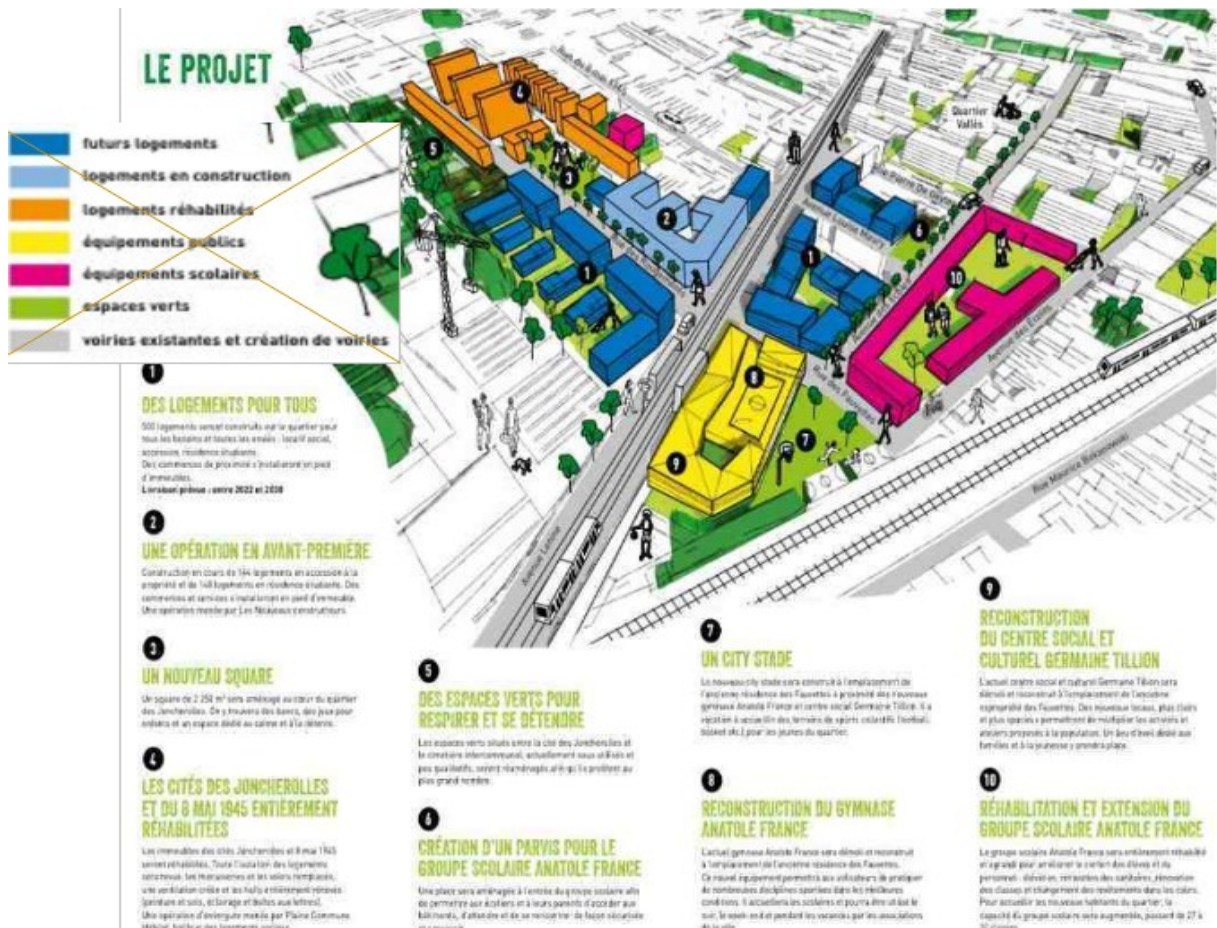


Figure 5: Représentation graphique du projet (EI, p. 18)

La description du projet, qui fera ultérieurement l'objet d'une Zac, est à ce stade imprécise. Les hauteurs bâties des nouvelles constructions ne sont pas spécifiées. Il est indiqué que les nouveaux logements seront « *moins hauts que l'existant* » (EI, p. 307) et les autres constructions représentées sur la figure n°22 (EI, p. 18 et Figure 5 ci-dessus) présentent des hauteurs modérées. Les évolutions de surface de plancher⁹ et de capa-

⁶ Création de locaux de 32 classes et d'un restaurant scolaire.

⁷ Vente de pièces détachées et de véhicules d'occasion.

⁸ La rue des Rouges Monts, aujourd'hui en impasse, sera à double sens, remaillée avec la rue des Joncherolles, elle favorisera les piétons et renforce la présence du végétal -

⁹ Hors équipements.

cité de stationnement automobile¹⁰ ne sont pas décrites. Aucun plan de masse détaillé des constructions n'est joint au dossier.

L'offre de logements démolis sera reconstituée (EI, p. 318) sur le périmètre du projet (63 logements), ou sur d'autres sites à proximité (EI, p. 85 et 86). L'étude d'impact ne décrit pas les incidences correspondantes, notamment en termes d'artificialisation des sols et de déplacements sur les sites concernés.

Les travaux se dérouleront entre 2025 et 2033 (EI, p. 92) :

- 2025 : aménagement des premiers espaces publics (jardins et square des Joncherolles livrés) ;
- 2026-2027 : démolition des Fauvettes ;
- 2027 : construction des lots 1C et 2 ;
- 2028 : construction lots 1C et 2, Gymnase, du City stade et du Centre culturel ;
- 2029 : livraison du Gymnase, du City stade et du Centre culturel, livraison des lots 1C et 2, démolition de l'ancien lot 5 (ancien gymnase et terrain de sport) ;
- 2030 : construction des lots 4, 5 et 7 ;
- 2031 : espaces publics liés aux lots 2 et 1C ;
- 2032 : ensemble des espaces publics livrés ;
- 2033 : fin de la commercialisation des lots.

(1) L'Autorité environnementale recommande, s'agissant de la description du projet, de préciser les hauteurs construites et les évolutions de surface de plancher et capacité de stationnement automobile.

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

Une concertation avec les habitants du quartier a été conduite à partir de 2017 dans le cadre de l'élaboration du projet. Elle a été fondée sur différents médias (panneaux d'informations installés dans le quartier, bache posée sur la copropriété des Fauvettes, articles de journaux locaux, dossier spécial sur le site Internet de la ville), évènements (exposition publique, rencontres diverses avec les habitants), sur un « conseil citoyen », et sur la mise à disposition d'un registre d'observations (EI p. 79).

Cette concertation a permis de recueillir les avis des habitants sur le quartier à propos des points suivants : manque d'isolation thermique et phonique des logements, quartier inadapté aux enfants, manque d'entretien des espaces verts, etc. Elle a permis d'identifier leurs besoins et préconisations : sécurisation des déplacements, développement des modes doux, mais aussi d'espaces publics, lieux d'animation, et équipements pour enfants et adolescents.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- les déplacements et pollutions associées (exposition au bruit, qualité de l'air),
- la maîtrise de l'énergie et la contribution aux dérèglements climatiques ;
- les sites et sols pollués ;
- les espaces verts, la biodiversité et les îlots de chaleur urbain ;
- le paysage et le patrimoine ;
- la gestion de l'eau (notamment des eaux pluviales) ;
- les nuisances liées au chantier.

¹⁰ Sauf pour le groupe scolaire Anatole France, qui comptabilisera trente places supplémentaires.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Périmètre du projet

Une opération de logements, « Les balcons d'Opaline » (cf. Figure 6 ci-contre), est en cours de réalisation au coeur du secteur de projet. (livraison au troisième trimestre 2023), mais elle n'est pas incluse dans le périmètre du projet¹¹ analysé.

Par ailleurs, un secteur situé immédiatement au nord-est du périmètre présenté a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) Plaine Commune (El p. 106).



Figure 6: En bleu, l'opération les balcons d'Opaline -
Source El p. 29



Figure 7: Pointillé jaune : secteur de projet
« Fauvette Joncherolles »,
pointillé vert : périmètre de l'OAP sectorielle « 18 Pierrefitte-sur-Seine Jules Vallès » - (MRAe sur photo Géoportail)

Ce secteur est par ailleurs inclus dans l'étude urbaine présentée en annexe (AO4) et la complémentarité entre les deux secteurs est clairement démontrée.

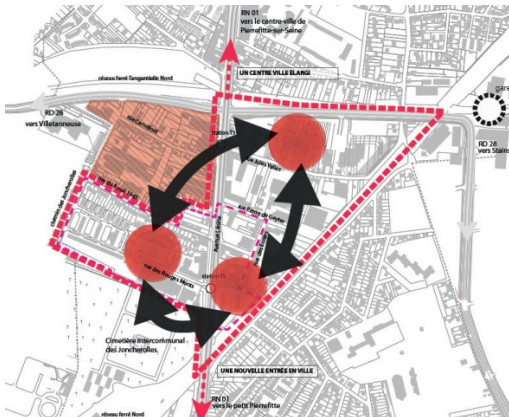


Figure 8: Fonctionnement du quartier global
(Source étude urbaine annexe A04 p. 4)



Figure 9: Périmètre de l'étude urbaine
(Source Annexe A04 p. 18)

L'Autorité environnementale considère donc que le périmètre de projet doit être revu pour inclure le secteur Jules Vallès et l'opération de logements les « Les balcons d'Opaline », indissociables du projet présenté.

¹¹ En application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, « lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrages, afin que ses incidences soient évaluées dans leur globalité ».

(2) L'Autorité environnementale recommande d'inclure dans le périmètre du projet l'opération de logements Les balcons d'Opaline et l'étendre au secteur Jules Vallès.

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

L'analyse de l'état initial de l'environnement est en partie fondée sur des études à l'échelle de Plaine commune, ce qui permet notamment de caractériser certains points du projet (transports en commun, réseaux de chaleur, etc.). Mais à l'échelle du site, les principaux enjeux sont, soit éludés (paysage local, habitats et espèces), soit décrits de manière imprécise (données régionales relatives à la qualité de l'air et au bruit (cf. [paragraphe 3.3.](#) ci-dessous) ou incomplète (diagnostic partiel de la qualité des sols – cf. [paragraphe 3.4.](#) ci-dessous - et des déchets de démolition cf. [paragraphe 3.2.](#) ci-dessous). De plus, ces résultats lacunaires sont pour partie « dilués » dans des généralités techniques et descriptions réglementaires (air, bruit), et des éléments de contexte trop conceptuels ou éloignés du site (paysage, trame verte, « métabolisme » urbain, patrimoine bâti, eau potable, déplacements, etc.).

Des efforts à souligner (réhabilitation thermique de la cité des Joncherolles, accroissement des espaces verts) et un « Diagnostic santé social » (Annexe 6), assorti de recommandations a été réalisé dans le périmètre Joncherolles-Fauvettes-Vallès. Il a donné lieu à des fiches de recommandations pour un urbanisme favorable à la santé (Annexe 7) dans le cadre du renouvellement urbain des quartiers.

Un diagnostic santé social a été réalisé dans le périmètre Joncherolles-Fauvettes-Vallès. Il a donné lieu à des fiches de recommandations pour un urbanisme favorable à la santé (UFS) dans le cadre du renouvellement urbain des quartiers. Ces études sont annexées au dossier (Annexes 6 et 7). Malgré ces démarches, le dossier ne comporte pas d'étude complète et/ou approfondie des enjeux de santé environnementale (air, bruit, sites pollués, îlot de chaleur urbain). L'annexe 6 présente en effet les questions de manière trop générale et insuffisamment quantifiées. De nombreuses mesures environnementales sont proposées dans l'annexe 7, mais ne trouvent généralement pas ou peu de déclinaison opérationnelle adaptée aux spécificités du projet (limitation des émissions de gaz à effet de serre, urbanisme et santé, chantier, etc.).

L'analyse des impacts est imprécise. Selon le dossier, elle « est faite à partir des éléments du projet connus au jour de la rédaction du dossier et des données de l'état initial » (EI, p. 340). Pour l'Autorité environnementale, l'étude d'impact a été établie sur la base d'une analyse insuffisante de l'état initial, à laquelle s'ajoute l'état d'avancement du projet dont la programmation reste à préciser (cf supra).

L'Autorité environnementale rappelle que le contenu de l'étude d'impact doit être « proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine » (article R.122-5 du code de l'environnement).

Le dossier (EI, p. 62) précise qu'une fois les procédures d'urbanisme engagées (déclaration d'utilité publique pour la copropriété des Fauvettes et demande de permis de construire pour le groupe scolaire Anatole France), l'étude d'impact sera actualisée pour l'ensemble du projet.

Pour l'Autorité environnementale, il n'était pas nécessaire d'attendre l'actualisation liée à la finalisation de la programmation pour conduire une analyse approfondie de l'état initial de l'environnement. L'actualisation, prévue devra en tout état de cause être l'occasion de préciser le projet sur la base des mesures environnementales identifiées.

Elle devra également s'attacher à préciser l'articulation du projet avec les documents de planification de rang supérieur, dans les domaines de l'urbanisme, de l'eau, des continuités écologiques, des déplacements, des déchets, de la qualité de l'air, du bruit, et de la maîtrise de l'énergie. L'analyse de cette articulation proposée dans l'étude d'impact (p. 243 et suivantes) s'avère en effet insuffisamment approfondie.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude d'impact par une analyse plus précise de l'état initial de l'environnement et des incidences, et par la définition des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation proportionnées aux enjeux du site et du projet (notamment sur les volets air, bruit, pollution des sols, climat, biodiversité, paysage).
- préciser et adapter le projet sur la base des mesures environnementales identifiées dans ce cadre ;
- représenter le dossier répondant aux attendus de la réglementation en vue d'un nouvel avis de l'Autorité environnementale.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

■ La démolition de la cité des Fauvettes

Une variante consistant à réhabiliter la copropriété des Fauvettes a été envisagée. Il a finalement été décidé de démolir ces barres d'immeubles, « au regard des travaux à mener et de leur coût important » (EI p. 68) de la nécessité d'un « traitement de situations d'indignité, d'insalubrité ou de danger constatées dans la copropriété des Fauvettes » (EI p. 61).

Les problèmes rencontrés sont notamment listés de la manière suivante : « valeur patrimoniale faible, implantation urbaine inadéquate et enclavée, (...), problème de mal vivre des occupants ». Il est en outre expliqué (EI p. 85) que « depuis une dizaine d'années, la copropriété a fait l'objet de différents dispositifs publics pour redresser la situation et les conditions de vie indignes des occupants. La dégradation structurelle de la copropriété, favorise la précarité socio-économique et sanitaire des habitants, sans compter le sentiment d'insécurité qui augmente dans le quartier. L'annexe 6 (p. 32) évoque quant à elle « les façades délabrées de la copropriété des Fauvettes » et un « risque d'insalubrité majeur ». Cette annexe fait également référence (p. 33) au « mauvais état des logements » et rend compte d'« une forte inquiétude concernant la sécurité/dangerosité du bâtiment et des logements », de « l'état des parties communes « particulièrement alarmant » et des « conditions de mobilités très difficiles des personnes âgées » .



Figure 10: La cité des Fauvettes - Source EI p. 84



Figure 11: La cité des Joncherolles - Source Google Earth

L'Autorité environnementale remarque de son côté l'importance des nuisances sonores auxquelles sont exposés les habitants de ces logements (cf. [Paragraphe 3.1. ci-dessous, relatif à ces nuisances](#)).

■ Les espaces verts

Une configuration différente des espaces verts du quartier a également été envisagée : pas de square au pied de la cité des Joncherolles, inversion du square et du pôle d'équipement sur le site des Fauvettes. Une concertation avec les habitants a conduit à écarter ces variantes (EI, p. 73).

■ Les constructions le long de l'avenue Lénine

Il est indiqué dans l'annexe 7, que « construire en retrait de la RN1, en particulier pour les bâtiments à fonction résidentielle et d'équipements publics, serait optimal en termes d'impact sur la santé. Elle n'a cependant pas pu être retenue au regard de ses conséquences en termes de pertes de charges foncières, et donc d'impact sur le cadrage économique d'ensemble du projet urbain ». Or l'Autorité environnementale constate que l'argumentation ne se fonde pas sur des considérations environnementales et qu'aucune alternative n'est présentée à cet égard dans l'étude d'impact.

Cette annexe recommande également d'échelonner les niveaux le long de l'avenue Lénine pour limiter l'exposition au bruit, option qui, d'après la représentation graphique du projet ([Figure 5](#)), n'a pas été retenue, sans que ce choix ne soit motivé.

Un mur anti-bruit le long de la RN est évoqué parmi les solutions techniques alternatives destinées à la réduction du bruit (EI, p. 78). Cette solution n'est toutefois pas mentionnée parmi les mesures inscrites au projet.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter des solutions alternatives en matière de localisation des bâtiments à fonction résidentielle et d'équipements publics accueillant un public sensible, de manière à garantir que l'opération n'induit pas un accroissement significatif du nombre de personnes exposées à des nuisances sonores et de pollution néfastes pour la santé ;
- préciser les engagements éventuels des différents partenaires du programme local de renouvellement urbain, afin d'ériger un écran acoustique (mur anti-bruit).

■ Les démolitions



Figure 12: Gymnase (Google Earth)



Figure 13: Centre culturel, à côté du commerce de démantèlement d'épaves et vente de pièces détachées - Google Earth



Figure 14: Zone commerciale des Rouges Monts - (Tout à fait à gauche, commerce de démantèlement d'épaves et vente de pièces détachées, et centre culturel - Google Earth

La démolition du gymnase et du centre culturel est rapidement justifiée par « les études urbaines, le diagnostic santé et la définition participative du projet » et s'agissant de l'équipement sportif, par le fait que « l'équipement vétuste est aujourd'hui, mal desservi par la trame viaire et peu visible depuis la RN1 ».

S'y ajoute la volonté de créer un pôle d'équipements emblématiques sur le triangle des Fauvettes en entrée de ville (EI, p. 90), en cohérence avec la convention NPNRU¹².

Le dossier ne justifie pas la démolition de la zone commerciale des Rouges Monts, se bornant à lui attribuer une image « non attractive et dégradée », ainsi que du parking attenant et de locaux d'activités commerciales

¹² Qui prévoit de relocaliser ces équipements sur l'emprise des Fauvettes.

(notamment automobiles¹³) situés dans le secteur du futur lot n° 7 de logements (EI, figure 45).

Ainsi, les choix de variantes sont rarement justifiés par des motifs environnementaux.

Ainsi, les choix de variantes et le parti-pris de la démolition ne sont pas suffisamment justifiés, notamment au regard des motifs environnementaux. Or, les opérations de démolition et reconstruction vont augmenter sensiblement la contribution du projet au changement climatique (cf. infra).

Pour l'Autorité environnementale, il convient d'évaluer cette incidence (bilan carbone) et d'en tenir compte dans le choix de démolir et de reconstruire. Cette évaluation doit intervenir avant le début de l'enquête publique, car elle conditionne l'acceptabilité environnementale des démolitions de la cité des Fauvettes, du gymnase Anatole France et du centre culturel et social Germaine Tillion, inscrites ou connexes à l'opération faisant l'objet de la DUP.

(5) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière didactique et argumentée les solutions de substitution raisonnables aux démolitions prévues, étudiées par le maître d'ouvrage, en pratiquant comme le veut la réglementation une analyse des projets basée, notamment, sur leurs incidences environnementales.

■ L'implantation de la crèche et de la maison d'assistantes maternelles

La crèche et la maison d'assistantes maternelles devraient être implantées près de l'avenue Lénine, mais cela reste à confirmer (EI, p. 81 et 316). Il n'apparaît pas que le pétitionnaire ait cherché à éloigner de cette voie les populations vulnérables concernées par ces équipements. Pour l'Autorité environnementale, avant d'étudier toute mesure de réduction, il doit prendre en compte cette nécessité. Il doit également éviter les secteurs dans lesquels la pollution des sols est avérée ou potentielle, ainsi que les abords de la voie ferrée (bruyante). L'extension du groupe scolaire Anatole France à proximité de la voie ferrée devrait également faire l'objet d'une solution alternative, diminuant l'exposition de ses usagers aux nuisances sonores ferroviaires.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'étude d'impact par un bilan carbone prévisionnel global du projet et prendre en compte ses résultats dans les choix relatifs à la phase de démolition et de reconstruction ;
- préciser et justifier, en démontrant l'absence de solutions de substitution raisonnables, la localisation des futures crèche et maison d'assistantes maternelles, en tenant compte des enjeux de pollution atmosphériques et sonores par les transports, notamment liés au trafic de l'avenue Lénine et à la voie ferrée, et ceux de pollution des sols avérée ou potentielle.

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

3.1. Déplacements et pollutions associées (bruit, air)

■ La desserte générale du site

L'analyse de l'état initial s'appuie sur un long descriptif introductif sur le plan de déplacements d'Île-de-France (PDU IF) et sur les démarches engagées sur le territoire de Plaine commune en matière de mobilités (plan local de déplacements, plan marche, plan vélo, pratiques de mobilité, état du trafic routier). Cette étude bibliographique apporte peu d'éléments à l'échelle du projet, à l'exception du taux de motorisation, situé entre 0,6 et 0,75 véhicules par ménage sur le site (EI, p. 313).

Le site bénéficie d'une bonne desserte par les axes routiers (avec toutefois des difficultés liées au stationnement). Il est traversé ou longé par des infrastructures de transport terrestre particulièrement fréquentées : l'avenue Lénine, et la voie ferrée du RER D.

¹³ Vente de pièces détachées et d'automobiles d'occasion.

La desserte est complétée par le tram T5 et les lignes de bus 168 et 256 (dont la fréquence d'arrêt sur le site n'est pas précisée¹⁴).

Les modes actifs de déplacement sont peu favorisés dans le quartier¹⁵. Le projet prévoit un « accès facilité aux transports en commun » (EI, p. 313), et la requalification des voiries pour « redonner la place aux piétons et aux vélos dans le quartier » (EI, p. 316). Toutefois, le dossier ne précise pas les moyens envisagés à cette fin, ni la portée prévisionnelle de ces mesures. Toutefois, le dossier ne précise pas les moyens envisagés à cette fin, ni la portée prévisionnelle de ces mesures.

(7) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière détaillée la stratégie de mobilité mise en œuvre dans le projet pour limiter l'usage de l'automobile, et de reconsidérer le cas échéant les mesures proposées, afin d'inciter à la pratique des modes de déplacement actif (confort des espaces publics dédiés, nombre et commodité des stationnements vélos, etc.).

■ Les déplacements automobiles

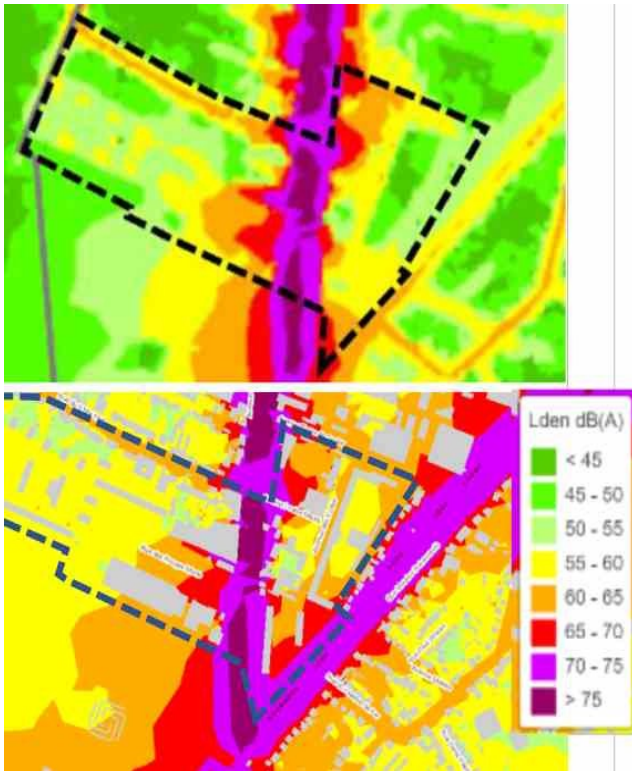


Figure 15: carte de bruit sur le site en 2017 :
- intégrant uniquement le bruit routier (figure du haut, source : EI, p. 211 /Bruitparif)
- intégrant le bruit routier, ferroviaire et aérien sur le site (figure du bas, source : Bruitparif, avec limites approximatives MRAe)
<https://www.bruitparif.fr/les-cartes-strategiques-de-bruit-csb/>

L'état initial du trafic routier, de la qualité de l'air, et de l'ambiance sonore est notamment fondé sur des modélisations réalisées à l'échelle régionale¹⁶ et sujettes à des incertitudes¹⁷. Le pétitionnaire prévoit de mener des études complémentaires pour préciser ces enjeux, mais il n'est pas indiqué si ces études s'appuieront sur des mesures in situ, ou sur des modélisations. Pour l'Autorité environnementale, des mesures in situ seraient proportionnées aux enjeux du site et du projet, et ces études devraient intervenir dès le stade de l'étude d'impact.

■ Les nuisances sonores

Environ les deux tiers du site interceptent des servitudes relatives au classement sonore départemental de l'avenue Lénine (catégorie 3) et de la voie ferrée du RER D (catégorie 1). L'analyse de l'état initial de l'ambiance sonore est fondé sur une carte stratégique de bruit routier datée de 2017 (EI, p. 211). Cette carte ne prend en compte, ni le bruit ferroviaire (pourtant très significatif sur le site), ni le bruit aérien. Il s'agit d'une lacune importante, d'autant que l'observatoire Bruitparif met à disposition du public une carte du bruit cumulé incluant ces modes de transport, et que le groupe scolaire Anatole France va être étendu à proximité immédiate de la voie ferrée.

Par ailleurs, l'étude d'impact caractérise l'enjeu sanitaire du bruit (EI, p. 211) à l'appui de recommandations anciennes de l'organisation mondiale de la santé (OMS) élaborées en indicateurs sonores Laeq¹⁸, alors

¹⁴ Il est indiqué en p. 237 que le réseau de bus est « très fréquenté », mais « marqué par des irrégularités en termes de fréquence de passage » et par les difficultés en termes de circulation...

¹⁵ Itinéraires piétons inadaptés et non lisibles, trottoirs dégradés et pistes cyclables discontinues.

¹⁶ Page consultée par l'Autorité environnementale le 15 février 2023.

¹⁷ <https://www.airparif.asso.fr/la-modelisation>, page consultée par la MRAe IDF le 15 février 2023.

¹⁸ Le niveau LAeq(T) (pour level A equivalent) est le niveau de bruit constant.

que les cartes stratégiques de bruit sont réalisées en indicateur Lden¹⁹ (ces deux indicateurs ne sont pas équivalents) et qu'il existe des recommandations plus récentes de l'OMS (2018) établies en indicateur Lden²⁰.

■ La pollution de l'air

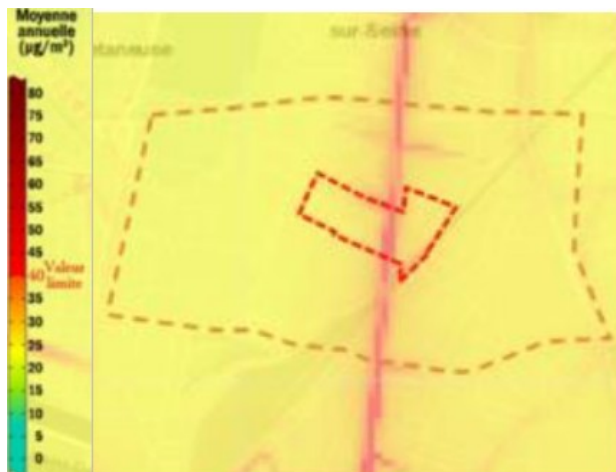


Figure 16: Concentrations en dioxyde d'azote (NO2)
Source EI p. 36

Le trafic routier et le secteur résidentiel et tertiaire représentent les principales sources de polluants atmosphériques à l'échelle de la commune.

Un état initial de la qualité de l'air est présenté sur la base de cartes régionales d'Airparif datées de 2021 (EI, p. 200 et 201).

Au vu de ces cartes, difficilement lisibles à l'échelle du site, l'étude d'impact conclut à des concentrations élevées en particules fines et dioxyde d'azote²¹ le long de l'avenue Lénine (dont le trafic représente entre 30 000 et 50 000 véhicules par jour - EI, p. 196).

■ Les solutions envisagées

Comme cela a été dit, l'annexe 7 (« Fiches recommandations ») indique (p. 19) que « La solution consistant à construire en retrait de la RN1, en particulier pour les bâtiments à fonction résidentielle et d'équipements publics, serait optimale en termes d'impact sur la santé. Elle n'a cependant pas pu être retenue au regard de ses conséquences en termes de pertes de charges foncières, et donc c'impact sur le cadrage économique d'ensemble du projet urbain ».

Afin de prendre en compte ces différents enjeux, le projet présente en effet une continuité du front bâti sur l'avenue Lénine (cf. Figure 5), tout en prévoyant d'orienter les bâtiments « dos à la nuisance sonore » de cette voie²², et de mettre en place un revêtement innovant anti-bruit. Il prévoit également la structuration des nouveaux îlots de logements autour de « courées » / jardins intérieurs, et le piégeage des polluants par les végétaux. Compte tenu de l'importance du bruit constaté, l'Autorité environnementale considère indispensable de quantifier l'amélioration attendue.

Des bâtiments accueillant des populations vulnérables (crèche, maison d'assistantes maternelles) sont également prévus près de l'avenue Lénine, bruyante, et où l'air est potentiellement pollué (cf. Supra).²³

¹⁹ L'indicateur Lden (pour Level day-evening-night) représente le niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée, en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée (18-22h) (+ 5 dB(A)) et durant la nuit (22h-6h).

²⁰ L'Organisation mondiale de la santé (OMS) estime qu'un niveau de bruit au-dessus de 53 dB (A) en moyenne (considérée ici est en Lden) pour celui émanant des transports routiers et 54 dB pour le bruit ferroviaire), peut induire des effets néfastes sur la santé d'un être humain.

²¹ Dépassement des seuils de l'OMS pour la qualité de l'air.

²² Pour « que les pièces principalement occupées soient les moins exposées » (EI, p. 317).

²³ L'Autorité environnementale rappelle que l'étude Modularurba, lauréate de l'appel à projet national Aide à l'action des collectivités territoriales en faveur de la qualité de l'air de l'Ademe, a été menée sur deux sites du territoire de Plaine Commune. Cette étude vise à améliorer la prise en compte de la pollution atmosphérique dans les décisions d'aménagement en contexte fortement urbanisé. Elle s'appuie sur des mesures de la qualité de l'air à l'échelle du projet et sur une modélisation. Elle consiste à étudier les possibilités urbanistiques et architecturales qui permettraient de minimiser l'exposition des riverains à la pollution atmosphérique. Pour l'Autorité environnementale, le pétitionnaire pourrait envisager cette expérimentation pour son projet.

(8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore, actuelles et projetées, à partir de modélisations calées sur des mesures in situ, en tenant compte notamment des trafics routier (dont celui généré par le projet), ferroviaire et aérien.

3.2. Énergies et la contribution aux dérèglements climatiques

Le projet génère des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre liées à la production des matériaux de construction (extraction, transport), au chantier (terrassment, évacuation des déblais, acheminement sur site, opérations de construction, etc.) et à l'exploitation (chauffage, électricité, déplacements, etc.). Ces incidences n'ont pas été évaluées. Or, pour l'Autorité environnementale, comme précédemment indiqué, un bilan carbone portant sur l'ensemble du cycle de vie du projet aurait dû figurer parmi les outils d'aide à la décision conduisant au choix de démolir ou non des bâtiments du site, notamment la cité des Fauvettes (compte-tenu du volume démolé, non précisé dans l'étude d'impact, mais certainement élevé, au vu de la hauteur des barres d'immeubles). Néanmoins, la réhabilitation de logements sociaux de la cité des Joncherolles en vue d'améliorer leur performance énergétique constitue une mesure positive (EI p. 91).

Concernant la phase d'exploitation, l'Autorité environnementale rappelle qu'en application de l'article L. 300-1 du code de l'environnement, « toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ». Une telle étude n'est pas jointe au dossier.

L'étude d'impact esquisse toutefois quelques pistes d'approvisionnement du projet par des énergies renouvelables. Elle indique qu'un réseau de chaleur urbain et un forage de géothermie seront aménagés dans le secteur (EI, p. 244). Mais le raccordement du projet à ce réseau reste incertain à ce stade (EI, p. 323). Dans l'ensemble, la démarche est incomplète et inaboutie, compte-tenu de cette incertitude et en l'absence d'une étude de récupération de chaleur (eaux usées notamment) et de la proposition d'un mix énergétique ambitieux en termes d'énergies renouvelables et de récupération.

(9) L'Autorité environnementale recommande

- d'évaluer les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre du projet (chauffage, électricité, déplacements, phase de chantier, etc.) ;
- de compléter le dossier par une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et les choix en découlant ;
- de définir les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des impacts carbone du projet, et notamment le mix énergétique retenu.

3.3. Espaces verts, biodiversité, et îlots de chaleur urbains



Figure 17: Surfaces imperméabilisées du site (en orange) - Source EI p. 159

Le quartier existant est recouvert par 1,7 ha d'espaces végétalisés soit environ 15 % de sa surface (EI, p. 159) et s'insère entre des composantes de trame verte intercommunale²⁴.

Aucun inventaire des habitats, de la faune et de la flore n'a été réalisé sur le site. Les incidences négatives du projet sur la biodiversité (coupes d'arbres, atteintes aux espèces, etc.) ne sont pas évaluées.

Le projet prévoit le maintien de 0,8 ha d'espaces verts existants.

²⁴ Selon une étude réalisée à l'échelle Plaine commune dans le cadre du PLUi (EI, p. 164 et 165), le site borde un « noyau secondaire » de biodiversité (cimetière des Joncherolles) et une continuité écologique discontinue d'espaces ouverts (le long de la voie ferrée).

tants et l'aménagement d'1,4 ha de nouveaux espaces verts (EI, p. 314), portant à 2,3 ha, soit 20 % de l'emprise du projet, leur surface totale au sein du quartier (EI, p. 315). Certains seront aménagés en pleine terre (square, parvis et cœur d'îlot), ce qui permettra la désimperméabilisation du quartier (EI, p. 249).

Cet effort est à souligner mais pourrait être encore plus ambitieux, de manière à atteindre le seuil de 30 % d'espaces en pleine terre préconisé par le schéma régional de cohérence écologique pour les nouveaux aménagements. Les autres mesures du projet en faveur de la biodiversité se limitent principalement à « adapter »²⁵ le planning des travaux pour minimiser l'impact sur les espèces, et à planter des arbres (pas de précision sur leur localisation, leur nombre, ou sur les essences sélectionnées).

La présentation de l'état initial de l'environnement aborde également l'enjeu Îlots de chaleur urbain (ICU) sur le site, mais sans le caractériser précisément²⁶. Pour réduire ce phénomène, le projet s'appuie sur la végétalisation du quartier et la gestion alternative des eaux pluviales. Le pétitionnaire prévoit également de recourir à des matériaux à faible albédo et envisage d'effectuer un suivi de l'ICU en phase d'exploitation, à l'échelle du projet ou à une échelle plus large (EI, p. 320). Toutefois, ces mesures ne sont pas décrites précisément et leur efficacité n'est pas évaluée.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser un inventaire des habitats, de la faune et de la flore sur le site ;
- décrire les incidences négatives sur la biodiversité (coupes d'arbres, atteintes aux espèces, etc.) ;
- préciser les mesures en faveur de la biodiversité (planning des travaux, plantations d'arbres) ;
- décrire les mesures de réduction de l'îlot de chaleur urbain et d'évaluer leur efficacité.

3.4. Gestion des eaux pluviales

L'étude d'impact ne décrit pas les enjeux de gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet (perméabilité des sols, évolution saisonnière du niveau de la nappe, périmètre depuis lequel les eaux pluviales ruissellent sur le site). Selon l'étude d'impact, le projet va améliorer la gestion des eaux pluviales sur le quartier grâce à sa végétalisation, prenant notamment la forme d'une gestion alternative (noues, « jardin de pluie »). Le projet s'implante de plus en zone 3 du zonage d'eaux pluviales de Plaine commune et il doit à ce titre prévoir l'abattement total de la pluie de huit millimètres et une gestion à la parcelle de la pluie décennale avec rejet à débit limité à 10 l/s/ha. Le système de gestion des eaux pluviales du projet n'est pas décrit, mais le dossier indique que « les débits d'eau pluviale seront inférieurs aux débits générés par la situation actuelle » (EI, p. 302) et qu'une neutralité hydraulique sera « recherchée » pour toute pluie de période de retour inférieure à trente ans.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- décrire les enjeux de gestion des eaux pluviales sur le site ;
- dimensionner, caractériser et représenter le système de gestion des eaux pluviales du projet.

3.5. Paysage et patrimoine

Aucune étude paysagère n'est jointe au dossier (photoreportage représentatif du site et photomontages du projet, étude de la cohérence entre le projet d'une part, et l'identité architecturale et les formes urbaines du site et de ses abords d'autre part, etc.).

Le paysage du quartier est structuré autour de la copropriété des Joncherolles, d'anciens habitats, de l'avenue Lénine, et d'une entrée de ville composée de la cité des Fauvettes et de la zone commerciale des Rouges Monts. Il est fragmenté par l'avenue Lénine et la barre du 8 mai 1945.

L'étude des incidences sur le paysage est quasiment inexistante. Il est seulement précisé que « le projet amé-

²⁵ Le dossier n'apporte pas de précision sur la période d'intervention effective.

²⁶ L'étude d'impact inclut une cartographie à grande échelle des flux énergétiques mais ne l'interprète pas et ne la décline pas sur le site. Elle décrit les usages du site mais sans modéliser leurs impacts thermiques.

liore la perception paysagère du quartier depuis les abords, grâce aux espaces publics qualitatifs et aux futures constructions » (EI, p. 307).

Le groupe scolaire Anatole France, en meulière et brique rouge, est protégé pour des raisons historique et architecturale. À proximité des Fauvettes, une façade d'habitat collectif présente également un intérêt compte-tenu de son architecture en brique rouges et en verre décoré incrusté (EI, p. 176). Ce patrimoine sera « préservé » par le projet, et la restructuration du groupe scolaire Anatole France sera par ailleurs « respectueuse de l'architecture existante ».

Le site intercepte dans sa partie ouest le cimetière intercommunal des Joncherolles, labellisé « architecture remarquable ». Cet enjeu n'est pas pris en compte.

(12) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude paysagère, incluant a minima un photoreportage représentatif du site, des photomontages du projet, et une étude de la cohérence entre le projet et l'identité des formes urbaines et architecturales environnantes .

3.6. Sites et sols pollués

Deux études de pollution des sols (EI, p. 187) ont été réalisées à l'emplacement de futurs espaces verts (emplacement numéroté 3 dans la [figure 5](#) ci-dessus :

- l'étude du bureau d'études « OGI » : au droit d'un ancien parking désaffecté de la copropriété des Fauvettes, concerné par une pollution diffuse en métaux/hydrocarbures : le bureau d'études a conclu, en l'état actuel, à une incompatibilité du site et des usages projetés, et a proposé des mesures de gestion (non reprises par l'étude d'impact) ;
- l'étude du bureau d'études « HPC » sur un secteur accueillant notamment une route et un parking (futur square des Joncherolles), concerné par une pollution hétérogène en métaux (dont du plomb) et hydrocarbures : le bureau d'études recommande des investigations complémentaires (hydrocarbures), un plan de gestion, et une évaluation des risques sanitaires.

L'étude d'impact ne comporte pas d'étude historique exhaustive des activités potentiellement polluantes sur le périmètre du projet, ni d'investigation in situ sur tous les secteurs potentiellement pollués, notamment au droit de quatre sites de la carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS)²⁷ et à leurs abords²⁸. De fait, elle ne respecte pas la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués de 2017.

Des diagnostics supplémentaires sont prévus avec « une attention particulière » pour les usages présentant une forte sensibilité vis-à-vis des pollutions : autres espaces verts du projet, crèche, maison d'assistantes maternelles, logements (EI, p. 309). L'Autorité environnementale rappelle en outre, qu'il est de la responsabilité du pétitionnaire de s'assurer de la compatibilité sanitaire du site avec les usages projetés, ce qui doit prendre la forme de mesures d'évitement (implanter les usages sensibles loin des secteurs pollués), voire de réduction (plan de gestion), et le cas échéant, d'une évaluation des risques sanitaires.

(13) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser une étude exhaustive de pollution du site et d'appliquer la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués de 2017,
- d'identifier ainsi les espaces peu propices à l'implantation d'équipements recevant des publics sensibles et de revoir en conséquence la programmation et la localisation des équipements concernés.

3.7. Nuisances liées au chantier

Les travaux se dérouleront entre 2025 et 2033, sur une emprise de onze hectares. Ils prévoient des opérations de démolition, l'aménagement de voirie et espaces publics, et des constructions nouvelles.

²⁷ Il s'agit d'activités d'entretien/réparation de véhicules automobiles, et de démantèlement d'épaves.

²⁸ Trois sites figurent dans le périmètre du projet et un autre à proximité immédiate (EI, p. 183).

Les travaux se dérouleront entre 2025 et 2033, sur une emprise de onze hectares. Ils prévoient des opérations de démolition, l'aménagement de voirie et espaces publics, et des constructions nouvelles.

L'étude d'impact aborde les principaux enjeux et incidences du chantier (circulation, déchets, poussières, biodiversité, milieux aquatiques, relogement des habitants y compris hors du site²⁹). Mais certaines études et caractéristiques importantes font défaut :

- diagnostic du potentiel de réutilisation des déchets de démolition issus des différents bâtiments à démolir (hors bâtiment A de la cité des Fauvettes, déjà investigué à cette fin³⁰),
- trafic prévisionnel de poids lourds,
- propagation des poussières liées à la démolition,
- bruit généré par les engins de chantier,
- atteintes potentielles aux espèces, etc.

Il est indiqué que des mesures environnementales temporaires sont prévues, mais elles restent imprécises, et certains documents et certaines caractéristiques importantes associé(e)s à ces mesures ne sont pas joints au dossier ou explicités dans l'étude d'impact : élaboration d'une charte de chantier à faibles nuisances, d'un plan de circulation, et d'un plan d'utilisation des engins bruyants, donnée des horaires de chantier, et de la saison d'intervention en fonction de la nature des travaux.

L'Autorité environnementale rappelle que le maître d'ouvrage est tenu de gérer les déchets de démolition³¹. L'étude d'impact prévoit une mesure de « *gestion des déchets de chantier et réemploi* » (EI p. 283), mais elle ne contient que des principes d'action et ne trouve pas de déclinaison opérationnelle.

L'étude d'impact ne présente pas d'évaluation des risques d'exposition des riverains et compagnons à de l'amiante et à du plomb lors de la phase de démolition du bâti³².

Un rabattement de nappe pourrait être nécessaire lors des terrassements, en raison de la réalisation de souterrains sous les nouveaux logements (EI, p. 302). Aucune étude hydrogéologique n'a été réalisée pour le vérifier et le cas échéant, définir des mesures de réduction des incidences associées (impact quantitatif sur la ressource en eau souterraine, rejet d'eaux potentiellement polluées).

(14) L'Autorité environnementale recommande :

- **d'évaluer les risques d'exposition des riverains et des salariés du chantier à de l'amiante et à du plomb lors de la phase de démolition du bâti,**
- **d'étudier et prendre en compte le potentiel de réutilisation et de recyclage de l'ensemble des déchets de démolition, ainsi que les besoins en rabattement de nappe lors des terrassements.**

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

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

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

²⁹ Conformément aux textes en vigueur, tous les occupants en titre des locaux d'habitation se verront proposer des offres de relogement correspondant à leur situation familiale et à leurs ressources, dans leur commune.

³⁰ L'EI indique (p. 218) que « *le Bâtiment A de la Cité des Fauvettes a fait l'objet d'un diagnostic ressource dans le cadre du programme Métabolisme Urbain engagé par Plaine Commune sur la période 2017-2020* », non joint au dossier.

³¹ En respectant le principe de proximité et la hiérarchie des modes de traitement définis au II. de l'article L. 541-1 du code de l'environnement : réutilisation, recyclage, valorisation, puis élimination.

³² Des diagnostics amiante ont été réalisés sur les voiries (pas d'observation d'amiante), mais pas sur les immeubles à démolir (où le plomb n'a pas non plus été recherché).

voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). 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 la MRAutorité environnementale à l'adresse suivante : [mrAutorité environnementale-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrAutoritéenvironnementale-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 9 mars 2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT. *Président et Jean SOUVIRON***

ANNEXE

5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande , s'agissant de la description du projet, de préciser les hauteurs construites et les évolutions de surface de plancher et capacité de stationnement automobile.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'inclure dans le périmètre du projet l'opération de logements Les balcons d'Opaline et l'étendre au secteur Jules Vallès.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par une analyse plus précise de l'état initial de l'environnement et des incidences, et par la définition des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation proportionnées aux enjeux du site et du projet (notamment sur les volets air, bruit, pollution des sols, climat, biodiversité, paysage). - préciser et adapter le projet sur la base des mesures environnementales identifiées dans ce cadre ; - représenter le dossier répondant aux attendus de la réglementation en vue d'un nouvel avis de l'Autorité environnementale.13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter des solutions alternatives en matière de localisation des bâtiments à fonction résidentielle et d'équipements publics accueillant un public sensible, de manière à garantir que l'opération n'induit pas un accroissement significatif du nombre de personnes exposées à des nuisances sonores et de pollution néfastes pour la santé ; - préciser les engagements éventuels des différents partenaires du programme local de renouvellement urbain, afin d'ériger un écran acoustique (mur anti-bruit).....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière didactique et argumentée les solutions de substitution raisonnables aux démolitions prévues, étudiées par le maître d'ouvrage, en pratiquant comme le veut la réglementation une analyse des projets basée, notamment, sur leurs incidences environnementales.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'étude d'impact par un bilan carbone prévisionnel global du projet et prendre en compte ses résultats dans les choix relatifs à la phase de démolition et de reconstruction ; - préciser et justifier, en démontrant l'absence de solutions de substitution raisonnables, la localisation des futures crèche et maison d'assistantes maternelles, en tenant compte des enjeux de pollution atmosphériques et sonores par les transports, notamment liés au trafic de l'avenue Lénine et à la voie ferrée, et ceux de pollution des sols avérée ou potentielle.....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande de présenter de manière détaillée la stratégie de mobilité mise en œuvre dans le projet pour limiter l'usage de l'automobile, et de reconsidérer le cas échéant les mesures proposées, afin d'inciter à la pratique des modes de déplacement actif (confort des espaces publics dédiés, nombre et commodité des stationnements vélos, etc.).....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore, actuelles et projetées, à partir de modélisations calées sur des

mesures in situ, en tenant compte notamment des trafics routier (dont celui généré par le projet), ferroviaire et aérien.....	18
(9) L'Autorité environnementale recommande - d'évaluer les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre du projet (chauffage, électricité, déplacements, phase de chantier, etc.) ; - de compléter le dossier par une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et les choix en découlant ; - de définir les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des impacts carbone du projet, et notamment le mix énergétique retenu.....	18
(10) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser un inventaire des habitats, de la faune et de la flore sur le site ; - décrire les incidences négatives sur la biodiversité (coupes d'arbres, atteintes aux espèces, etc.) ; - préciser les mesures en faveur de la biodiversité (planning des travaux, plantations d'arbres) ; - décrire les mesures de réduction de l'îlot de chaleur urbain et d'évaluer leur efficacité.....	19
(11) L'Autorité environnementale recommande de : - décrire les enjeux de gestion des eaux pluviales sur le site ; - dimensionner, caractériser et représenter le système de gestion des eaux pluviales du projet.....	19
(12) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude paysagère, incluant a minima un photoreportage représentatif du site, des photomontages du projet, et une étude de la cohérence entre le projet et l'identité des formes urbaines et architecturales environnantes.....	20
(13) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser une étude exhaustive de pollution du site et d'appliquer la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués de 2017, - d'identifier ainsi les espaces peu propices à l'implantation d'équipements recevant des publics sensibles et de revoir en conséquence la programmation et la localisation des équipements concernés.....	20
(14) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer les risques d'exposition des riverains et des salariés du chantier à de l'amiante et à du plomb lors de la phase de démolition du bâti, - d'étudier et prendre en compte le potentiel de réutilisation et de recyclage de l'ensemble des déchets de démolition, ainsi que les besoins en rabattement de nappe lors des terrassements.....	21