



Mission régionale d'autorité environnementale

ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de lot E1B de la Zac de la Montjoie
à Saint-Denis (93)**

N° APJIF-2023-039
en date du 02/08/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet immobilier développé sur le lot E1B de la Zac de la Montjoie, située à Saint-Denis (93) et son étude d'impact, datée du 30 mai 2023. Le projet et son étude d'impact sont portés par la société « Saint Denis Wilson », l'avis est émis dans le cadre d'une procédure de demande de permis de construire.

Situé sur une emprise de 5 603 m², le projet vise l'aménagement de parcelles en vue de la création d'un ensemble résidentiel d'une surface de plancher de 14 336 m². Il prévoit la réalisation de six bâtiments culminant à dix niveaux et abritant 195 logements et deux commerces en rez-de-chaussée. Les bâtiments reposent sur un niveau de sous-sol incluant environ cent places de stationnement automobile. Le projet comprend également la réalisation d'un jardin en cœur d'îlot.

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

- les déplacements et les nuisances associées ;
- la pollution des sols et de la nappe ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la biodiversité ;
- le paysage.
- les effets cumulés.

D'une manière générale, l'étude d'impact est claire et offre un aperçu relativement complet des enjeux environnementaux et des mesures prévues. Les mesures prévues au regard de certains enjeux, notamment l'exposition aux nuisances sonores, ont toutefois été sous-estimés.

L'Autorité environnementale recommande à l'autorité compétente de réduire à la source la nuisance sonore sur l'avenue du Président Wilson (apaisement de la circulation, revêtement, etc.) jusqu'à un niveau satisfaisant (seuils de l'OMS), dans un calendrier compatible avec celui de la mise en œuvre du projet.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale au maître d'ouvrage sont :

- à défaut d'une réduction du bruit à la source, reconsidérer la programmation, ou renoncer à des logements exposés majoritairement sur l'avenue du Président Wilson génératrice de pollutions sonores très importantes, au regard des risques sanitaires afférents.
- préciser dans l'étude d'impact les mesures prévues pour garantir que l'état des sols et de la nappe sera sans risque pour les usagers du programme prévu ;
- analyser et justifier le périmètre du projet retenu au sens de l'évaluation environnementale, en incluant le cas échéant les autres opérations prévues qui lui sont fonctionnellement liées au sein de la Zac, en complétant l'étude d'impact en conséquence ;
- reprendre l'analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets connus, en adoptant une méthode rigoureuse pour examiner les sujets susceptibles d'impacter le fonctionnement urbain, la vie des riverains ou celle des usagers.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après, leur liste complète figurant en outre en annexe du présent avis. La liste des sigles figure en page 5.

Le maître d'ouvrage devra transmettre un document exposant les réponses qu'il apporte à ces recommandations.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
2. L'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	11
3.1. Les déplacements et les nuisances associées.....	11
3.2. La pollution des sols et de la nappe.....	15
3.3. L'adaptation au changement climatique, les énergies et les émissions de gaz à effet de serre.....	16
3.4. La biodiversité.....	18
3.5. Le paysage.....	20
3.6. Les effets cumulés.....	21
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.

* * *

L'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Saint-Denis pour rendre un avis sur le projet de construction d'un ensemble immobilier de logements (Lot E1B) de la Zac de la Montjoie à Saint-Denis (93) et sur son étude d'impact datée du 30 mai 2023.

Le projet est porté par la société « Saint Denis Wilson » et la SCCV Réserve des Arts. La demande a été formulée dans le cadre d'une procédure d'instruction d'une demande de permis de construire (PC n° 093 066 23 A0032). Le projet a été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de la région Île-de-France n° [DRIEAT-SCDD-2022-252](#) du 19 décembre 2022.

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 21 juin 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 21 juin 2023.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 2 août 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur ce projet.

Sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice, 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.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale pré-

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

sentée 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.

Sigles utilisés

CDT	Contrat de développement territorial
ENS	Espaces naturels sensibles
OMS	Organisation mondiale de la Santé
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
RNT	Résumé non technique
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SNBC	Stratégie nationale bas carbone
Zac	Zone d'aménagement concerté
Znieff	Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

■ Contexte du présent avis de l'Autorité environnementale



Figure 1: Localisation du projet
Source : Étude d'impact p. 13

Le présent avis concerne le projet immobilier développé sur le lot E1B de la Zac de la Montjoie, située à Saint-Denis (93)² et son étude d'impact, datée du 30 mai 2023.

Le projet et son étude d'impact sont portés par la société « Saint Denis Wilson » et par la SCCV « Réserve des Arts », l'avis étant émis dans le cadre d'une procédure de demande de permis de construire.



Figure 2: Localisation du projet au sein de la Zac de la Montjoie
Source : Étude d'impact p. 14

Un projet antérieur sur le même site, porté par un maître d'ouvrage différent, consistait en la construction d'un bâtiment de niveau R+9 destiné à accueillir des bureaux et un hôtel de 99 chambres et développait une surface de plancher d'environ 22 493 m².

Il avait fait l'objet de la [décision du préfet de la région Île-de-France n°DRIFE-SDDTE-2019-085](#) d'obligation de réalisation d'une évaluation environnementale et d'un [avis rendu le 5 novembre 2019](#) par l'Autorité environnementale.

Ce projet a été abandonné et remplacé par celui faisant l'objet du présent avis. La Zac de la Montjoie se situe au nord de la Plaine Saint-Denis, qui est composée de plusieurs sous-quartiers ou secteurs concernés par des opérations de renouvellement urbain. Dans ce quartier d'affaires, des logements ont été construits dans la décennie 2000, formant de nouveaux quartiers d'habitat (p. 14)³.

2 La ville de Saint-Denis (113 116 habitants, donnée de 2020) est située au nord de l'Île de France, dans le département de Seine-Saint-Denis (93)

3 Sauf autre mention, les numéros de page auxquels il est fait référence dans le présent avis renvoient à l'étude d'impact. La mention RNT renvoie au résumé non technique.

Créée en 1988 et portée par la Sequano⁴, la Zac de la Montjoie a fait l'objet de nombreuses modifications. Selon l'étude d'impact, elle « constitue une des opérations majeures du Projet Urbain de la Plaine ».

■ Description du projet

La Zac est localisée à proximité du Stade de France et de la gare du RER B et « possède de ce fait », selon l'étude d'impact, « des atouts forts en termes d'image et d'infrastructures » (p. 23).

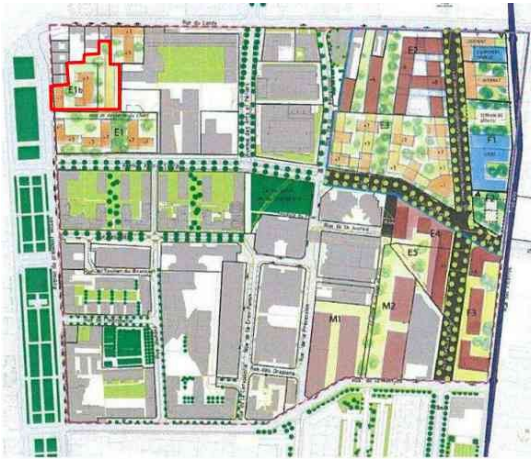


Figure 3: Localisation du lot E1B dans la ZAC de la Montjoie - Source : EI p. 14



Figure 4: Le lot dans son environnement
Source : EI p. 19



Figure 5: Plan masse de l'opération - Source : EI p. 28



Figure 6: Vue d'insertion du projet depuis l'Avenue Wilson
Source : EI p. 33

Les parcelles qui constituent le lot E1B, objet du présent avis, sont bordées à l'ouest par l'avenue du Président Wilson, classée en catégorie 3 au titre du classement sonore des infrastructures terrestres⁵, et l'impasse du Landy (au sud) (cf. [Figure 2](#)). Situé sur une emprise de 5 603 m², le projet vise la réalisation de six bâtiments, abritant deux cents logements, culminant à dix niveaux et comprenant des commerces en rez-de-chaussée.

Antérieurement artificialisé dans sa quasi-totalité (p. 69), le site est actuellement occupé par une friche urbaine, suite à la démolition des anciens bâtiments d'activité effectuée dans le cadre du projet antérieur.

4 Société d'économie mixte (SEM) du département de la Seine-Saint-Denis.

5 Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

L'étude d'impact indique (p. 21) que « les parcelles étaient occupées par deux anciens bâtiments d'activité (Soretrac⁶ et Bridor⁷) et leurs parkings, et que le terrain est désormais libre de construction, après démolition des immeubles existants conduite en 2020, dans le cadre de l'ancien projet "New Edge" abandonné après les travaux de démolition [...] en raison de la pandémie de Covid 19».

1.2. Modalités d'association du public

Le résumé non technique contient (p. 5) la mention suivante : « la participation du public se fera sous forme d'une « participation par voie électronique » en application de l'Article L123-2 du Code de l'Environnement ».

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 les nuisances associées ;
- la pollution des sols et de la nappe ;
- l'adaptation au changement climatique, les énergies et les émissions de GES ;
- la biodiversité ;
- le paysage ;
- les effets cumulés.

2. L'évaluation environnementale

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

■ Le résumé non technique de l'étude d'impact

Le résumé non technique est présenté dans un document à part, ce qui en facilite l'appréhension par le public. Il présente clairement le projet et offre un aperçu relativement complet des enjeux environnementaux et des mesures prévues. Un tableau de synthèse complète opportunément cette pièce du dossier en structurant les enjeux selon leur niveau et en présentant les mesures envisagées pour chaque thématique analysée.

■ Qualité générale de l'étude d'impact

L'étude d'impact comporte les différents éléments attendus en application de l'article R.122-5 du code de l'environnement, l'ensemble des thématiques environnementales étant abordé.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est claire et bien structurée. Elle est présentée (p. 75 à 221) en huit chapitres : milieu physique, milieu aquatique, milieu naturel, paysage et patrimoine, milieu humain et socio-économique, milieu urbain, risques naturels et technologiques, santé et cadre de vie. Sont ensuite présentées la synthèse et la hiérarchisation des enjeux (p. 223) et l'évolution probable de l'environnement en l'absence de projet (p. 234).

Sont notamment considérés comme forts par l'étude d'impact, les enjeux environnementaux suivants :

- le climat (p. 224) ;
- la santé : qualité de l'air (p. 232) et bruit (p. 233), pollution des milieux (p. 231) ;
- le paysage (p. 227).
- et l'enjeu relatif à l'hydrogéologie, considéré comme « modéré à fort » (p 224).

6 Distributeur de produits (films & colles) ainsi que des machines de conditionnement

7 Entreprise de fabrication de produits de boulangerie

L'Autorité environnementale note que ces enjeux correspondent bien à ceux qu'elle a elle-même identifiés. Elle considère toutefois que les mesures prévues au regard de certains enjeux, comme l'exposition aux nuisances sonores, ou les effets cumulés, ont été sous-estimés dans l'étude d'impact (cf. chapitre 3 ci-dessous).

■ Le périmètre du projet au sens de l'évaluation environnementale



Figure 7: En rouge les projets en cours d'étude (2022), le lot E1B étant le n°2 au nord ouest - Les parcelles grisées sont les « fonciers à requalifier » - Source EI Tome 1 p. 18

Le résumé non technique rappelle (RNT, p. 12) que « le projet s'implante au niveau du quartier dit de "La Plaine-Saint Denis" [...] composée de plusieurs sous-quartiers ou secteurs concernés par des opérations de renouvellement urbain ». L'opération (lot E1B) objet du présent avis s'implante au sein de la Zac de la Montjoie créée en 1988. Le dossier (RNT p. 18) montre que si la mise en œuvre de la Zac est déjà très avancée, certaines opérations sont encore à venir, parmi lesquelles « des projets en cours d'étude dont la programmation est arrêtée ». Comme le montre la figure 8 ci-contre, certains des lots dont la programmation est arrêtée sont proches du lot E1B, voire immédiatement attenants. « La mise en œuvre d'autres opérations au sein du périmètre de la ZAC » est d'ailleurs

envisagée au titre des « effets cumulés » (p. 236). Pour l'Autorité environnementale, l'opération concernant le lot E1B s'inscrivant dans le projet plus global de la Zac et étant susceptible d'être en lien fonctionnel avec d'autres opérations au sein de celle-ci, il incombe au maître d'ouvrage d'analyser précisément et de justifier le périmètre du projet à prendre en compte dans le cadre de l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale rappelle en effet que, conformément au code de l'environnement (dernier alinéa du III de l'article L. 122-1), « 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'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. ».

(1) L'Autorité environnementale recommande :

- d'analyser et justifier le périmètre du projet retenu au sens de l'évaluation environnementale, et y inclure le cas échéant les autres opérations prévues dans le périmètre de la Zac qui lui sont fonctionnellement liées ;
- de compléter l'étude d'impact en conséquence.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Cette articulation est déclinée dans trois chapitres distincts de l'étude d'impact, seul le premier apparaissant dans le sommaire, ce qui complique l'identification, au sein du document, des deux autres parties concernées :

- p. 65 à 73, un premier chapitre est spécifiquement dédié à l'articulation du projet avec « les stratégies de développement du territoire ». Il détaille sa cohérence avec les orientations du schéma directeur de la région d'Île-de-France (Sdrif), avec le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune et avec le contrat de développement territorial (CDT) Plaine Commune 2014-2030 ;
- p. 77 à 78, un paragraphe situé au sein du « Titre C - Analyse de l'état actuel de l'environnement - Milieu physique » est dédié aux « stratégies, plans et programmes » en matière de climat : la stratégie nationale bas carbone (SNBC), la loi Climat résilience du 22 août 2021 et le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Plaine Commune ;
- p. 100, un paragraphe situé au sein du « Titre C - Analyse de l'état actuel de l'environnement - Milieu aquatique » un paragraphe concerne la compatibilité de l'opération avec les documents cadres concernant la res-

source en eau.

■ Articulation avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif)

S'agissant du Sdrif, l'étude d'impact note la cohérence du projet avec son « Axe 1 : Un territoire pour tous, solidaire et inclusif » (p. 68). Elle indique qu'« *il s'agit en effet au travers de la requalification de cet îlot idéalement situé (transports en commun, services, commerces...), d'atteindre à la fois les objectifs ambitieux de production de logements, d'amélioration du cadre de vie et de transition écologique* ». Sur la compatibilité avec son « Axe 2 : Un territoire écologiquement responsable, pour le bien-être de ses habitants » sont notamment cités (p. 69) les points suivants : implantation du logement « *dans un secteur facilitant la mobilité décarbonée* », avec « *une jauge de stationnement automobile réduite* », préservation de la pleine terre et végétalisation des cœurs d'îlot, « *logements traversants s'ils donnent sur l'Avenue afin de proposer une ouverture sur le cœur d'îlot plus apaisé* ».

■ Articulation avec le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Plaine Commune

S'agissant du lien avec le PLUi de Plaine Commune, l'étude d'impact explicite la manière dont le projet répond aux différents axes du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en notant (p. 70) par exemple que « *l'opération participe à la mise en œuvre d'un des objectifs de l'axe 5, à savoir "« Réussir les grands projets" », tels que celui qui se déploie à l'échelle du quartier Monjoie* ». Elle indique également que la fiche de lot de la Zac associée à l'opération est cohérente avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques du PLUi, « *commerce et artisanat* » et « *environnement et santé* », et que le secteur du projet est classé en zone UP33M du règlement graphique, correspondant aux zones de projets à vocation mixte.

■ Articulation avec le contrat de développement territorial (CDT) Plaine commune 2014-2030

L'étude d'impact rappelle par ailleurs que la Zac Montjoie dans laquelle s'inscrit le projet est l'une des opérations identifiées par le CDT Plaine Commune 2014-2030 « *comme "à poursuivre" pour atteindre les objectifs du territoire* ».

■ Articulation avec les stratégies, plans et programmes en matière de climat

• Articulation avec la stratégie nationale bas carbone (SNBC), la loi Climat résilience du 22 août 2021

L'étude d'impact en rappelle les termes en lien avec le projet, sans les détailler.

• Articulation avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Plaine Commune

L'étude d'impact rappelle (p. 78) que Plaine Commune a adopté son Plan climat air énergie territorial (PCAET) 2020-2026 le 25 février 2020 et indique la compatibilité du projet à ce plan au travers des caractéristiques suivantes du projet :

- raccordement des bâtiments au réseau de chaleur urbain ;
- enveloppe performante permettant de réduire significativement les besoins (isolation, taux ouverture, étanchéité à l'air, pont thermique...)
- mise en œuvre de solutions « bas carbone » dans la conception architecturale et technique (matériaux, procédés de construction, etc.).

■ Compatibilité de l'opération avec les documents cadres concernant la ressource en eau

• Articulation avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage)

L'étude d'impact développe les mesures prévues au regard du Sdage, dont : gestion des pollutions ayant un impact sur les eaux souterraines, pas de recours aux produits phytosanitaires dans les espaces verts, mesures imposées aux entreprises dans le cadre du chantier (p. 92), aménagement de larges surfaces perméables ou végétalisées permettant d'infiltrer les petites pluies in situ, gestion des eaux décennales par des ouvrages de rétention paysagers, espèces végétales indigènes ne nécessitant aucun arrosage, etc.(p. 94).

- **Articulation avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage)**

L'étude d'impact présente (p. 97 et 98) les mesures prévues par le Sage Croult-Enghien-Vieille Mer en indiquant celles retenues dans le cadre du projet.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Les « solutions de substitution examinées » sont présentées dans un chapitre spécifique de l'étude d'impact (p. 60). L'Autorité environnementale observe que ce chapitre se résume à une comparaison entre le premier projet « New Edge », datant de février 2019, qui prévoyait la démolition des bâtiments existants et l'implantation d'un projet immobilier mixte bureaux/hôtel, et le projet actuel.

Un tableau compare les deux projets sur le plan environnemental. Il indique notamment que l'ancien projet prévoyait 23 008 m² de surface de plancher et le nouveau n'en compte que 14 550 m². Dans ce dernier, « les bâtiments créés sont compacts, réduisant considérablement les déperditions énergétiques et laissent une place importante au parti végétal et à de larges percées visuelles, afin notamment de neutraliser le risque de création d'un îlot de chaleur » (p. 62). Il prévoit « une maximisation de l'emprise en pleine terre (1 580m² soit 28% de l'emprise foncière) » (p. 64), mais l'Autorité environnementale relève que projet précédent en comptait déjà 1 481, il ne s'agit pas là d'une évolution majeure. Enfin, l'étude d'impact indique que « les logements respectent les attendus de la RE2020 (équivalent "E3C1" a minima avec l'objectif d'atteindre le niveau "E3C2" », alors que le programme précédent « respectait la RT2012 et visait le niveau BBC Effinergie 2017 », évolution qui ne fait que répondre aux exigences de la nouvelle réglementation en la matière.

Pour l'Autorité environnementale, ces deux projets traduisent en fait une évolution de la programmation, fréquente lorsqu'un projet se déploie sur plusieurs années. L'étude d'impact explique d'ailleurs que ce sont « les conséquences attachées à la pandémie de Covid 19 [qui] ont [...] conduit à l'abandon du projet "New Edge" après la réalisation des travaux de démolition du bâti existant » (p. 60).

Même si l'Autorité apprécie la comparaison entre les deux projets, il ne s'agit pas à proprement parler de solutions de substitution. Les choix retenus dans le cadre du présent projet ont été opérés davantage en fonction de l'évolution du marché immobilier et de la réglementation, que de considérations environnementales. Aucune variante ni solution de substitution raisonnable, questionnant la localisation et la programmation de tout ou partie du projet actuel, au regard des enjeux environnementaux forts identifiés, tels que la qualité de l'air, l'exposition au bruit ou la pollution des milieux, n'est présentée.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'étudier des solutions de substitution raisonnables dont la comparaison permettrait de justifier les choix retenus dans le cadre du projet, notamment en termes de localisation, de dimensionnement, de configuration et de programmation, au regard des enjeux environnementaux et sanitaires forts du site.

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

3.1. Les déplacements et les nuisances associées

■ Transports collectifs

La desserte en transport en commun (p. 144) est assurée par six lignes de bus empruntant le réseau viaire proche et par les stations « La Plaine – Stade de France » et « Stade de France-Saint-Denis » des RER B et D, situées à environ dix minutes à pied du site du projet.

■ Modes actifs

L'étude d'impact indique, en apportant des précisions sur les différents axes, (p. 143) que « l'accessibilité piétonne au site depuis les transports en commun s'effectue par des cheminements sur des trottoirs larges de

bonne qualité ».

Elle ajoute que « l'accessibilité au site par les cyclistes est structurée par la piste cyclable aménagée le long de l'avenue du Président Wilson, sur l'ensemble du linéaire de la tranchée de l'A1. Les franchissements de voirie, notamment la rue du Landy dans le périmètre d'étude, sont sécurisés par des marquages au sol ». Une liaison transversale permet en outre de desservir la gare RER de « La Plaine-Stade de France ».

■ Desserte automobile

L'étude d'impact note que « le projet est encadré par deux voiries de desserte départementale :

- l'avenue du Président Wilson, anciennement la Nationale 1, desservant le périmètre (axe Nord/Sud) ;
- la rue du Landy, D20, le desservant longitudinalement », (ajoutant qu'« une voirie de desserte nationale passe en tranchée par le périmètre d'étude sans toutefois que celle-ci soit accessible depuis celui-ci ») (p. 142) .

L'étude indique que des comptages automatiques ont été réalisés « sur une semaine, entre le jeudi 10 et le mercredi 16 janvier 2019 » et qu'il s'agit donc d'« une période pré-Covid, hors vacances scolaires » (p. 146) .

Elle conclut que « les niveaux de trafic sur l'axe de la rue du Landy et les voiries de desserte locales sont modérés et peu pendulaires, conformes à leur fonction. L'attractivité de l'A86 est moindre qu'en heure de pointe matin ». Elle ajoute enfin que « tous les carrefours du périmètre d'étude disposent de réserves de capacité confortables évaluées sur la base de la méthodologie d'analyse Cerema » (p. 147).

■ Stationnement automobile et vélos

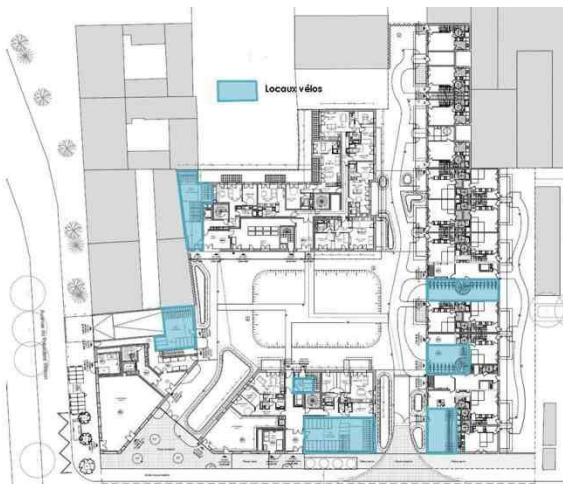


Figure 8: Locaux vélos au rez-de-chaussées (p. 36)

L'Autorité environnementale observe positivement l'objectif exprimé par l'étude d'impact (p. 229) de « limiter le stationnement automobile pour inciter à une mobilité plus durable » (p. 229).

L'étude rappelle également que « le nombre de places de stationnement voitures et deux roues motorisés est défini par le règlement du PLUi » (p. 36), soit « 0,5 place par logement en zone de bonne desserte » (p. 37).

Le projet compte ainsi (p. 310) cent places de stationnement automobile (dont au minimum 10% pour les véhicules électriques - p. 282) et « 632,29 m² de local vélos, soit 354 places, dont 200 en double rack. Plus de la moitié des places sont situées en rez-de-chaussée, les autres sont réparties dans le parking souterrain ».

L'Autorité environnementale observe toutefois que le confort et l'accessibilité des places de stationnement vélos en sous-sol ne paraissent pas garantis.

■ Pollution de l'air

L'étude d'impact rappelle (p. 185) que « la pollution de l'air est [...] un enjeu fort de santé publique : problèmes respiratoires, cardiovasculaires et maladies chroniques ». Elle rappelle également (p. 78) qu'« en matière de qualité de l'air, le PCAET vise à ramener les concentrations de polluants atmosphériques sous les seuils réglementaires, mais aussi à limiter l'impact des pollutions atmosphériques sur les futurs usagers ou habitants ».

La qualité de l'air est donc considérée comme un « enjeu fort » du projet (p. 162). Mais l'étude d'impact rappelle à la même page que « l'environnement du projet est fortement marqué par la présence de plusieurs axes routiers à fort trafic :

- l'autoroute A1, l'autoroute A86, l'avenue du Président Wilson (RD931) et la rue du Landy (RD20) ;
- les voies ferrées les plus proches du projet sont situées à environ 100 m au nord-ouest de ce dernier. Il s'agit de la ligne SNCF n° 229 et de la ligne du RER D desservant la gare RER « La Plaine - Stade-de-France » située à

450 m au nord-est du projet ».

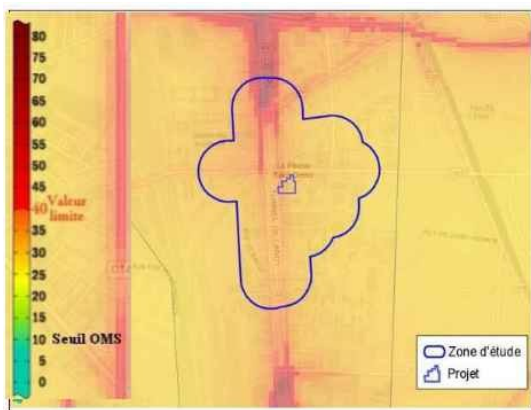


Figure 9: Concentrations moyennes annuelles en NO₂, 2021

Source Airparif / Annexe Air et santé p. 46



Figure 10: Concentrations moyennes annuelles en PM₁₀, 2021

Source Airparif / Annexe Air et santé p. 46

L'étude d'impact indique que « selon les modélisations 2020/2021 d'Airparif, à l'échelle de l'emprise projet, il apparaît que les seuils réglementaires annuels (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, benzène) sont respectés, ainsi que le nombre maximum de dépassements autorisés du seuil journalier en PM10 et le nombre de jours supérieurs à 120 µg/m³ pour 8 heures sur 3 ans en O₃ (valeur cible) ». Mais elle ajoute : « en tout état de cause, la qualité de l'air sur le périmètre projet peut être qualifiée de plutôt moyenne, compte tenu des recommandations OMS non respectées bien que les seuils réglementaires le soient ».

L'Autorité environnementale rappelle en effet que l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a défini les valeurs guides au-delà desquelles la santé est altérée par la pollution atmosphérique. Ces valeurs sont en moyenne annuelle pour les PM₁₀ 15 µg/m³ et non 20, pour les PM_{2,5}, 5 µg/m³ et non 10, pour le NO₂ 10 µg/m³ et non 40, pour le SO₂ 40 µg/m³ et pour le CO₂ 4 mg/m³.

L'étude d'impact note qu'« aucun dépassement de la valeur guide journalière de l'OMS pour les PM₁₀ n'est observé pendant la période de mesure. En revanche celle pour les PM_{2,5} est dépassée pendant 4 jours ; l'OMS préconise 3 à 4 dépassements maximum par an. Les teneurs en dioxyde d'azote sur les points situés en bordure d'axes importants (RN1 et RD20) sont plus élevées que pour les points situés en retrait du trafic » (p. 162). L'annexe Air et santé jointe au dossier indique (p. 67) que les mesures ont été effectuées du 3 au 16 mai 2019. L'Autorité environnementale n'a pas été en mesure d'identifier dans l'étude d'impact les niveaux précis des différents polluants observés sur le site du projet.

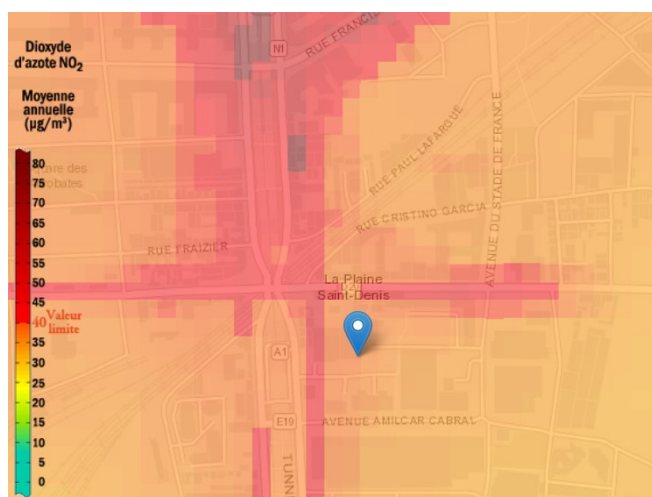


Figure 11: secteur de projet (épingle bleue) sur un fond de carte d'Airparif pour le NO₂ en 2019

L'Autorité environnementale note que les cartes d'Airparif pour l'ensemble de l'exercice 2019 montrent une situation beaucoup plus dégradée que la vision qu'en donne le dossier, en prenant comme référence l'exercice 2021 (affecté par la période du Covid). L'exercice 2022 dont les résultats ont été publiés récemment ne saurait être utilisés comme base, dans la mesure où, comme le précise Airparif dans son rapport annuel, les conditions météorologiques (hiver tempéré, vents importants) en ont fait une année atypique, même si la très légère amélioration de la qualité de l'air a été confirmée.

L'étude conclut que « les dispositions nécessaires devront être mises en œuvre pour limiter les effets de la pollution atmosphérique sur les usagers du projet », mais sans détailler ces mesures.

(3) L'Autorité environnementale recommande de préciser les niveaux de polluants identifiés, de détailler les dispositions prévues pour en limiter les effets et d'en évaluer l'efficacité attendue.

■ Pollutions sonores



Figure 12: Proximité du projet avec des infrastructures sonores - Source : Étude acoustique p. 5

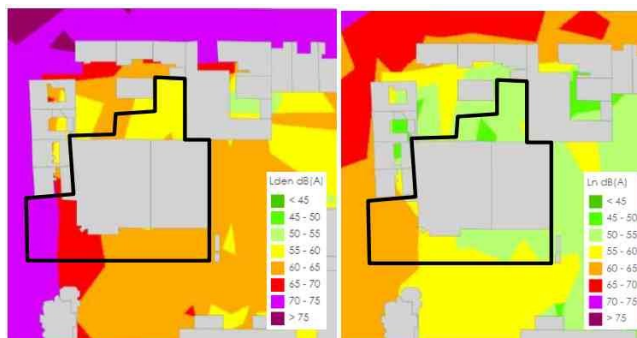


Figure 13: Niveaux sonores pour toutes les sources de bruit (diurnes à gauche, nocturnes à droite) Source : Bruitparif, 2017 / étude d'impact p. 218

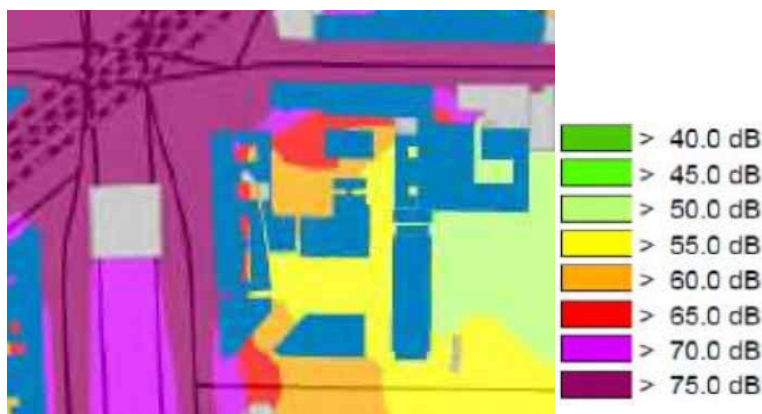


Figure 14: Cartographie sonore de l'état projet pour la période 6h-22h à quatre mètres du sol Source : Étude acoustique en annexe, p. 7 (Extrait)



Figure 15: Cartographie sonore de l'état projet pour la période 22h-6h à quatre mètres du sol Source : Étude acoustique en annexe, p. 7 (Extrait)

Compte tenu de la proximité du projet avec des infrastructures sonores, le bruit est également considéré par l'étude d'impact comme un « enjeu fort » du projet (p. 161). L'avenue du Président Wilson, la rue de Landy (D20) et le RER B sont en effet classés en catégorie 3 au titre du classement sonore des infrastructures terrestres. L'étude d'impact constate d'ailleurs (p. 218) que « les seuils fixés par l'OMS sont dépassés sur la quasi-totalité du secteur d'implantation du projet (incidence du bruit routier et ferroviaire) ».

Mais l'Autorité environnementale constate que l'objectif exprimé par l'étude d'impact (p. 233) se limite à « mettre en œuvre les dispositions constructives nécessaires au confort acoustique dans les bâtiments et espaces extérieurs au vu des nuisances constatées ». Compte tenu de l'acuité de cet enjeu, c'est dans le choix du programme prévu, ou à défaut au niveau de la conception du projet et de l'organisation des logements, que l'exposition au bruit doit être prise en compte.

L'Autorité environnementale rappelle que le bruit, en particulier celui des transports, est source d'impacts sanitaires importants, dont le coût social en Île-de-France est évalué à 26 milliards d'euros par an⁸. Elle suggère à cet égard de se référer aux valeurs seuils de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour les mesures de réduction du bruit. Pour le bruit routier, l'OMS a établi les seuils de gêne sérieuse à l'extérieur de l'habitat durant la journée à 53 dB(A) et à 45 dB(A) pour les bruits nocturnes.

8 [Bruitparif, « Le Francilophone » N°37 4ème trimestre 2021.](#)

Elle rappelle aussi l'importance, particulièrement en saison chaude, de pouvoir ouvrir les fenêtres, dans le contexte actuel de réchauffement climatique et pour un renouvellement suffisant de l'air intérieur.



Figure 16: Plan du rez-de-chaussée, avec dans le rond rouge (MRAe) la partie la plus exposée aux nuisances sonores
Source : permis de construire



Figure 17: Plan des niveaux R+1 à R+7
Source : permis de construire

Dans un souci de protection de la santé humaine, compte tenu de l'acuité de cette exposition au bruit, l'Autorité environnementale estime que pour permettre la réalisation du projet en l'état, il conviendra de prévoir des mesures de réduction du bruit à la source sur l'avenue du Président Wilson (apaisement de la circulation, revêtement, etc.). Cette réduction devra intervenir jusqu'à un niveau satisfaisant (cf. seuils de l'OMS) et dans un calendrier compatible avec celui de la mise en œuvre du projet. A défaut, il conviendra reconsidérer la programmation, ou renoncer à des logements majoritairement exposés sur l'avenue.

(4) L'Autorité environnementale recommande à l'Autorité compétente de réduire à la source la nuisance sonore sur l'avenue du Président Wilson (apaisement de la circulation, revêtement, etc.) jusqu'à un niveau satisfaisant (seuils de l'OMS), dans un calendrier compatible avec celui de la mise en œuvre du projet.

(5) L'Autorité environnementale recommande, à défaut d'une réduction du bruit à la source, de reconsidérer la programmation, ou de renoncer à des logements exposés majoritairement sur l'avenue du Président Wilson génératrice de pollutions sonores très importantes, au regard des risques sanitaires afférents.

3.2. La pollution des sols et de la nappe

Concernant la pollution des sols et de la nappe, les enjeux sont bien décrits et pris en compte. L'étude d'impact rappelle (Tome 1 p. 30) que « le site est occupé par une friche urbaine suite à la démolition des anciens bâtiments d'activité (ancien site industriel de la société Soretrac). L'ensemble de la surface du site est recouvert par de la végétation. [...] Les résultats du diagnostic mené en 2022 confirment les conclusions des études antérieures :

- sur le milieu sol : la présence d'anomalies diffuses en métaux lourds, des dépassements en HCT sur les terrains superficiels du site et des concentrations notables en substances volatiles (naphtalène et COHV (tétrachloroéthylène)) dans les terrains profonds, jusqu'à 5 m de profondeur,
- sur les gaz de sols : la présence de concentrations notables en TPH, BTEX-N et COHV sur les 5 piézaires réalisés jusqu'à 4 m de profondeur,
- dans les eaux souterraines : la présence d'impacts significatifs en COHV (tétrachloroéthylène) au droit de la

zone d'étude, notamment en aval hydraulique (piézomètres PZ3).

L'enjeu est donc considéré comme fort par l'étude d'impact, qui estime nécessaire d'« *appliquer l'ensemble des recommandations formulées concernant la caractérisation des niveaux de pollution, la gestion des terres et la compatibilité sanitaire du site avec les usages projetés* » et d'« *éviter toute incidence du projet sur la pollution en phase chantier comme en exploitation* » (Tome 1, p. 30).

Dans son avis du 5 novembre 2019 sur le projet précédent (ensemble immobilier New Edge), l'Autorité environnementale recommandait notamment de « *présenter les techniques qui seront développées pour réduire les incidences quantitatives et qualitatives sur la nappe des opérations de pompage et de dépollution* ».

Des études complémentaires ont été réalisées depuis et sont fournies en annexe du dossier (cf. rapport Solpol du 15/09/2020, diagnostic complémentaire du 16 Mars 2023, plan de gestion du 17 Mars 2023).

L'étude d'impact indique que « *Les investigations de terrain ont compris la réalisation de l'ensemble des sondages complémentaires de sol prévus au programme, selon un échantillonnage sur avis d'expert* :

- 17 sondages complémentaires à la tarière hélicoïdale descendus entre 1 et 5 m,
- 5 piézais à 4 m de profondeur
- 3 piézomètres à 9 m de profondeur » (p. 171).

Deux tableaux des résultats issus des études Solpol de 2023 sont inclus dans l'étude d'impact : l'un pour les sols (Fig 164, tome 2 p. 175 et 176), (pour partie illisible mais qui figure p.221/411 de l'annexe 6 jointe au dossier), l'autre pour les eaux souterraines (Fig 165, p. 177 et 178).

L'étude d'impact indique (p. 174) que les résultats « *confirment les conclusions des études antérieures* :

- la présence de COHV (Tétrachloroéthylène) dans les terrains profonds,
- l'état de la nappe fortement impactée en COHV (Tétrachloroéthylène) ».

L'Autorité environnementale fait remarquer que le bilan montre des dépassements pour le cadmium, le cuivre, le mercure, le plomb, le zinc, le carbone total et sur les éluats⁹ pour les sulfates, le molybdène cumulé, l'antimoine. Les pollutions sont importantes. Il est rappelé que l'évaluation quantitative des risques sanitaires réalisée en 2019 concluait « *que les concentrations mesurées dans les gaz du sol ne sont pas compatibles avec une partie des usages projetés* ». Le diagnostic et le plan de gestion complémentaire engagés en 2023 apportent donc de nouveaux éléments. Le dossier renvoie à la consultation d'une de ses annexes pour connaître « *les mesures de gestion préconisées par le BET certifié en matière de gestion des sites et sols pollués* ».

L'Autorité environnementale considère que les mesures préconisées par le bureau d'étude doivent être explicitées dans l'étude d'impact, tout comme le calendrier prévu pour leur réalisation. Il y a lieu de montrer quelle efficacité est attendue de ces dispositions et les précautions prises pour que les futurs habitants et usager, en particulier les publics fragiles, ne puissent en aucun cas faire l'objet d'une exposition à des risques liés à la pollution des sols.

(6) L'Autorité environnementale recommande de préciser dans l'étude d'impact les mesures prévues pour garantir que l'état des sols et de la nappe sera sans risque pour les usagers du programme prévu.

3.3. L'adaptation au changement climatique, les énergies et les émissions de gaz à effet de serre

L'étude d'impact indique que « *le coefficient thermo surfacique évalué pour le site à l'état actuel (après démolition du bâti pré-existant dans le cadre de l'ancien projet New Edge) est de 0,44 : la prédominance d'une strate herbacée et la présence d'une frange arborée participent à l'apport de fraîcheur, et limitent les effets de surchauffe engendrés par les surfaces artificialisées* » (p. 87).

⁹ Partie d'une substance chimique qui se détache pour repasser dans le milieu liquide où elle se trouve.



Figure 18: Plan de rez-de-chaussée
Source : dossier de permis de construire

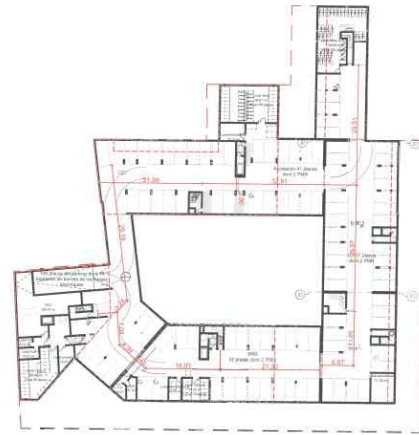


Figure 19: Plan du niveau R-1
Source : dossier de permis de construire

L'étude explique que « la conception du projet améliore significativement la résilience des parcelles aux fortes chaleurs : emprise réduite du bâti pour favoriser la circulation de l'air, végétation dense et zones en eau en cœur d'îlot, végétalisation des toitures, matériaux clairs et perméables en RDC » (p. 95).

L'étude d'impact exprime « une volonté de retrouver un maximum de surfaces en pleine terre, et d'aménager les surfaces avec des matériaux poreux :

- les espaces verts sur dalle du parking ont une épaisseur de substrat comprise entre 50 et 90 cm ;
- l'entièreté des sols est poreuse, hormis l'emprise des PAV¹⁰ ;
- la surface de pleine terre du projet après application des coefficients de compensation est de 1 580 m² soit 28 % de la parcelle » (p. 39).

Le dossier présente (p. 283/385) les incidences du projet sur le changement climatique en évaluant à 0,58 le coefficient de réduction d'îlot de chaleur.



Figure 20: emprise actuelle du projet
sur un fond photographique issu de Géoportail.



Figure 21 : Le terrain après démolitions - Source RNT
p. 15

Les figures 20 et 21 montrent que la surface actuelle du terrain est à l'état de friche en cours de végétalisation. La réduction de l'effet îlot de chaleur après réalisation du projet doit par conséquent être mieux expliquée.

(7) L'Autorité environnementale recommande reprendre la partie de l'étude d'impact consacrée au phénomène d'îlot de chaleur pour démontrer que le projet a un impact positif et l'évaluer par rapport à l'état

¹⁰ Point d'apport volontaire (poubelle partagée dans un lieu public)

initial.

S'agissant des consommations énergétiques, l'étude indique que le niveau de performance attendu pour l'opération correspond à la RE2020 et que les bâtiments seront chauffés via le réseau de chaleur urbain de la commune (p. 282).

L'Autorité environnementale constate qu'aucun bilan carbone global du projet n'est présenté, ce qui ne permet pas de prendre en compte l'ensemble de ses composantes et de leur cycle de vie.

(8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une analyse de cycle de vie afin d'estimer l'empreinte carbone et énergétique globale du projet, en prenant en compte les opérations d'aménagement et de construction, les déplacements, ainsi que l'approvisionnement et les consommations énergétiques des installations en phase d'exploitation.

3.4. La biodiversité

Le volet « milieu naturel » de l'étude d'impact (P. 109 à 121) s'appuie sur un diagnostic réalisé en 2019 et actualisé en 2023. Ce diagnostic est annexé au dossier (annexe 3). Il présente une synthèse bibliographique qui situe le secteur du projet par rapport aux zonages environnementaux (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), espaces naturels sensibles (ENS), zones Natura 2000, etc.) et aux continuités écologiques. Cette synthèse met en évidence que l'emprise du projet ne se situe pas à proximité immédiate d'espaces identifiés pour leurs enjeux en matière de biodiversité.



Figure 20: Position du projet par rapport aux Znieff – Source : étude d'impact (p. 109)

■ Diagnostic écologique de 2019

Le premier diagnostic écologique, réalisé en 2019 sur les parcelles du projet, rapporte avec une bonne précision les méthodes employées pour récolter les données permettant de décrire les habitats naturels, la faune

et la flore présente sur le site. Les prospections ont été réalisées lors de quatre passages entre février et juin 2019, dans des conditions météorologique favorables à l'observation.

Dans un contexte urbain dense et sur une parcelle très anthropisée, ils ne présentent effectivement pas d'enjeux de conservation particuliers. Les habitats naturels sont décrits, cartographiés et illustrés à l'appui de photographies et de la liste des espèces de flore qui permettent de les identifier.

Friche	
Correspondance typologique et description	<p>CB : [87.1] EUNIS : 11.53 (<i>Jachères non inondées avec communautés rudérales annuelles ou vivaces</i>)</p> <p>Cet habitat correspond à la fermeture du milieu par abandon des pratiques d'entretien. Le milieu se densifie et évolue majoritairement vers les strates arbustives et arborées. Cet espace, situé à l'arrière du bâtiment, fait penser à un ancien jardin abandonné.</p>
Principales espèces	<p>Lierre grimpant (<i>Hedera helix</i>), Ronce (<i>Rubus fruticosus</i>), Eglantier commun (<i>Rosa canina</i>), Noisetier (<i>Corylus avellana</i>), Gaillet gratteron (<i>Galium aparine</i>), Ortie dioïque (<i>Urtica dioica</i>), Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>), Clématite des haies (<i>Clematis vitalba</i>), Laurier-cerise (<i>Prunus laurocerasus</i>), Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>), Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>), Grande chélidoine (<i>Chelidonium majus</i>), Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</p>
Photographie et cartographie	

Figure 21: Exemple de la description et cartographie précise d'un habitat naturel – Source : Annexe 3 (p. 25)

Le dossier précise que les espèces de faune et de flore identifiées sont toutes communes et ne présentent pas d'enjeu de conservation particulier. Il ajoute que bien que certaines espèces d'oiseaux soient protégées, elles ne semblent pas se reproduire sur le site et il est possible d'éviter et de réduire suffisamment les incidences sur leurs populations.



Figure 22: l'Accenteur mouchet (*Prunella modularis*) est une espèce protégée qui est commune. Présent sur le site en 2019, il ne s'y reproduirait toutefois pas et ne présenterait donc pas d'enjeu de conservation particulier
Photo : S. Wroza. INPN

■ Actualisation du diagnostic écologique de 2023

Suite à la démolition des bâtiments présents sur la parcelle en 2019, la végétation présente sur la parcelle a nettement évolué (Figures 7 et 21). Cette évolution étant susceptible de représenter un nouvel enjeu pour la biodiversité, le diagnostic écologique a été actualisé en 2023. Une seule journée de prospection a été réalisée, au début du mois de mars, dans des conditions météorologiques qui ne sont pas favorables à l'ensemble de la faune (la température était à 6°C notamment).

Pourtant, le diagnostic actualisé ne tient pas compte de ce biais de méthode important. Le dossier ne propose que des analyses très succinctes des enjeux, en se contentant de rappeler la présence d'espèces de flore exotiques envahissantes déjà rencontrées en 2019 et en précisant que deux nouvelles espèces d'oiseaux protégées (la Mésange charbonnière et la Mésange bleue) fréquentent désormais le site.

Le diagnostic se conclut par une qualification des enjeux en 2023 « similaires » à ceux de 2019.

Pour l'Autorité environnementale, cette actualisation est nettement insuffisante. L'effort d'échantillonnage est trop réduit pour rendre compte avec précision des nouveaux enjeux présents sur le site. La seule prospection a été réalisée à la fin de l'hiver, à des températures trop basses pour que les cortèges d'espèces susceptibles d'être présents dans les milieux puissent être inventoriés. C'est notamment le cas pour les arthropodes, pour lesquels les habitats naturels désormais présents sont susceptibles d'être plus favorables à certaines espèces protégées. Il est attendu que l'actualisation du diagnostic soit réalisée avec plus de rigueur que celui de 2019, en documentant plus précisément les espèces rencontrées sur le site et les fonctions réalisées par les habitats naturels ayant évolué depuis la déconstruction.

(9) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'actualisation du diagnostic écologique avec la même rigueur que celui réalisé en 2019, notamment :

- avec une pression d'inventaire satisfaisante, dans de meilleures conditions météorologiques et à différentes périodes de l'année ;
- en présentant l'ensemble des données collectées ;
- en analysant les nouveaux enjeux de biodiversité en conséquence.

3.5. Le paysage

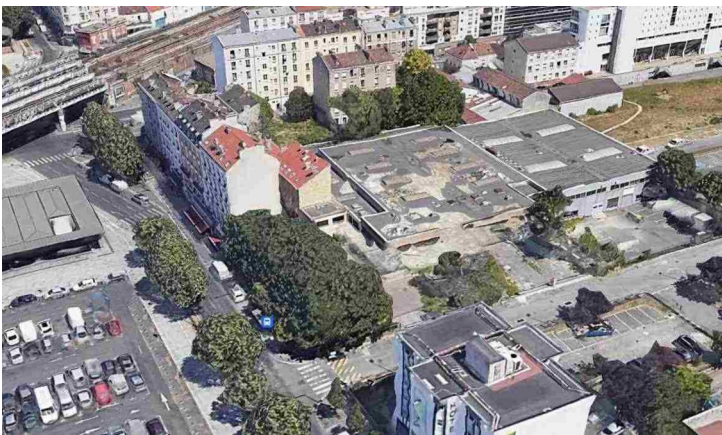


Figure 23: Le terrain et son environnement (avant démolitions), avec à gauche les voies de RER - Source Google Earth



Figure 24: Façade sur l'avenue du Président Wilson, montrant la hauteur prévue du bâti
Source PC - Insertion du projet

La « Notice descriptive » incluse dans le dossier explique que « les bâtiments prévus « s'implantent de manière à sertir un grand jardin d'environ 1100 m², encadrant des arbres de hautes tiges », ajoutant que « plusieurs percées visuelles permettent une transparence et une continuité » (cf [figure 18](#)).

Selon l'étude d'impact (Tome 2, p. 122) l'objectif du projet est par ailleurs de « proposer une architecture et des aménagement paysagers adaptés [...] au contexte pour réussir l'intégration du projet dans un secteur en mutation ».

L'Autorité environnementale observe toutefois que le long de l'avenue du Président Wilson, les logements prévus culminent à R+9. en rupture avec les bâtiments voisins, malgré un corps de bâtiment plus bas. Pour la bonne information du public, il serait utile d'expliciter l'évolution attendue des hauteurs le long de cette avenue, pour justifier le cas échéant cette rupture.

(10) L'Autorité environnementale recommande d'expliciter, l'évolution des hauteurs attendues le long de l'avenue du Président Wilson, pour justifier le cas échéant la rupture des hauteurs bâties prévues.

3.6. Les effets cumulés



Figure 25: Projets et opérations d'aménagement à proximité
Source étude d'impact p. 236

L'analyse des effets cumulés est sommaire (p. 237). Or, le secteur est exceptionnel de ce point de vue, tant le projet est cerné par de multiples opérations dont la cartographie reproduite en figure 25 ne donne qu'une vision imprécise.

L'analyse pratiquée est fortement carencée dans la mesure où elle ne précise pas les calendriers de réalisation des différentes opérations, en montrant celles qui sont impactantes au regard des enjeux du projet.

Elle n'apporte pas d'informations sur les flux générés par les autres opérations, sur les éventuelles restrictions de circulation, sur les impacts cumulés des bruits de chantier, de vibrations, de pollutions de l'air, etc.

(11) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets connus en adoptant une méthode rigoureuse pour examiner les sujets susceptibles d'impacter le fonctionnement urbain, la vie des riverains, ou celle des usagers.

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

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

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'Autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'[article L.123-19](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@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 2 août 2023

Siégeaient :

Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, *président*

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande : - d'analyser et justifier le périmètre du projet retenu au sens de l'évaluation environnementale, et y inclure le cas échéant les autres opérations prévues dans le périmètre de la Zac qui lui sont fonctionnellement liées ; - de compléter l'étude d'impact en conséquence.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'étudier des solutions de substitution raisonnables dont la comparaison permettrait de justifier les choix retenus dans le cadre du projet, notamment en termes de localisation, de dimensionnement, de configuration et de programmation, au regard des enjeux environnementaux et sanitaires forts du site.11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de préciser les niveaux de polluants identifiés, de détailler les dispositions prévues pour en limiter les effets et d'en évaluer l'efficacité attendue.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande à l'Autorité compétente de réduire à la source la nuisance sonore sur l'avenue du Président Wilson (apaisement de la circulation, revêtement, etc.) jusqu'à un niveau satisfaisant (seuils de l'OMS), dans un calendrier compatible avec celui de la mise en œuvre du projet.....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande , à défaut d'une réduction du bruit à la source, de reconsidérer la programmation, ou de renoncer à des logements exposés majoritairement sur l'avenue du Président Wilson génératrice de pollutions sonores très importantes, au regard des risques sanitaires afférents.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande de préciser dans l'étude d'impact les mesures prévues pour garantir que l'état des sols et de la nappe sera sans risque pour les usagers du programme prévu.....16
- (7) L'Autorité environnementale recommande reprendre la partie de l'étude d'impact consacrée au phénomène d'îlot de chaleur pour démontrer que le projet a un impact positif et l'évaluer par rapport à l'état initial.....17
- (8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une analyse de cycle de vie afin d'estimer l'empreinte carbone et énergétique globale du projet, en prenant en compte les opérations d'aménagement et de construction, les déplacements, ainsi que l'approvisionnement et les consommations énergétiques des installations en phase d'exploitation.....18
- (9) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'actualisation du diagnostic écologique avec la même rigueur que celui réalisé en 2019, notamment : - avec une pression d'inventaire satisfaisante, dans de meilleures conditions météorologiques et à différentes périodes de l'année ; - en présentant l'ensemble des données collectées ; - en analysant les nouveaux enjeux de biodiversité en conséquence.....20
- (10) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier, l'évolution des hauteurs attendues le long de l'avenue du Président Wilson, pour justifier le cas échéant la rupture des hauteurs bâties prévues.....21

(11) L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets connus en adoptant une méthode rigoureuse pour examiner les sujets susceptibles d'impacter le fonctionnement urbain, la vie des riverains, ou celle des usagers.....21