



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Cadrage préalable sur l'évaluation environnementale
du projet d'aménagement Watteau, Paul Valéry et Rosiers
à Sarcelles (95)**

**Demande présentée par la société Sequano
en qualité de titulaire de la concession d'aménagement**

Avis délibéré du 26 juillet 2023

N°MRAe ACPIF-2023-014

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Cadrage préalable.....	5
1. La saisine et son contexte.....	5
1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage.....	5
1.2. La description sommaire du projet.....	5
1.3. Le contexte spécifique au projet.....	6
1.4. Les enjeux à définir par le maître d'ouvrage.....	6
2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par (maître d'ouvrage)...	7
2.1. Cumul des effets et périmètre du projet.....	7
2.2. Les études à mener.....	7
3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
3.1. Bilan carbone et solutions de substitution raisonnables.....	8
3.2. Les nuisances sonores.....	9
3.3. La qualité de l'air.....	9
3.4. Les îlots de chaleur urbains et l'adaptation au changement climatique.....	10
3.5. L'adaptabilité des bâtiments.....	10
3.6. L'insertion paysagère.....	11

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 l'article L.122-1-2 du code de l'environnement et sans préjudice de sa responsabilité quant à la qualité de l'évaluation environnementale, le maître d'ouvrage peut solliciter l'autorité environnementale pour rendre un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 26 juillet 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis de cadrage préalable sur le projet précité.

Sur la base des travaux préparatoires sur le rapport de Philippe SCHMIT, après en avoir délibéré, la MRAe 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.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme, mais sur l'ampleur et le degré de précision des informations à fournir dans l'évaluation environnementale qui devra être menée par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'élaboration de son plan. Il vise à améliorer la conception du plan ou du projet sur des enjeux relatifs à son élaboration. Il est mis à disposition 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).

Sigles utilisés

Sigle	Signification
Anru	Agence nationale pour la rénovation urbaine
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
PLU	Plan local d'urbanisme
SDP	Surface de plancher

Cadrage préalable

Le cadrage préalable est défini par l'article L122-1-2 du code de l'environnement. Il permet à un maître d'ouvrage de solliciter un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

Le maître d'ouvrage doit se conformer aux règles de l'évaluation environnementale mentionnées aux articles R122-4 et suivants du code de l'environnement. Une attention particulière devra être portée, en phase chantier comme en phase exploitation à la description précise et documentée des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine, ainsi que, le cas échéant, les mesures envisagées pour les éviter, les réduire, ou, à défaut, les compenser.

1. La saisine et son contexte

1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage

L'Autorité environnementale a été saisie pour avis par Séquano, aménageur, d'une demande de cadrage préalable de l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain de Sarcelles (95), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 5 juillet 2023.

1.2. La description sommaire du projet

Le projet est situé à Sarcelles, l'emprise concernée par la concession d'aménagement est de 11,6 ha. Elle est intégrée dans un périmètre opérationnel de 171 ha pour la partie Lochères et de 14,4 ha pour la partie rosiers Chantepie.

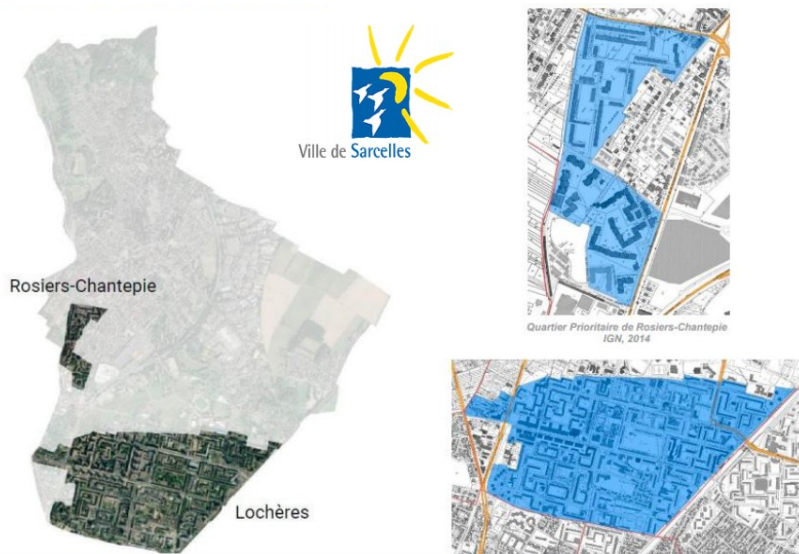


Figure 1: Les deux grands quartiers concernés par le nouveau programme national de renouvellement urbain.

Outre la résidentialisation et la réhabilitation d'un grand nombre de logements, la programmation immobilière prévoit la démolition de 522 logements et la construction de 497 logements ainsi que d'équipements publics, représentant au total 41 335 m² de surface de plancher² (SDP). Elle est répartie par secteur de la manière suivante :

² La surface de plancher n'inclut ni les murs et circulations (escaliers, ascenseurs), ni les parkings.

- 151 logements (10 758 m²), à réaliser par Action Logement, et une salle de spectacle (3 000 m²) sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Sarcelles, pour le secteur Watteau ;
- 209 logements répartis en trois opérations, comprenant 168 logements d'étudiants, 22 logements et 19 logements en accession (respectivement 4 573 m², 2 156 m² et 1 354 m² de SDP), la démolition et la reconstruction d'une halle de marché (1 000 m²) à réaliser par la ville de Sarcelles et une réserve foncière, permettant la construction future d'un équipement public (450 m²), pour le secteur Paul-Valéry ;
- 137 logements répartis en deux opérations : une pour Action Logement comprenant 46 logements (3 690 m²) et une autre comprenant 91 logements en accession à la propriété (5 714 m²) ainsi que la reconstruction et l'agrandissement de l'école Pierre-et-Marie-Curie (8 640 m²), pour le secteur Rosiers.

Les bailleurs sociaux prendront en charge la démolition des bâtiments de leur patrimoine au sein des trois secteurs. L'aménageur aura à sa charge la démolition des autres bâtiments (centres commerciaux, centre social, locaux associatifs, locaux de l'Évêché, boxes de stationnement automobile, pavillons).

Les espaces publics créés ou restructurés représentent une surface totale de 62 344 m², répartie par secteur comme suit :

- restructuration de voies existantes (18 816 m²) et création de voies nouvelles (1 307 m²), pour le secteur Watteau ;
- création et restructuration de voies routières (9 591 m²), création et réaménagement d'espaces publics (14 565 m²), de cheminements (4 091 m²) et réaménagement d'espaces verts (6 010 m²), pour le secteur Paul-Valéry ;
- création, restructuration et réaménagement de voies et d'espaces publics (7 964 m²) et dévoiement de réseaux pour le secteur Rosiers.

1.3. Le contexte spécifique au projet

Le projet résulte d'une inscription des quartiers concernés dans la politique de restructuration urbaine financée notamment par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru). Le projet est bien souvent fortement conditionné par les critères posés par cette agence pour rendre les quartiers éligibles au programme national. Il en résulte que la maîtrise d'ouvrage exercée par la commune est largement tributaire de règles qu'elle doit suivre pour bénéficier d'une pleine mobilisation financière des acteurs du nouveau programme de renouvellement urbain. Il s'agit donc d'une contrainte pesant sur la commune mais elle ne l'exonère pas de construire son projet en ayant évalué au préalable les enjeux environnementaux et pour la santé humaine.

1.4. Les enjeux à définir par le maître d'ouvrage

Dans son dossier de demande de cadrage, le maître d'ouvrage n'a pas défini les enjeux du projet au regard de l'environnement et de la santé humaine.

Il doit ainsi se reporter aux dispositions de l'article R 122-5 du code de l'environnement pour établir les enjeux du projet et adapter les études en conséquence. L'Autorité environnementale rappelle que le principe est de procéder à des études proportionnées à l'acuité de chacun des enjeux identifiés. Il convient donc de procéder à une première analyse conduisant à l'identification et à la qualification des enjeux environnementaux et sanitaires en présence, à l'issue de laquelle il faudra déduire l'importance et le degré de précision des études à engager et à intégrer dans l'étude d'impact.

2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par (maître d'ouvrage)

2.1. Cumul des effets et périmètre du projet

Question posée par le maître d'ouvrage :

L'étude d'impact de l'opération d'aménagement concédée doit-elle être raccordée aux projets dits connexes : projet faisant l'objet d'une étude d'impact ou d'une enquête publique à proximité de notre projet et/ou de nature équivalente ?

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

L'étude d'impact vise à évaluer les incidences (pour l'environnement et la santé humaine) d'un projet sur un territoire. Selon l'article R 122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact doit présenter une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus, « existants ou approuvés ». Ce même article définit les projets existants comme ceux qui à la date du dépôt du dossier d'étude d'impact, ont été réalisés, et les projets approuvés comme ceux qui ont fait l'objet, à la même date ; d'une décision leur permettant d'être réalisés. L'Autorité environnementale recommande donc de prendre en compte ces notions de manière très large, en y incluant non seulement les projets ayant fait l'objet d'une étude d'impact et/ou d'une autorisation environnementale mais aussi les projets qui sont par exemple permis dans les PLU de la commune concernée et des communes situées à proximité, ainsi que les projets qui ont d'ores et déjà été livrés ou sont en cours de réalisation, dès lors qu'ils sont susceptibles d'avoir des effets cumulés avec le présent projet tant en phase travaux qu'en phase d'exploitation (une fois le projet réalisé).

Par ailleurs, sur le plan méthodologique, il faudra distinguer les projets déjà autorisés à intégrer au scénario de référence (scénario correspondant à l'évolution de l'environnement du secteur concerné en l'absence de réalisation du projet), des autres projets connus mais non encore approuvés, qui devront toutefois être pris en compte pour l'analyse des incidences cumulées. Cette analyse s'appuiera sur les effets prévisionnels de ces projets et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées.

La notion de projet connexe, à laquelle la question posée fait référence, doit être distinguée de la notion de projets existants ou approuvés à prendre en compte dans l'analyse des effets cumulés; les projets connexes sont des projets réalisés ou prévus à proximité, conçus et mis en œuvre simultanément à la réalisation du projet, le cas échéant en lien avec celui-ci mais sans être fonctionnellement dépendants de sa réalisation.

2.2. Les études à mener

Question posée par le maître d'ouvrage :

Quels sont les niveaux d'approfondissements concernant les différentes études à mener ?

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

L'Autorité environnementale ne peut préciser pour chacune des études à venir le niveau d'approfondissement à atteindre, qui est consécutif à la nécessité de traiter, de façon proportionnée, chacun des enjeux mentionnés au III de l'article L. 122-1 et à l'article R. 122-5 du code de l'environnement pour l'ensemble des composantes du projet. Il est rappelé dans ce cadre que les différentes aires d'étude à définir doivent être justifiées au regard des enjeux identifiés et des effets potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine.

Il doit être seulement indiqué à ce stade que pour ce qui concerne les études relatives aux milieux naturels et à la biodiversité, un inventaire et une analyse strictement limités au périmètre des emprises du projet n'auraient aucun sens dans la mesure où les espèces faunistiques se déplacent, où il doit être recherché les liens fonctionnels entre des espèces et les milieux qu'elles fréquentent. De la même manière, les études de mobilité doivent intégrer l'ensemble de la chaîne des déplacements, c'est-à-dire les conditions (praticité) de transport d'un lieu A vers un lieu B. Il ne s'agit pas de prendre en compte seulement les déplacements domicile/travail mais aussi les

autres motifs de déplacement (établissements scolaires, crèches, achats, services publics, vie sociale, lieux de pratique de loisirs, etc.). Par ailleurs, l'analyse de la chaîne de déplacement consiste à examiner comment une personne appelée à se déplacer peut utiliser des modes différents pour se rendre au lieu souhaité dans le cadre de sa mobilité quotidienne et les différentes caractéristiques de l'itinéraire emprunté favorisant ou non l'usage de ces modes. Ainsi, si l'itinéraire à vélo ou à pied est complexe, discontinu, peu ou pas sécurisé tant dans le cheminement que, s'agissant du vélo, pour le stationnement au départ et à l'arrivée, l'utilisateur sera dissuadé d'utiliser ces modes et se reportera sans doute sur un véhicule à moteur plus consommateur d'énergie fossile ou électrique. Il convient donc de mettre l'utilisateur au centre des préoccupations notamment concernant la mobilité.

3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale

3.1. Bilan carbone et solutions de substitution raisonnables

Le projet comprenant de nombreuses démolitions (522 logements et certains équipements), il conviendra d'effectuer un bilan carbone global de l'opération, dans l'ensemble de ses composantes et de son cycle de vie. En effet, conformément au 2° du II de l'article R.122-5 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage d'un projet doit présenter : « une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ». Par ailleurs, il doit fournir, conformément aux dispositions du 7° du II du même article, « Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine », par exemple en termes de conception du projet, de technologie, de localisation, de dimension et d'échelle.

L'Autorité environnementale rappelle donc que cet examen et la présentation des solutions de substitution raisonnables, notamment en ce qui concerne les démolitions, revêtent un caractère obligatoire. Ces solutions ne doivent pas se limiter aux versions successives du projet, définies aux différentes étapes de sa conception. Elles doivent correspondre à différentes options susceptibles de répondre aux mêmes objectifs, ainsi qu'à l'analyse permettant de retenir celle de moindre impact sur l'environnement et la santé. Cela suppose donc que les différentes solutions aient été étudiées en amont et qu'elles aient été comparées avant le choix du maître d'ouvrage. Même lorsqu'un dispositif contractuel existe (lié au NPNRU/Anru en l'occurrence), l'Agence nationale, comme le maître d'ouvrage, doivent analyser ces différentes voies pour répondre à la finalité recherchée. Il est attendu que ce soit produite une étude détaillée sur le potentiel de réhabilitation ou de reconfiguration des bâtiments existants, sans laquelle il n'est pas possible de justifier de la nécessité d'une démolition. L'Autorité environnementale rappelle que le choix de la démolition-reconstruction ne répond pas aux objectifs de sobriété d'énergies et matériaux, ni de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Sa nécessité doit être dûment et rigoureusement justifiée et la démolition être a priori évitée dans une logique de sobriété. En outre, dans le cas présent, il serait également nécessaire d'évaluer les conséquences de ces démolitions au regard de la valeur patrimoniale du quartier de Lochères (voir ci-dessous partie 3.7).

Par ailleurs, cette étude devra vérifier, dans l'hypothèse d'une démolition-reconstruction, que la qualité des nouveaux logements ne sera pas moindre que celles des logements démolis, notamment au regard du nombre d'appartements traversants (cette typologie permettant notamment de réduire l'impact des nuisances sonores, fenêtres ouvertes, et d'assurer une meilleure ventilation nocturne des logements en période estivale).

À l'appui des conclusions cette étude, le maître d'ouvrage pourrait alors reconsidérer ses choix dans le sens d'une réduction du nombre de bâtiments démolis.

3.2. Les nuisances sonores

Les études relatives aux nuisances sonores devront prendre en compte le bruit des déplacements routiers, mais aussi ferroviaires pour les logements situés à proximité de la gare de Sarcelles. Par ailleurs, une partie du projet est située le long de l'avenue Paul Valéry qui connaît une ambiance sonore pouvant atteindre 65 dB autour de l'axe. On retrouve des niveaux comparables le long de la rue Théodore Bullier au nord du secteur Rosiers Chantepie. Par ailleurs, d'autres voies de circulation concernées par le projet montrent des niveaux de bruit supérieurs à 60 dB (A). Il y a donc lieu d'examiner comment le projet (reconstruction, réhabilitation ou résidentialisation) intègre cet enjeu et quelles mesures doivent être prises pour réduire le nombre de personnes exposées à des pollutions sonores affectant potentiellement leur santé. À cet égard, l'Autorité environnementale recommande de conduire cette analyse et de définir les mesures d'évitement et de réduction nécessaires en prenant comme références les valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé, qui a établi que celle-ci est affectée par le bruit routier dès le seuil de 53 dB(A) le jour.

La carte issue de l'observatoire Bruitparif montre une situation particulièrement dégradée dans le secteur du projet sans aucune zone apaisée. Cette spécificité du secteur devra être prise en compte dans la conception et la programmation du projet afin que celui-ci privilégie le confort et la qualité de vie des habitants actuels et futurs, y compris dans les logements lorsque les fenêtres sont ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs. Cet enjeu doit conduire à privilégier la préservation des logements traversants existants.

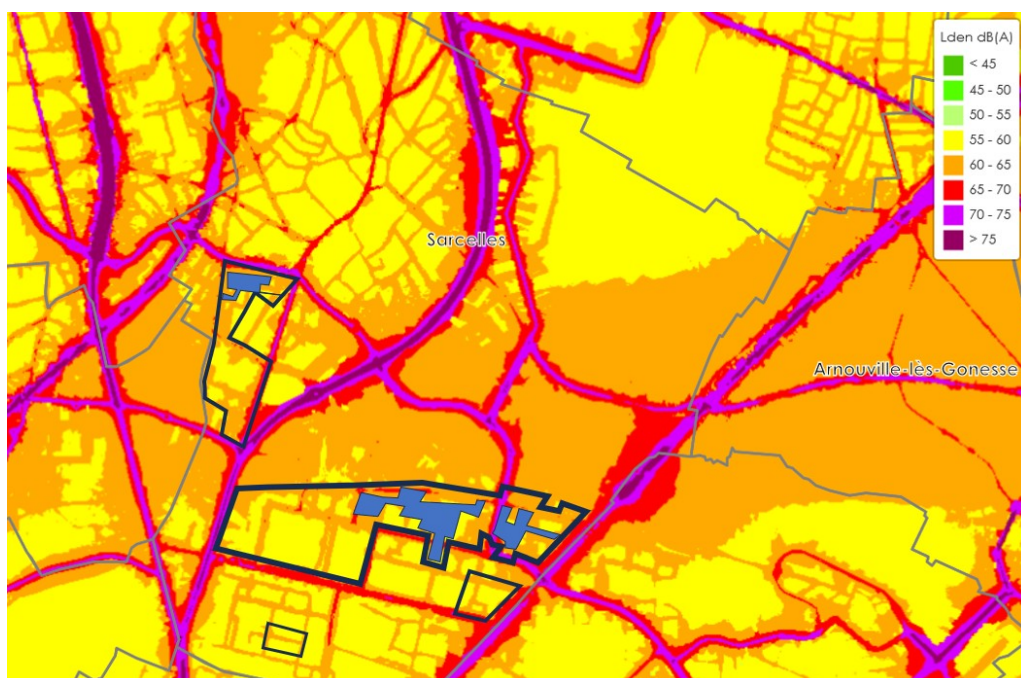


Figure 2: carte des nuisances sonores (source Bruitparif) avec détourés en noir les éléments du projet de renouvellement urbain et en bleu les secteurs de concession d'aménagement confiés à Séquano (phase 1).

3.3. La qualité de l'air

La pollution de l'air est notamment perceptible pour le NO₂. La carte disponible sur le site d'Airparif montre un niveau situé entre 20 et 25 µg/m³ soit nettement supérieur aux valeurs retenues par l'OMS pour considérer le risque pour la santé humaine (10 µg/m³).

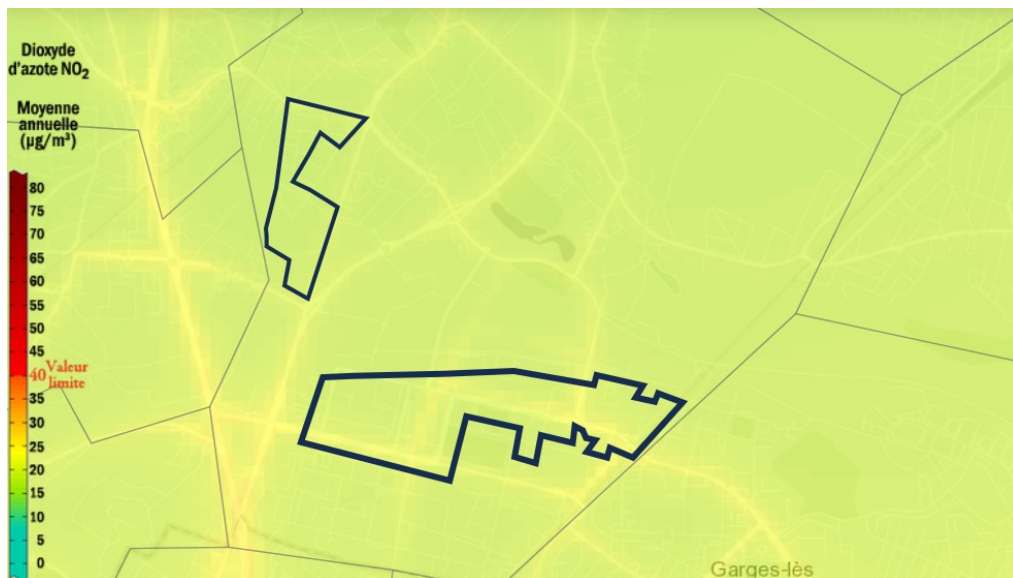


Figure 3: Carte de la présence de dioxyde d'azote NO₂ à Sarcelles avec en détournement les secteurs des projets de renouvellement urbain

Le choix des polluants étudiés dépend du contexte du projet. Si les principales sources de pollution atmosphérique sont les transports et le chauffage des bâtiments, lorsqu'ils utilisent du fioul, du gaz ou de la biomasse, il n'est pas à exclure que d'autres polluants nocifs pour la santé puissent être présents dans l'air, par exemple lorsqu'ils résultent d'un processus industriel.

Le maître d'ouvrage doit donc s'assurer qu'aucun établissement susceptible de rejeter des polluants spécifiques n'est répertorié dans l'aire d'étude éloignée, ou que celle-ci n'est pas située sur le passage de vents dominants qui pourraient apporter des polluants sur l'aire de projet. Dans ce cas, la conception des bâtiments et la morphologie du quartier peuvent avoir un impact sur l'exposition aux polluants des habitants et usagers (par exemple pour limiter les polluants liés au trafic routier dans les logements ou dans certains espaces publics).

L'Autorité environnementale appelle l'attention du maître d'ouvrage sur le risque de libération des fibres d'amiante pouvant notamment être libérées dans l'air lors de la démolition des parkings et de la dalle.

3.4. Les îlots de chaleur urbains et l'adaptation au changement climatique

L'Autorité environnementale attire l'attention sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Il est nécessaire d'évaluer aussi précisément que possible la situation avant/après au regard de cet enjeu. Compte tenu du besoin d'assurer de la fraîcheur, notamment lors des épisodes de canicules qui, avec le changement climatique, vont se multiplier, il conviendra que le maître d'ouvrage décrive précisément les sources de fraîcheur dont disposeront les habitants dans ces moments d'extrême vulnérabilité.

Cette analyse devra couvrir les espaces extérieurs, mais aussi les travaux envisagés sur le bâti existant, ou sur les bâtiments à venir.

3.5. L'adaptabilité des bâtiments

La mono-fonctionnalité des bâtiments conduit souvent à leur destruction lorsque les usages du site sont appelés à évoluer. L'Autorité environnementale attend des maîtres d'ouvrage qu'ils indiquent comment leur conception des nouveaux bâtiments visera à éviter leur déconstruction lors d'un changement d'usage.

Pour qu'ils puissent connaître plusieurs « vies », il convient d'examiner leur potentiel d'évolution et d'adaptabilité (sans recourir à des travaux lourds), en prenant en compte les évolutions climatiques (notamment le réchauffement) et programmatique (exemple : transformation/restructuration des logements ou besoin de recherche d'un multi-fonctionnalité sur le site du projet).

3.6. L'insertion paysagère

Le maître d'ouvrage doit nécessairement examiner les enjeux d'intégration paysagère d'un projet à plusieurs échelles. Pour ce faire, il doit en premier lieu constater les éléments forts et structurants du paysage existant. Cette analyse doit conduire à en déterminer les traits marquants, qu'ils résultent de l'histoire du site, de la composition végétale, de la morphologie naturelle, ou de la construction humaine. Ensuite, il lui revient de présenter des hypothèses d'insertion de son projet dans le paysage en tenant compte des évolutions connues, au travers des projets déjà autorisés.

Le dossier devra tout particulièrement expliciter et montrer le parti d'aménagement retenu. Il devrait préciser la manière dont le projet transforme la paysage environnant, non seulement par des perspectives et des photomontages, mais aussi par des coupes, des coupes perspectives et des axonométries, avant/après, intégrant le contexte.

Les hypothèses d'insertions présentées doivent veiller à traduire la perception réelle du public ou des habitants dans le secteur du projet. À ce titre, en sus des perspectives montrant l'« intérieur » du projet, des visuels montrant les relations de celui-ci avec son contexte, à différentes échelles, doivent être produits. Les photomontages en élévation, par exemple, avec un cadrage « vu de drone » ne suffisent pas dans la mesure où elles ne représentent pas la perception réelle du projet. Ces vues peuvent en revanche avoir une utilité pour montrer des continuités écologiques ou des perspectives à une échelle plus grande.

Par ailleurs, lorsqu'il existe des classements au titre de périmètres de protection, le maître d'ouvrage doit particulièrement justifier ses choix paysagers au regard des éléments de protection, d'harmonie, ou de rupture assumée vis-à-vis de l'existant.

Dans le cas présent, le quartier de Lochères (1955-1976) conçu par les architectes Jacques Henri-Labourdette et Roger Boileau, possède une singularité architecturale et urbaine forte. En 2008, il reçoit le label patrimoine du XX^e siècle³. L'impact paysager du projet doit donc être évalué au regard de la valeur patrimoniale — et, plus largement, historique et culturelle — de ce grand-ensemble devenu « emblématique »⁴.

Le maître d'ouvrage est invité à prendre en compte les observations qui précèdent dans son dossier d'évaluation environnementale.

Délibéré en séance le 26/07/2023

Siégeaient :

Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUVEUR, Ruth MARQUES,

Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.

³ <https://www.pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/EA95000004>

⁴ Voir par exemple : Camille Canteux, « Sarcelles, ville rêvée, ville introuvable », *Sociétés & représentations*, n° 17, 2004, p. 343-359. <https://www.cairn.info/revue-societes-et-representations-2004-1-page-343.htm>