



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale 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
anciennes Beaudottes et de Savigny
Sevran et Aulnay-sous-bois (93)**

N° APJIF-2023-045
23/08/2023

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de renouvellement urbain du quartier des « Anciennes Beaudottes » et de « Savigny », situé à Sevran et Aulnay-sous-Bois (93). Il est émis dans le cadre d'une procédure de création de zone d'aménagement concerté (Zac).

Le projet est porté par l'établissement public territorial (EPT) Paris Terres d'Envol.

Il s'implante sur un secteur de 18,7 ha à dominante résidentielle (tours et barres d'habitat), inscrit au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Il consiste à démolir 956 logements, en réhabiliter 643, en « résidentialiser » 162, en créer 1 080 et à démolir et reconstruire des équipements dédiés à la petite enfance, au sport, et à la culture.

Le projet vise par ailleurs à aménager une « coulée verte » de quatre hectares de direction nord/sud, qui structurera le quartier avec l'avenue Dumont d'Urville (est/ouest), et à leur jonction, une nouvelle centralité (place piétonne carrossable), autour de laquelle les équipements démolis seront reconstruits et des commerces seront implantés.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent notamment le cadre de vie et les déplacements des habitants, mais également la lutte contre le dérèglement climatique, l'économie circulaire de la construction, les risques sanitaires liés aux eaux souterraines et les nuisances de chantier.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment de :

- justifier le choix de démolir un nombre et un volume conséquents de bâtiments, compte-tenu des impacts environnementaux associés et du désaccord exprimé par la population locale à ce sujet ;
- élargir la « coulée verte » et réserver 30 % du projet aux espaces verts de pleine terre ;
- réduire l'exposition des habitants au bruit du boulevard Kennedy, en éloignant les constructions de la route, et/ou en adaptant la configuration des pièces des logements ;
- réaliser un diagnostic du potentiel de réutilisation ou de recyclage des déchets de démolition, préciser et justifier les mesures de gestion retenues, et estimer le volume de déblais excédentaires net des travaux ;
- évaluer et prendre en compte les risques liés aux eaux souterraines (rabattement de nappe lors des travaux, inondation des sous-sols), à la dissolution du gypse (mouvements de terrain), et à la canalisation de transport de gaz traversant le site (suppression et effets thermiques en cas de fuite ou rupture) ;
- préciser les mesures de réduction des nuisances de chantier (poussières, bruit, amiante et plomb).

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles utilisés en page 5. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	10
3.1. Architecture et paysage.....	10
3.2. Espaces verts et biodiversité.....	11
3.3. Déplacements.....	15
3.4. Lutte contre le dérèglement climatique.....	17
3.5. Économie circulaire de la construction.....	18
3.6. Risques.....	19
3.7. Nuisances de chantier.....	19
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	20
ANNEXE.....	21
5. Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	22

Préambule

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

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

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par l'établissement public territorial (EPT) Paris Terres d'envol pour rendre un avis sur son projet de renouvellement urbain du quartier des anciennes Beaudottes et de Savigny, situé à Sevran et Aulnay-sous-Bois (Seine-Saint-Denis), et sur son étude d'impact, datée de mars 2023.

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 du tableau annexé à cet article), dans le cadre d'une procédure de création de zone d'aménagement concertée (Zac).

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 06/07/2023. 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 06/07/2023. Sa réponse du 31/07/2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 23/08/2023. 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 Brian Padilla, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

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

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

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.

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).

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

ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
EPT	Établissement public territorial
GPE	Grand Paris Express
NO2	Dioxyde d'azote
NPNRU	Nouveau programme national de rénovation urbaine
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PLU	Plan local d'urbanisme
RE 2020	Rénovation énergétique 2020
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
TMJA	Trafic moyen journalier annuel
Zac	Zone d'aménagement concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet

1.1. Contexte et présentation du projet

Le projet s'implante, au sein du quartier résidentiel des Beaudottes, sur les secteurs des « Anciennes Beaudottes » et de « Savigny », situé à Sevran et Aulnay-sous-Bois (93). Limitrophes, ils totalisent 18,7 ha, et accueillent respectivement 3 370 et 1 270 habitants (pièce A.03 de l'étude d'impact, p. 137). Ils comportent des tours et barres d'habitat, dont les premières ont été bâties dans les années 1960, ainsi que des équipements publics, des parkings de stationnement automobile en surface et des espaces verts (parcs urbains, jardins, etc.).

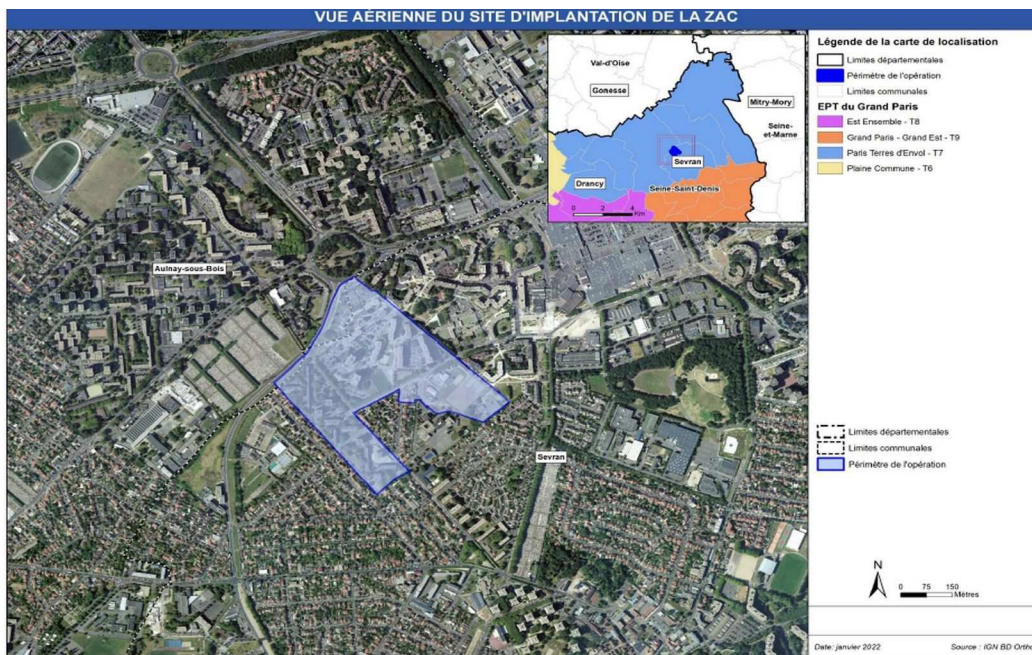


Figure 1: vue aérienne et plan de situation (AO2, p. 6)

Le projet, qui relève du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), vise à désenclaver le quartier, à en diversifier l'offre de logements, à y augmenter la place de la nature en ville et à y améliorer les mobilités piétonnes.

Il consiste à démolir 956 logements, en réhabiliter 643, en « résidentialiser » 162, en (re)créer 1 080 (neufs), ainsi qu'à démolir et reconstruire des équipements dédiés à la petite enfance, au sport, et à la culture. La résidentialisation peut recouvrir plusieurs types d'interventions. Le plus souvent, elle désigne un projet visant à donner un caractère privé aux pieds d'immeubles de logements collectifs par des systèmes de clôtures, jardins privés, portails, etc. Toutefois, ici les modalités de la résidentialisation ne sont pas précisément définies. En l'état, il n'est pas possible d'en apprécier les incidences, notamment sur les mobilités piétonnes. Les nouvelles constructions issues du projet reposeront sur un niveau de sous-sol et culmineront à R+6 (les bâtiments conservés culminant quant à eux à R+10).

Le projet vise par ailleurs à aménager une promenade plantée à usages variés, appelée « coulée verte », de quatre hectares et de direction nord/sud. Elle structurera le quartier avec l'avenue Dumont d'Urville (est/ouest) et, à leur jonction, une nouvelle centralité (la place Dumont d'Urville, piétonne et carrossable – A.02, p. 19/20), autour de laquelle les équipements démolis seront reconstruits, et des commerces seront implantés.

Le projet renforcera également le maillage viaire et déplacera des parkings automobiles aériens vers des sous-sols ou superstructures dédiées.

Figure 10 : Plan general de la programmation des équipements de la ZAC des Beaudottes

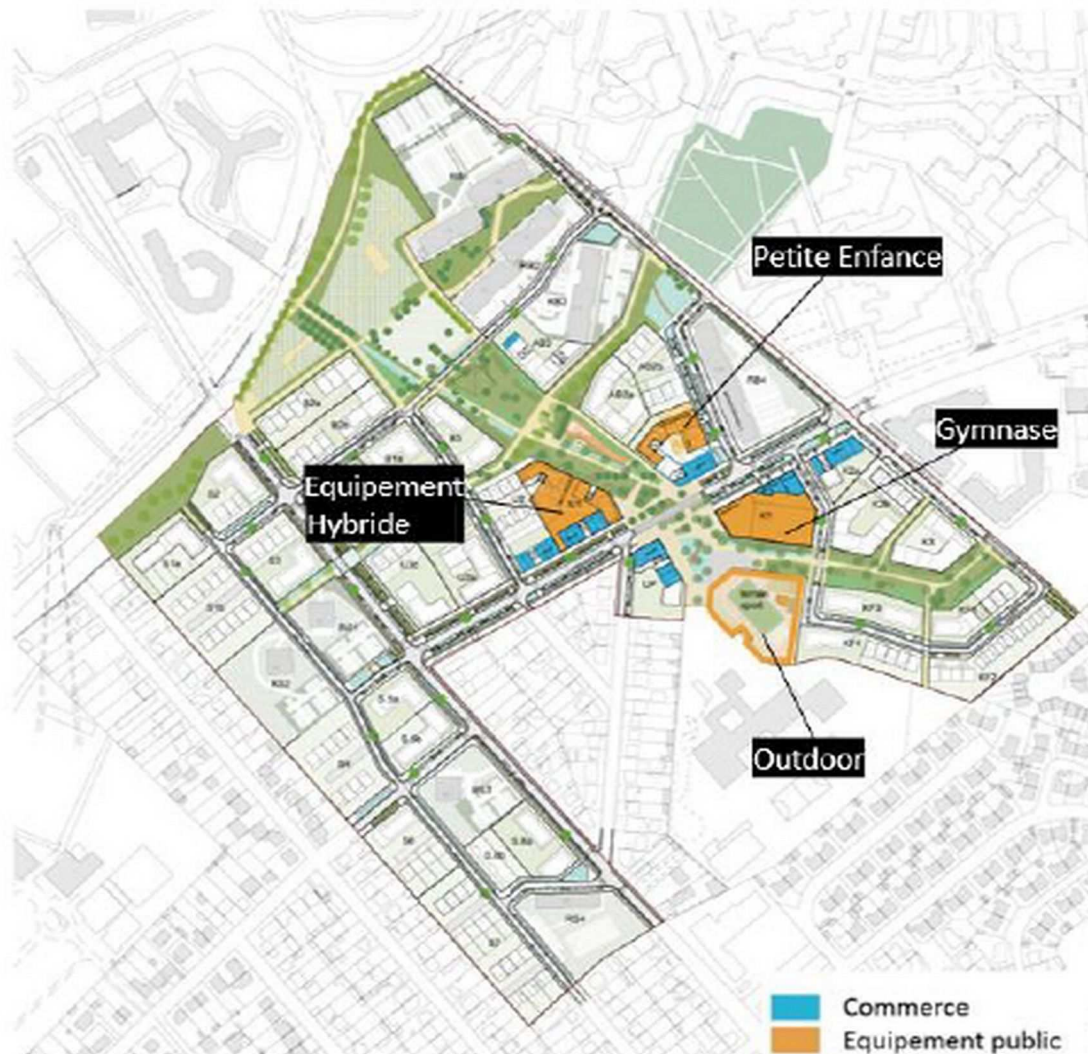


Figure 2: plan de la programmation des équipements (AO2, p. 11)

Parmi les interventions prévues au projet, le dossier évoque également la destruction d'une rangée de garages automobiles en bordure de site, près de l'avenue des Primevères (A.04, p. 62), le déplacement de l'allée Bougainville et la suppression d'un rond-point de l'avenue Dumont d'Urville (A.04, p. 76). Cette dernière pourrait en outre être requalifiée dans le cadre d'une opération connexe y créant notamment deux pistes cyclables (A.02, p. 46/48). Cette opération connexe, qui entre dans le cadre d'un renforcement du réseau cyclable à plus grande échelle, n'est pas suffisamment décrite dans le dossier (absence de plan masse, d'échéancier et d'indications relatives à son stade d'avancement).

Le programme immobilier du projet porte sur 76 545 m² de surface de plancher de logements, 11 400 m² d'équipements et 1 846 m² de commerces. Dans le dossier, il n'est pas précisé si ces surfaces concernent uni-

quement les usages créés ou modifiés par le projet, ou bien si elles intègrent également les usages conservés (non supprimés et non modifiés).

Le projet prévoit de réaliser des logements en accession sociale à la propriété ou en accession libre, ainsi que des logements intermédiaires. Le quartier sera ensuite composé de 50 % de logements sociaux au lieu de 100 % actuellement.

À la lecture du dossier, l'Autorité environnementale comprend que le solde net des opérations de destruction, réhabilitation et création de logements est de 124 logements supplémentaires. Le site pourrait accueillir environ 5 000 habitants une fois le projet réalisé. Il convient de confirmer ces estimations en précisant le dimensionnement du projet dans l'étude d'impact.

Le projet doit être réalisé en huit phases, entre 2024 et 2032 (A.02, p. 8, 71 à 73).

Une tour a déjà été démolie sur le site en 2011, puis remplacée par un terrain sportif, « en préfiguration de la coulée verte » et « afin d'amorcer le changement et d'envoyer un signal fort aux habitants ». Toutefois, cette démolition n'apparaît pas dans le dossier comme une composante du projet et n'est pas évaluée dans l'étude d'impact. L'Autorité environnementale rappelle que le périmètre du projet doit inclure toutes ses composantes, indépendamment des différences de calendriers de réalisation et de maîtrise d'ouvrage.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- expliciter en quoi consiste la « résidentialisation » de ce projet, son rapport avec la réhabilitation des logements et en quoi elle « améliore les mobilités piétonnes » ;
- décrire l'opération connexe de requalification et de création de pistes cyclables sur l'avenue Dumont d'Urville (plan masse, échancier, stade d'avancement) ;
- décrire pour chaque type d'usage du projet, les surfaces de plancher supprimées et créées ;
- décrire toutes les composantes du projet, y compris celles dont le calendrier de réalisation est décalé.

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

Le dossier présente les modalités d'association du public en amont du projet (réunions publiques, registres d'observation, ateliers de concertation).

Bien que ces moyens mis en œuvre par le maître d'ouvrage soient plus ambitieux (cf. ateliers de concertation) que le cadre réglementaire de la procédure de création de Zac, certains habitants ont regretté que les conseils citoyens ne soient pas associés à la démarche et que la consultation ait été trop tardive ou « insuffisamment aboutie ».

Sur le fond, le développement des espaces verts et « la présence de nouveaux équipements publics qualitatifs » sont bien accueillis. Mais les riverains ont exprimé « des regrets importants sur le volume de démolitions, au détriment des réhabilitations » et des craintes vis-à-vis des nuisances de chantier (poussières lors des démolitions, sécurité). Certains ont l'impression qu'ils vont être « chassés du quartier », s'inquiétant de ne pouvoir y être relogés. La question de l'accès inclusif aux équipements sportifs a été abordée, notamment pour les femmes². La population a également exprimé des attentes en matière de commerces, loisirs, activités pour la jeunesse, de développement de l'offre de santé, et de maintien des espaces alloués aux associations.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- le cadre de vie ;
- les déplacements ;

2 Certains habitants ont demandé à « préserver les pratiques sportives féminines et de veiller à ne pas créer une enclave masculine que les femmes seraient amenées à contourner ».

- la lutte contre le dérèglement climatique ;
- l'économie circulaire de la construction, liée à la raréfaction des ressources et la gestion des déchets ;
- les risques liés aux eaux souterraines et à la canalisation de transport de gaz traversant le site ;
- les nuisances de chantier .

2. L'évaluation environnementale

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

L'évaluation environnementale est proportionnée au stade d'avancement du projet. Certaines ambitions, comme la rénovation énergétique de bâtiments ou création d'espaces verts de proximité ouverts au public, sont à souligner.

Néanmoins, la démolition d'un nombre et d'un volume conséquents de bâtiments aura des impacts environnementaux importants (émissions de gaz à effet de serre, production de déchets). Ce choix n'est pas suffisamment justifié par le pétitionnaire.

Certains impacts sont également insuffisamment étudiés (bilan carbone, rendu architectural et paysager, exposition à la pollution sonore de l'avenue Kennedy –route départementale (RD) 970³ –, réutilisation ou recyclage de déchets, nuisances de chantier), et certains enjeux restent à préciser (risques).

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le projet s'implante dans un « secteur à fort potentiel de densification » de la carte de destination du schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) et dans une zone de rénovation urbaine (UR) du règlement graphique du plan local d'urbanisme (PLU) de Sevrans. Selon l'étude d'impact, le projet est conforme aux règlements des PLU de Sevrans et Aulnay-sous-Bois, et reprend les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de ces documents, y compris l'OAP n°4 du PLU de Sevrans, qui cadre une partie du projet⁴. Pour l'Autorité environnementale, il convient toutefois de justifier davantage l'articulation du projet avec cette OAP, qui ne prévoit pas de densifier le sous-secteur 5.

Une procédure de modification du PLU de Sevrans est en cours (A.03, p. 66). L'Autorité environnementale précise qu'elle vise à rehausser les plafonds d'emprise au sol et la hauteur des constructions sur le lot B2 de la Zac⁵.

Le dossier n'évoque pas le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la métropole du Grand Paris, et n'étudie pas l'articulation du projet avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) de l'EPT Paris Terres d'envol, qui préconise pourtant le développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et de récupération locales, hors réseaux de chaleur (ce qui n'est pas prévu par le projet à ce stade).

(2) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'articulation du projet avec l'orientation d'aménagement et de programmation n° 4 du PLU de Sevrans, concernant le sous-secteur 5 de la Zac, ainsi qu'avec le schéma de cohérence territoriale de la métropole du Grand Paris et le plan climat air énergie territorial de l'établissement public territorial Paris Terres d'envol.

3 Dans le dossier, la RD 970 est plusieurs fois mentionnée à tort comme la « RD 907 »

4 Qui vise notamment à créer un espace vert rayonnant à l'échelle de la ville, à créer « un quartier vert », à développer les liaisons entre la route de Mitry, le centre commercial « Beau Sevrans » et la future gare du Grand Paris Express (GPE), et à proposer de nouveaux usages pour le quartier.

5 Pour ce lot d'environ 5 000 m², la procédure consiste à inscrire un nouveau sous-secteur « URa » au règlement du PLU, et y augmenter, par rapport à la zone UR existante, les plafonds d'emprise au sol des constructions (55 % au lieu de 40 %) et de hauteur bâtie (R+6 au lieu de R+5+C).

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le projet a été élaboré à l'appui d'études sociales et urbaines réalisées depuis 2017. Selon l'étude d'impact, le secteur des Anciennes Beaudottes est sujet à une dégradation, voire à une insalubrité du bâti et à une paupérisation des habitants. D'après le dossier, l'offre commerciale y est peu lisible et subit une concurrence de grands centres commerciaux situés à proximité. Lors de la concertation, les habitants ont également souligné des problématiques liées aux bâtiments (entretien courant insuffisant, « absence de chauffage », dysfonctionnements des ascenseurs) et espaces publics (faible éclairage, vétusté du gymnase Maurice Bacquet).

Plus d'une quinzaine de bâtiments (principalement des tours et barres de logements) seront démolis (A.02, p. 15). Ce volume conséquent est, selon le dossier, lié au choix de modifier les formes urbaines et de diversifier l'offre de logements. La conception du projet a été assurée de manière itérative, par plusieurs acteurs successifs⁶. Les différentes versions du projet présentent des différences mineures, concernant les enjeux environnementaux⁷.

Pour l'Autorité environnementale, il ne semble pas que le maître d'ouvrage ait envisagé des solutions alternatives avec moins de démolitions. Il s'agit pourtant d'une variable majeure pour éviter ou réduire certains impacts du projet, notamment la consommation énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et la production de déchets. Ce choix a d'ailleurs fait l'objet de contestations lors de la phase de concertation.

Le quartier est inscrit au NPNRU (A.02, p. 7). Toutefois, le dossier ne fait pas état, à ce stade, d'une convention pluriannuelle de financement avec l'agence nationale de rénovation urbaine (Anru), portant spécifiquement sur le projet. Il semble donc que le pétitionnaire bénéficie encore à ce stade d'une certaine marge de manœuvre pour faire évoluer son projet, et notamment réduire le volume de démolitions.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser si le projet fait l'objet d'une convention spécifique avec l'agence nationale de rénovation urbaine spécifiant l'importance des démolitions ;

-reconsidérer le choix de démolir un nombre et un volume conséquents de bâtiments, compte-tenu des impacts environnementaux associés et du désaccord exprimé par la population locale à ce sujet.

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

3.1. Architecture et paysage

Le site est ceinturé par des barres de logements, une zone pavillonnaire, des zones d'activités, et le boulevard Kennedy (A.03, p. 142). Le paysage du site est jugé « peu qualitatif » (A.03, p. 137), et la volumétrie de ses bâtiments « assez imposante » (A.03, p. 41). Un photoreportage donne un aperçu des lieux (A.03, p. 138, 143 à 148). Le site est visible depuis la butte de Monceaux, à proximité à l'est (A.03, p. 138). L'étude d'impact évoque également « des points de vue intéressants depuis et vers l'extérieur de la Zac », ainsi que des cônes de vue à préserver (A.03, p. 148), mais sans photographie ni carte de localisation à l'appui. Selon l'état initial, l'un des enjeux du projet est pourtant d'optimiser les ouvertures visuelles, en vue de créer un espace de respiration et de renforcer les interactions du quartier avec le reste de la ville.

Le projet est richement illustré (nombreux plans, maquettes et coupes dans le document A.02), mais les matériaux envisagés sont peu décrits à ce stade, le dossier n'évoquant que « des qualités d'aspect satisfaisant, pérenne et non salissant » (A.03, p. 91). Il ne présente pas non plus de photomontage prévisionnel à hauteur

6 « La fabrique urbaine », puis les architectes paysagistes « Gauthier + Conquet », et depuis 2020, le groupement « Séquano-DMP-Chorem-Adequation-S'Pace environnement EPDC », ont travaillé sur le projet.

7 Par rapport à la version « Gauthier + Conquet », le projet présenté prévoit moins de créations de logements, un étage de moins, davantage d'équipements, et un espace de nature supplémentaire (A.02, p. 9-10).

humaine. Malgré quelques représentations graphiques en vue aérienne (A.02, p. 19 et 20, 33), la volumétrie et la hauteur des bâtiments est difficile à appréhender.

Les hauteurs bâties augmenteront depuis les abords du tissu pavillonnaire (où des maisons seront construites) en direction de la future « coulée verte » (nouveaux bâtiments à R+6).

La structuration du quartier autour de deux axes, l'un paysager (« coulée verte »), l'autre urbain (avenue Dumont d'Urville), augmentera sa fonctionnalité urbaine, de même que le regroupement des commerces et équipements autour de la place Dumont d'Urville (à l'intersection de ces axes). Les illustrations laissent supposer l'introduction de mobilier urbain en quantité. Le dossier évoque des plantations « *de part et d'autre de la rue* » (A.02, p. 42). Ces implantations devraient être conçues judicieusement pour éviter de constituer des obstacles pour les personnes à mobilité réduite.

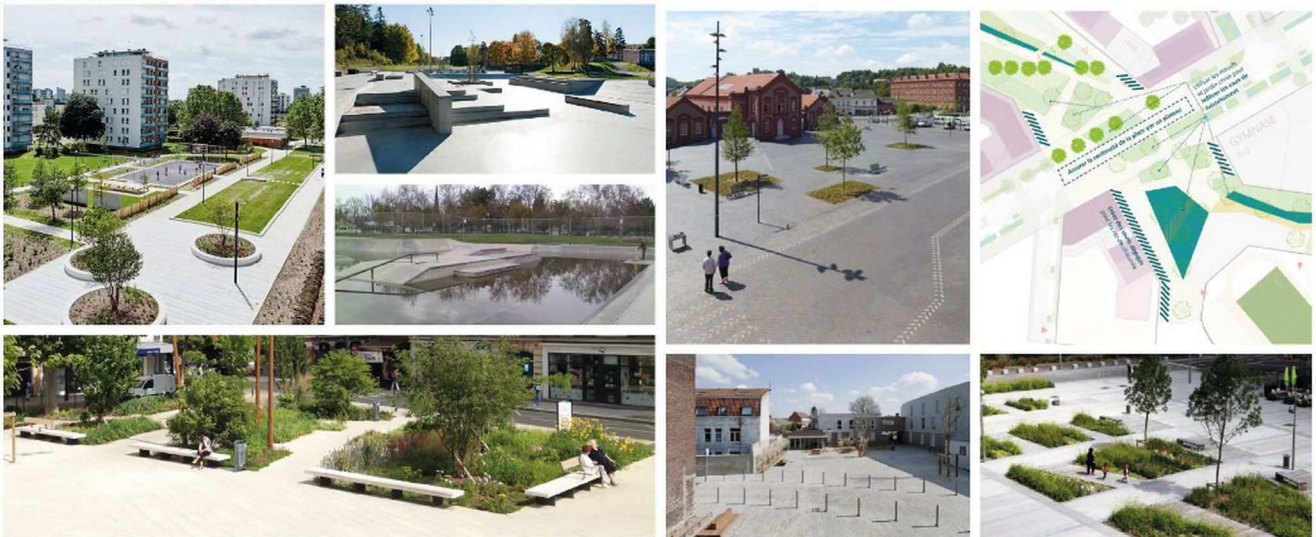


Figure 3: ambiance paysagère prévisionnelle de la place Dumont-d'Urville

(4) L'Autorité environnementale recommande :

- de préciser la visibilité du site à l'état initial (points de vue depuis et vers l'extérieur du site, cônes de vue à préserver) ;

- produire des représentations visuelles du projet permettant de mieux apprécier sa volumétrie, sa matérialité et la manière dont il transforme le paysage environnant, notamment par des vues perspectives avant/après à hauteur du piéton qui montrent l'intégration des immeubles conservés et la relation avec les quartiers riverains .

3.2. Espaces verts et biodiversité

■ Accès à la nature

Actuellement, huit hectares d'espaces verts sont présents sur le site sous forme de parcs urbains, d'arbres isolés ou en alignements, de surfaces herbacées et de jardins (A.02 p. 36, A.03 p. 46/149, annexe biodiversité, p. 48/49).

La nouvelle « coulée verte », qui vise à « incarner le renouveau du quartier » d'après le dossier (A.02, p. 33), inclura 0,7 ha d'agriculture urbaine (extension des jardins existants, parcelle maraîchère, verger collectif), un « théâtre de verdure », une aire de jeux, des placettes et cheminements, un espace de « nature sauvage » et une « plaine sportive ». Pour l'Autorité environnementale cet aménagement *a priori* vertueux apportera une

surface significative d'espaces verts de proximité ouverts au public, mais sa configuration doit être davantage justifiée (étroitesse de certaines ramifications⁸ ou de son axe central⁹ sur certains secteurs, faible emprise allouée à l'activité agricole. L'emprise réservée à la parcelle maraîchère de la coulée verte paraît insuffisante pour assurer une production agricole économiquement viable. De plus, le dossier n'en précise pas les modalités d'exploitation (désignation d'un gestionnaire, configuration des voies d'accès, implantation de locaux techniques).



Figure 4: coulée verte et volumétrie des bâtiments (A.02, p. 33)

Le maître d'ouvrage conservera des alignements d'arbres et plantera des haies. 75 % des toits (soit environ trois hectares) seront végétalisés. La composition paysagère de la structure végétale, depuis la coulée verte, jusqu'aux îlots, n'est pas encore précisément décrite.

Selon la note de calcul du coefficient de ruissellement du projet (A.02, p. 58), les espaces verts au sol pourraient occuper à terme près de la moitié du site, avec 1,6 ha de pleine terre, sept hectares de « surface végétalisée », et un demi hectare de noues. L'étude d'impact évoque également 40 % d'espaces verts sur dalle (A.02, p. 38). La cohérence de ces chiffres doit être justifiée, en mettant en relation les surfaces d'espaces verts totales, en pleine terre et sur dalle.

Pour l'Autorité environnementale, les seuls 1,6 ha de pleine terre représentent une surface trop faible à l'échelle du quartier, compte-tenu de l'enjeu d'îlot de chaleur urbain sur le site¹⁰. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) préconise en outre, d'allouer 30 % de l'emprise projet aux espaces de pleine terre. Enfin, l'épaisseur minimum de terre végétale prévue sur les espaces verts sur dalle paraît faible (cinquante

8 Les ramifications concernées sont l'« espace de nature » et la « plaine sportive ».

9 L'axe central de la « coulée verte » pourrait être élargi, en réduisant par exemple la double épaisseur bâtie prévue sur le sous-secteur 4.

10 La stratégie de réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain du projet repose notamment sur le développement de la végétation. Le maître d'ouvrage prévoit également de construire et d'aménager avec des matériaux réfléchissant la chaleur (albédo supérieur à 0,4).

centimètres), tant pour le fonctionnement des sols que pour, le cas échéant, la croissance du système racinaire des arbres.

(5) L'Autorité environnementale recommande :

- d'élargir la « coulée verte » (axe central ou ramifications selon les secteurs) et de justifier la faisabilité de l'activité maraîchère envisagée (en termes d'emprise attribuée à cet usage) ;
- de réserver 30 % de la surface du quartier aux espaces verts de pleine terre ;
- de prévoir une épaisseur de terre végétale minimale plus importante pour les espaces verts sur dalle.

■ Biodiversité

Des prospections naturalistes ont permis d'identifier deux espèces de chauves-souris (susceptibles de trouver le gîte sur le site), et vingt-deux espèces d'oiseaux (en période de nidification), dont le Moineau domestique et le Faucon crécerelle¹¹. Ont été par ailleurs observées cent six espèces végétales, neuf espèces de papillons de jour et six espèces d'orthoptères. Le site pourrait en outre accueillir des reptiles et mammifères terrestres, bien qu'aucun n'ait été identifié.

D'une manière générale, l'étude de biodiversité du site est d'une qualité insuffisante.

Tout d'abord, les prospections réalisées ne sont pas suffisamment représentatives de la biodiversité potentiellement présente sur le site. Par exemple, les oiseaux hivernants n'ont pas été inventoriés, de même que les deux passages en mai et juin pour l'entomofaune sont insuffisants pour caractériser, par exemple, les communautés d'orthoptères, possiblement plus tardives, d'autant plus que la durée de prospection par jour a été significativement réduite pour des raisons de sécurité, d'après le dossier. En l'état, les enjeux liés à la présence d'espèces apparaissent donc mal évalués.

La qualification des enjeux manque également de robustesse et de rigueur conduisant à leur sous-évaluation. Par exemple, le choix de considérer les enjeux liés à la présence d'espèces déterminantes de Znieff et/ou quasi-menacées à l'échelle régionale ou nationale comme « faible », et pour des espèces « vulnérables » à l'échelle nationale ou régionale comme « modéré » n'est pas satisfaisant. De même, la qualification des enjeux écologiques locaux n'est pas suffisamment justifiée. Par exemple, l'étude n'explique pas suffisamment rigoureusement pourquoi elle considère que la présence de haies, même ponctuées d'espèces exotiques envahissantes, présente un enjeu écologique « négligeable ».

Les travaux conduiront à la destruction d'habitats (oiseaux, chauves-souris), voire à la mortalité d'espèces, en raison de l'abattage d'arbres, de la démolition/rénovation du bâti (la faune pouvant se loger dans les anfractuosités des bâtiments), ou encore du stockage de gravats sur la végétation en pied d'immeuble.

Pourtant, le diagnostic écologique conclut systématiquement à des impacts bruts faibles ou négligeables, sans justifier rigoureusement de ces qualifications. Par exemple, les risques de destruction d'individus et de dérangement des chiroptères lors de la phase travaux sont respectivement qualifiés de « négligeables » et « faibles », avec comme seule justification l'échelonnage des travaux dans le temps et la présence de gîtes favorables à proximité, ce qui n'est pas démontré dans le dossier.

D'après le dossier, la « coulée verte » renforcera les continuités écologiques locales (A.02, p. 14).

Cependant, pour l'Autorité environnementale (à la lecture du plan masse – A.02, p. 10), la trame arborée du sous-secteur 5 du projet (bande sud-ouest du site – A.02, p. 30/31) qui, selon l'étude d'impact, forme une continuité écologique (A.03, p. 61), devrait perdre en densité arborée, avec des impacts sur les déplacements d'espèces mais aussi le cadre de vie¹².

11 Ces espèces, respectivement « vulnérable » et « quasi-menacée » en Île-de-France, pourraient nicher dans les anfractuosités des bâtiments (A.03, p. 51 à 53).

12 Ce sous-secteur semble actuellement assez préservé du phénomène d'îlot de chaleur urbain (A.03, p. 15), en raison de la présence d'espaces de parc urbain avec de nombreux arbres.

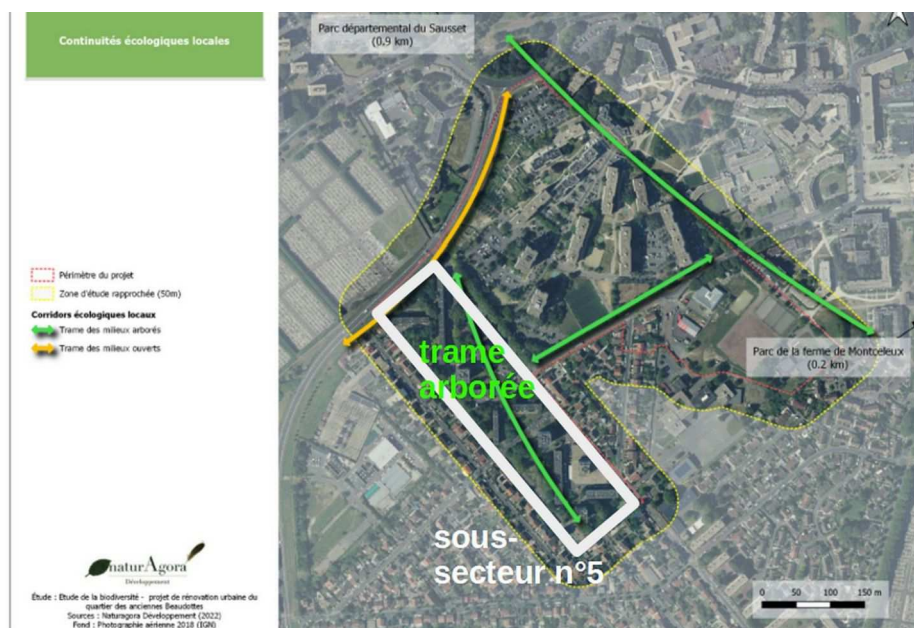


Figure 5: continuités écologiques (A.03, p. 61) et localisation de la trame arborée du sous-secteur 5

Le maître d'ouvrage prévoit lors des travaux, de défricher entre mi-septembre et mars, de protéger les arbres conservés (tronc, système racinaire), de créer et gérer des friches temporaires¹³ et d'inspecter les bâtiments avant leur démolition (pour s'assurer de l'absence d'oiseaux et de chauves-souris). Il prévoit en phase d'exploitation, d'aménager des espaces verts multi-strates composés d'espèces indigènes, de poser une vingtaine de gîtes et niochis, et d'effectuer (et prendre en compte¹⁴) un suivi écologique de l'efficacité des mesures mises en œuvre, aux années n° 1, 5, 10, 15 et 20 (à compter de la livraison du projet).

L'étude conclut à l'absence d'impact résiduel significatif du projet sur la biodiversité (A.04, p. 36). Toutefois, les impacts sur les arbres doivent être précisés en termes de nombre et de localisation des arbres abattus, et d'enjeux écologiques associés (les cavités arboricoles n'ont pas été prospectées). Sur cette base, le pétitionnaire pourra préciser et justifier que la strate arborée restituée présente une valeur écologique équivalente aux surfaces défrichées (en termes d'attrait pour la faune notamment).

(6) L'Autorité environnementale recommande :

- de compléter les inventaires de biodiversité, notamment pour l'avifaune hivernante et l'entomofaune ;
- de réévaluer les enjeux liés à la présence d'espèces patrimoniales et aux fonctions écologiques de certains habitats présents sur le site ;
- d'analyser rigoureusement les incidences brutes du projet sur la biodiversité ;
- de démontrer l'absence de perte nette de biodiversité après prise des mesures d'évitement et de réduction ;
- d'améliorer la connaissance et la prise en compte des enjeux écologiques des arbres du site (inventaire des cavités arboricoles, préservation des arbres du sous-secteur 5, justification de l'équivalence écologique des strates arborées détruites et restituées).

■ Gestion des eaux pluviales

Le projet augmentera la perméabilité du site d'environ 10 à 25 % (104, p. 13 / A.02, p. 58). Les incidences brutes du quartier sur le ruissellement des eaux pluviales vont donc diminuer. Celles-ci seront gérées en partie

13 Lors des travaux, le développement de friches spontanées (A.04, p. 29) sera favorisé sur les espaces délaissés (ayant vocation à accueillir de nouveaux bâtiments ou de nouvelles voiries).

14 Sur la base du suivi écologique, le maître d'ouvrage émettra des « propositions d'ajustement », qui seront transmises aux services de l'État et prises en compte par le gestionnaire du site.

sur des surfaces végétalisées (noues et bassins de rétention à ciel ouvert). Le maître d'ouvrage doit toutefois, encore préciser certaines contraintes de dimensionnement (risque de dissolution du gypse notamment). S'il conclut qu'une solution d'infiltration des eaux à la parcelle est possible, alors 5 000 m² de noues permettront d'assurer la gestion de la pluie décennale (fréquence de dix ans), pour un débit de fuite de 2/l/s/ha. Dans le cas contraire, des ouvrages de rétention enterrés devront être réalisés. Pour une pluie plus que centennale (fréquence d'occurrence supérieure à cent ans), des inondations par ruissellement localisées seront à prévoir dans le quartier (quelle que soit la solution technique retenue pour gérer les eaux pluviales). À ce sujet le dossier fait état d'inondations régulières en cas de fortes pluies sur les terrains de sport situés à l'arrière du collège Évariste Galois.

(7) L'Autorité environnementale recommande de préciser les contraintes de conception du système de gestion des eaux pluviales, notamment le risque de dissolution du gypse, puis de dimensionner précisément la solution retenue.

■ Pollution des sols

Les aménagements projetés au droit du parking longeant l'allée Champlain diffèrent selon les illustrations du dossier (A.02, p. 10/12/20) et l'usage prévu sur cette parcelle n'est pas explicité. Celle-ci étant potentiellement polluée compte-tenu d'une activité existante de « *mécanique sauvage* », il importe d'y effectuer des investigations de la pollution des sols et d'évaluer et prendre en compte les risques sanitaires associés, notamment en cas d'implantation d'un nouvel usage « sensible » (y compris des espaces verts ou logements).

(8) L'Autorité environnementale recommande d'étudier la pollution des sols au droit du parking longeant l'allée Champlain et d'évaluer et prendre en compte les risques sanitaires associés à la requalification de cette parcelle.

3.3. Déplacements

■ Évolution de la place de la voiture dans le quartier

Le site est localisé à environ 500 m à l'ouest de la gare RER de Sevrans, qui accueillera la ligne 16 du métro du GPE à l'horizon 2026. Il est de plus, bien desservi par le bus (nombreux arrêts à proximité permettant de rejoindre les communes alentour et l'aéroport Roissy-Charles de-Gaulle).

À ce stade, le projet ne présente des cheminements destinés aux modes actifs que sur la coulée verte (A.02, p. 44), qui sera par ailleurs fragmentée par des franchissements carrossables¹⁵. Le maître d'ouvrage insiste pourtant sur l'importance des mobilités piétonnes, pour favoriser le sentiment de sécurité et les usages extérieurs.

Lors de la concertation, les habitants ont souligné le faible usage actuel du vélo à des fins de déplacements. Le projet est relativement peu ambitieux à ce sujet et se limite à proposer des locaux pour les vélos dans les nouveaux bâtiments (2% de la surface de plancher), sans préciser le nombre de places disponibles. Le réseau cyclable n'est encore qu'à l'état d'ébauche dans les environs (A.02, p. 48). Deux pistes cyclables pourraient être aménagées sur l'avenue Dumont d'Urville, dans le cadre d'une opération connexe qui semble toutefois incertaine à ce stade (cf. supra).

Le site est marqué par la présence de nombreux parkings automobiles en surface (en partie nord) et par du stationnement sauvage le long des voies. De nouveaux stationnements automobiles seront réalisés en ouvrage, sous-sol ou groupés en surface. Le dossier en précise la localisation (A.02, p. 49 et 50), mais ne fournit pas d'illustration de leur visibilité potentielle. Le projet prévoit une place de stationnement automobile par logement collectif, ainsi que des locaux pour les motos (1% de la surface de plancher). L'évolution prévisionnelle du nombre de places de stationnement automobile, avant et après projet, n'est pas décrite. Le taux

¹⁵ Prolongement de l'allée Bougainville, création d'une voie nouvelle n° 3 (A.02, p. 45).

d'utilisation des stationnements automobiles existants n'est pas analysé non plus pour permettre un repère. Le taux de motorisation des ménages n'est pas précisé.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- développer des cheminements destinés aux modes actifs ailleurs que sur la « coulée verte » ;
- dimensionner plus précisément les locaux dédiés aux vélos ;
- décrire l'évolution prévisionnelle de la capacité de stationnement pour véhicules motorisés à l'échelle du quartier, conformément au report modal attendu en faveur des mobilités actives et des transports en commun.

■ **Augmentation du trafic routier et des pollutions associées**

L'étude d'impact s'appuie sur des campagnes de mesure et des modélisations du trafic routier, de l'ambiance sonore, et de la qualité de l'air¹⁶.

Le projet conduira à une augmentation du trafic routier, modérée selon l'étude d'impact, qui précise le trafic moyen journalier annuel (TMJA) et en heures de pointe sur différents sous-secteurs (mais ne propose pas d'estimation globale pour le quartier). L'Autorité environnementale relève que l'augmentation du TMJA culminera localement à 250 flux quotidiens en valeur absolue (sur le chemin de Savigny), et à 36 % en valeur relative (sur l'allée Kylian).

Le projet devrait conduire à apaiser l'ambiance sonore du site (A.04, p. 63/65), probablement en raison de la reconfiguration du bâti (les nouvelles constructions pourraient produire un effet d'écran acoustique). Les nuisances augmenteront toutefois jusqu'à 2,5 dB sur l'allée Bougainville (A.04, p. 62). Dans ce secteur, et le long du chemin de Savigny, les concentrations en polluants routiers augmenteront, également, jusqu'à 0,4 % (pour le NO₂). Le projet conduira de plus, compte tenu de l'introduction de nouveaux habitants, à exposer une population accrue (+5%) à la pollution de fond et aux risques sanitaires associés (le NO₂ et les particules fines dépassent les valeurs guides de l'OMS).

Les nouvelles constructions les plus proches du boulevard Kennedy seront exposées à des niveaux de bruit particulièrement élevés (A.04, p. 65) : jusqu'à plus de 65 dB la journée (indicateur Laeq). Un isolement acoustique permettra de réduire ce bruit à 35 dB dans les pièces principales des logements fenêtres fermées. Néanmoins, durant les périodes caniculaires de plus en plus fréquentes avec les changements climatiques, il est recommandé de faire circuler l'air par ouverture des fenêtres la nuit pour rafraîchir les logements. Ainsi les habitants, en plus de la chaleur, seront exposés au bruit. Il ne semble pas que le maître d'ouvrage ait cherché à réduire cette exposition en éloignant les constructions de la route, et/ou en adaptant la configuration des pièces des logements, non plus qu'en aménageant les voiries pour y réduire la vitesse pratiquée.

16 Pour cet enjeu, seul le dioxyde d'azote (NO₂) a été mesuré, à l'inverse des particules fines.



Figure 6: ambiance sonore de jour (LAeq) - scénario de référence et projet (A.04, p. 63/65)

(10) L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer l'augmentation de trafic routier générée par le projet à l'échelle du quartier (trafic moyen journalier, heures de pointe) ;
- de réduire l'exposition des habitants au bruit du boulevard Kennedy, en éloignant les constructions de la route, et/ou en adaptant la configuration des pièces des logements et en diminuant les vitesses par des aménagements de voirie adaptés.

3.4. Lutte contre le dérèglement climatique

En exploitation, les bâtiments du projet devraient consommer 16 152 Mwh/an (chauffage, électricité, ventilation, etc.), en considérant que les constructions neuves respectent la RE 2020 (A.02, p. 65). L'étude d'impact ne précise pas certaines hypothèses de cette estimation (bâtiments concernés¹⁷ et le cas échéant, performance énergétique des bâtiments rénovés¹⁸). La consommation énergétique du trafic routier augmentera de 12,1 % (déplacement des nouveaux habitants). Cette augmentation doit être retranscrite en unité énergétique (Mwh/an si possible).

Le projet implique également des consommations énergétiques (et des émissions de gaz à effet de serre) liées à la phase de travaux (évacuation des déblais, extraction, transformation et acheminement sur site des matériaux de construction, fonctionnement des engins sur le chantier, etc.). Celles-ci ne sont pas quantifiables selon l'étude d'impact (A.04, p. 109). Cette affirmation paraît de prime abord contradictoire avec les obligations réglementaires en matière de construction¹⁹ et avec les objectifs affichés pour le projet²⁰.

17 L'étude d'impact ne précise pas si les bâtiments rénovés et les bâtiments conservés sont inclus dans ce calcul.

18 Le projet vise l'obtention du label BBC Effinergie rénovation, mais l'étude d'impact ne précise pas si cette hypothèse a été prise en compte dans la note de calcul des consommations énergétiques.

19 Les émissions de gaz à effet de serre liées à la phase de travaux d'une construction d'habitation, doivent désormais viser un seuil maximum au titre de l'art. R. 172-4 du code de la construction et de l'habitation (dans le cadre de la RE 2020). Le projet prévoit des nouvelles constructions d'habitation. Une évaluation quantitative de ces émissions sera donc nécessaire pour ces nouveaux bâtiments, en vue de vérifier la non atteinte de ce seuil.

20 Le projet s'appuie sur la recherche de solutions constructives bas carbone (AO2, p. 68).

Or, pour l'Autorité environnementale, un bilan carbone de l'ensemble du cycle de vie du projet (même à l'état d'esquisse) aurait dû figurer parmi les outils d'aide à la décision conduisant au choix de détruire ou non des bâtiments du site (compte-tenu du volume important des démolitions).

Deux réseaux de chaleur sont présents sur le site, dont celui de Sevrans, alimenté à 59 % par une chaufferie biomasse et produisant 74 000 MWh/an d'énergie. Le site présente de plus, un potentiel de production d'énergie à partir de ressources renouvelables ou de récupération²¹. Plusieurs scénarios de mix énergétiques ont été étudiés dans l'annexe dédiée. Une solution incluant le raccordement au réseau de chaleur de Sevrans est notamment envisagée, sur la base de critères techniques et économiques, et de la part globale d'énergies produites à partir de ressources renouvelables correspondante (28%). Toutefois, il n'est pas précisé si le réseau de chaleur sera en mesure de répondre aux besoins du projet. En outre, les impacts environnementaux indirects du recours à la biomasse ne sont pas évoqués ni pris en compte (dégradation potentielle de la biodiversité dans le massif forestier où le bois est extrait, absence de compensation à court terme des émissions de CO₂ liée à la combustion de bois²²).

Enfin, l'étude d'impact indique qu'à ce stade, malgré les scénarios de mix énergétique esquissés en annexe, la stratégie d'approvisionnement en énergie du projet n'est pas encore arrêtée (A.04, p. 109), mais qu'il « pourra se raccorder au réseau de chaleur biomasse existant » (A.04, p. 48).

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- choisir une solution d'approvisionnement en énergie du projet, sur la base de critères techniques, économiques et environnementaux (en particulier les émissions de gaz à effet de serre, directes et indirectes, à court et long terme) ;
- de réaliser un bilan énergétique et carbone complet du projet (analyse du cycle de vie portant sur la phase d'exploitation et sur la phase de travaux).

3.5. Économie circulaire de la construction

Au vu de données du dossier (A.02 p. 51), le volume de déchets de démolition pourrait atteindre 100 000 tonnes. L'étude d'impact évoque des démolitions déjà réalisées par I3F (sans préciser de quels bâtiments il s'agit) n'ayant pas donné lieu à une réutilisation des déchets de démolition en raison de la présence d'amiante. Le maître d'ouvrage en déduit que le potentiel de réutilisation des déchets des futures démolitions devrait être limité (A.04, p. 14). Toutefois, le dossier indique qu'il mettra en œuvre des mesures de tri des déchets de second œuvre des bâtiments démolis et « la valorisation des matériaux de structure sera étudiée (concassage des bétons, valorisation des structures métalliques) ».

L'Autorité environnementale rappelle que le maître d'ouvrage est tenu d'assurer la gestion de ces déchets en privilégiant leur réutilisation ou leur recyclage, et que la réduction de déchets à la source doit constituer une priorité. Il conviendra de reconsidérer les choix retenus sur la base de considérations techniques, économiques et environnementales.

Du fait de la réalisation de sous-sols, le projet nécessitera des mouvements de matériaux importants. Toutefois, le volume prévisionnel de déblais n'a pas encore été évalué. Ces derniers seront « réutilisés si possible sur des chantiers avoisinants », sous condition de qualité des terres (A.02, p. 51).

(12) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un diagnostic du potentiel de réutilisation ou de recyclage des déchets de démolition, de reconsidérer les mesures de gestion retenues et d'estimer le

21 Le site et le projet présentent un potentiel pour la récupération de chaleur et des eaux grises et eaux usées, et pour le développement d'énergies renouvelables de type solaire (photovoltaïque / thermique), biomasse, éolien, et géothermie très basse énergie.

22 Le temps que les arbres replantés re-captent le carbone émis par la combustion.

3.6. Risques

Le quartier se situe dans un secteur à risque de remontée de nappe. Celle-ci est en partie affleurante. Un suivi piézométrique est en cours. Un rabattement pourra être nécessaire lors des phases de terrassement des parkings souterrains. Le pétitionnaire envisage de rejeter les eaux pompées par infiltration ou injection.

Pour l'Autorité environnementale, il conviendra de vérifier préalablement l'absence de risque lié au gypse sur les secteurs concernés (cf. infra).

La gestion des eaux d'exhaure sera précisée dans le dossier d'autorisation environnementale du projet (A.04, p. 16/17). Concernant la phase d'exploitation, des dispositions constructives de type cuvelage « pourront être mises en œuvre » s'il s'avère que les sous-sols se retrouvent en contact avec la nappe (A.04, p. 18). Dans cette éventualité, il convient de prendre un engagement ferme sur cette mesure.

Le secteur est concerné par un risque de dissolution de masses gypseuses en profondeur, susceptible de générer des vides remontant vers la surface (risque d'affaissement ou d'effondrement). Au moins trois effondrements ont déjà eu lieu dans un périmètre d'environ un kilomètre (A.03, p. 27). Une étude géotechnique a été réalisée pour préciser ce risque sur le site. Des anomalies ont été détectées à différents niveaux de profondeur. L'étude d'impact préconise de vérifier par des sondages complémentaires si celles-ci présentent un caractère ponctuel ou non, et envisage un confortement des sols par injection. À ce stade, le risque est jugé « moyen » (A.03, p. 28).

Une canalisation de transport de gaz naturel traverse la partie sud-ouest du site. L'étude d'impact ne décrit pas les risques associés pour la sécurité des biens et des personnes.

L'Autorité environnementale relève que les nouveaux commerces et équipements publics du projet seront localisés en dehors de la zone de risque de la canalisation. Toutefois, cette zone recouvre des façades de logements ainsi que la partie nord de la coulée verte, ce qui appelle un approfondissement de l'évaluation des risques (voire une mise en conformité avec la servitude d'urbanisme concernée en cas d'implantation d'établissement recevant du public).

(13) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer et prendre en compte les risques liés aux eaux souterraines (rabattement de nappe lors des travaux, inondation des sous-sols), à la dissolution du gypse (mouvements de terrain) et à la canalisation de transport de gaz traversant le site (surpression et effets thermiques en cas de fuite ou rupture).

3.7. Nuisances de chantier

Les émissions de poussières lors des démolitions compteront parmi les principales nuisances de la phase de travaux (A.04, p. 60). Lors de la phase de concertation, les habitants ont souligné « l'importante diffusion de poussières lors de la démolition de la tour La Pérouse et la gêne occasionnée », et se sont inquiétés « de l'éventuelle présence d'amiante dans ces poussières ». Dans le cadre de la concertation (cette mesure n'est pas reprise dans l'étude d'impact), le maître d'ouvrage a indiqué que le procédé de déconstruction par grignotage serait privilégié pour les futures démolitions. Un arrosage des débris à l'avancement des démolitions sera par ailleurs réalisé.

Néanmoins, le risque de propagation de poussières, quelle que soit la technique retenue, n'est pas décrit, ni les risques d'exposition à de l'amiante ou à du plomb des riverains (notamment les équipements scolaires — école maternelle Les Primevères, collège Évariste Galois) et intervenants sur le chantier.

Les nuisances sonores seront particulièrement importantes pendant les démolitions. Les travaux de terrassement et les manœuvres des poids lourds seront également bruyantes. L'étude d'impact évoque des mesures

génériques pour réduire ces nuisances (conformité des engins à la réglementation, adaptation des horaires de chantier, information des riverains, plan de circulation des poids lourds, etc.).

Pour l'Autorité environnementale, il est nécessaire de préciser ces mesures (estimation du trafic de poids lourds, plan d'utilisation des engins bruyants, horaires précis de chantier, planning d'intervention en fonction de la nature des travaux, etc.).

Le relogement des habitants est globalement bien pris en compte par l'étude d'impact, avec des moyens et un accompagnement conséquents, et l'objectif est de répondre aux besoins des habitants et à leurs capacités financières.

Néanmoins, le périmètre potentiel de relogement n'est pas précisé, alors que les habitants semblent attachés à rester dans leur quartier (bilan de la concertation).

(14) L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures de réduction des nuisances de chantier (poussières, bruit, amiante et plomb).

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 23 août 2023

Siégeaient :

Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Ruth MARQUES,

Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, *présidente par interim*, Jean SOUVIRON.

ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - expliciter en quoi consiste la « résidentialisation » de ce projet, son rapport avec la réhabilitation des logements et en quoi elle «*améliore les mobilités piétonnes* » ; - décrire l'opération connexe de requalification et de création de pistes cyclables sur l'avenue Dumont d'Urville (plan masse, échancier, stade d'avancement) ; - décrire pour chaque type d'usage du projet, les surfaces de plancher supprimées et créées ; - décrire toutes les composantes du projet, y compris celles dont le calendrier de réalisation est décalé.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'articulation du projet avec l'orientation d'aménagement et de programmation no 4 du PLU de Sevrans, concernant le sous-secteur 5 de la Zac, ainsi qu'avec le schéma de cohérence territoriale de la métropole du Grand Paris et le plan climat air énergie territorial de l'établissement public territorial Paris Terres d'envol.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser si le projet fait l'objet d'une convention spécifique avec l'agence nationale de rénovation urbaine spécifiant l'importance des démolitions ; -reconsidérer le choix de démolir un nombre et un volume conséquents de bâtiments, compte-tenu des impacts environnementaux associés et du désaccord exprimé par la population locale à ce sujet.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande : - de préciser la visibilité du site à l'état initial (points de vue depuis et vers l'extérieur du site, cônes de vue à préserver) ; - produire des représentations visuelles du projet permettant de mieux apprécier sa volumétrie, sa matérialité et la manière dont il transforme le paysage environnant, notamment par des vues perspectives avant/après à hauteur du piéton qui montrent l'intégration des immeubles conservés et la relation avec les quartiers riverains11
- (5) L'Autorité environnementale recommande : - d'élargir la « coulée verte » (axe central ou ramifications selon les secteurs) et de justifier la faisabilité de l'activité maraîchère envisagée (en termes d'emprise attribuée à cet usage) ; - de réserver 30 % de la surface du quartier aux espaces verts de pleine terre ; - de prévoir une épaisseur de terre végétale minimale plus importante pour les espaces verts sur dalle.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande : - de compléter les inventaires de biodiversité, notamment pour l'avifaune hivernante et l'entomofaune ; - de réévaluer les enjeux liés à la présence d'espèces patrimoniales et aux fonctions écologiques de certains habitats présents sur le site ; - d'analyser rigoureusement les incidences brutes du projet sur la biodiversité ; - de démontrer l'absence de perte nette de biodiversité après prise des mesures d'évitement et de réduction ; - d'améliorer la connaissance et la prise en compte des enjeux écologiques des arbres du site (inventaire des cavités arboricoles,

préservation des arbres du sous-secteur 5, justification de l'équivalence écologique des strates arborées détruites et restituées).....14

(7) L'Autorité environnementale recommande de préciser les contraintes de conception du système de gestion des eaux pluviales, notamment le risque de dissolution du gypse, puis de dimensionner précisément la solution retenue.....15

(8) L'Autorité environnementale recommande d'étudier la pollution des sols au droit du parking longeant l'allée Champlain et d'évaluer et prendre en compte les risques sanitaires associés à la requalification de cette parcelle.....15

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - développer des cheminements destinés aux modes actifs ailleurs que sur la « coulée verte » ; - dimensionner plus précisément les locaux dédiés aux vélos ; -décrire l'évolution prévisionnelle de la capacité de stationnement pour véhicules motorisés à l'échelle du quartier, conformément au report modal attendu en faveur des mobilités actives et des transports en commun.....16

(10) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer l'augmentation de trafic routier générée par le projet à l'échelle du quartier (trafic moyen journalier, heures de pointe) ; - de réduire l'exposition des habitants au bruit du boulevard Kennedy , en éloignant les constructions de la route, et/ou en adaptant la configuration des pièces des logements et en diminuant les vitesses par des aménagements de voirie adaptés.....17

(11) L'Autorité environnementale recommande de : - choisir une solution d'approvisionnement en énergie du projet, sur la base de critères techniques, économiques et environnementaux (en particulier les émissions de gaz à effet de serre, directes et indirectes, à court et long terme) ; - de réaliser un bilan énergétique et carbone complet du projet (analyse du cycle de vie portant sur la phase d'exploitation et sur la phase de travaux).....18

(12) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un diagnostic du potentiel de réutilisation ou de recyclage des déchets de démolition, de reconsidérer les mesures de gestion retenues et d'estimer le volume de déblais excédentaires net des travaux.....18

(13) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer et prendre en compte les risques liés aux eaux souterraines (rabattement de nappe lors des travaux, inondation des sous-sols), à la dissolution du gypse (mouvements de terrain) et à la canalisation de transport de gaz traversant le site (suppression et effets thermiques en cas de fuite ou rupture).....19

(14) L'Autorité environnementale recommande de préciser les mesures de réduction des nuisances de chantier (poussières, bruit, amiante et plomb).....20